



# Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66b „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich	1
1.3 Verfahren	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>4</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	5
3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	5
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	6
3.4 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit	6
3.5 Realnutzung	7
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Höhe baulicher Anlagen	9
4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	9
4.5 Verkehrsflächen, Erschließung	10
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.7 Pflanzgebote	10
4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
5.1 Schallimmissionen	11
<b>6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO</b>	<b>15</b>
6.1 Dachform	15
6.2 Bedachung	16
6.3 Werbeanlagen	16
6.4 Einfriedung der Vorgärten	16
<b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	17
7.2 Soziale Maßnahmen	17
7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	17
7.4 Altlasten	17
7.5 Kampfmittel	18
<b>8. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>18</b>
8.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	18
8.2 Bestehende Verhältnisse	19

8.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	19
8.4	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	19
8.5	Artenschutzrechtliche Belange	19
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>II.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>21</b>
<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>21</b>
<b>2.</b>	<b>Offenlage</b>	<b>21</b>
<b>3.</b>	<b>Erneute Offenlage</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>22</b>

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 19-114-04, Stand 15.06.2022

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66b „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012) in der Fassung vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich der *Straße Am Pagenkamp*. Er umfasst dort die Flurstücke 45/2, 45/3 und 52/4 sowie in Teilbereichen das Flurstück 43/15 und 48/9 der Flur Nr. 5, Gemarkung Bad Rothenfelde.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

#### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargestellt, gegeben sind.

#### Maßnahme der Innenentwicklung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ handelt es sich um eine Innenentwicklung beziehungsweise bauplanungsrechtliche Absicherung von Flächen im unbeplanten Innenbereich, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruhen vermieden werden.

#### Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 5.120 Quadratmetern.

Damit wird die Schwelle von 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten.

#### UVP Prüfpflicht

Da die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht somit nicht.

#### Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg (69 3813-331) liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 1.020 m Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Bauleitplanung nicht. Aufgrund der räumlichen Distanz bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes.

#### Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, öffentliche Nutzungen (Gebiete/ Gebäude), Verkehrswege, Freizeitgebiete und besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen aufgrund der -in diesem Bebauungsplan- festgesetzten sowie bestehenden Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### Ergebnis der Prüfung sowie Verlauf des Verfahrens

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen das Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind.

#### Verfahrenshistorie

Das ursprüngliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ sollte gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Trotz des beschleunigten Verfahrens sollen auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden. Daher wird vor der öffentlichen Auslegung eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.09.2019 bis 01.11.2019. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden Anregungen bzgl. einer Bebauung im rückwärtigen Bereich der *Frankfurter Straße 52* vorgebracht. So wurde in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eine entsprechende Planung erarbeitet und der Bebauungsplan angepasst. Der betreffende Teilbereich wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da sich somit die Rahmenbedingungen der Planung beziehungsweise sich die Grundzüge der Planung geändert haben, erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB die erneute frühzeitige Beteiligung trotz des beschleunigten Verfahrens.

Die erneute frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.01.2022 bis 23.02.2022. Aufgrund der Stellungnahme vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung -welches inhaltlich die fehlende Rechtssicherheit im Hinblick auf das Verhältnis von dem vorhabenbezogenen Teilbereich und dem verhältnismäßig weiträumigen einbezogenen Angebotsteilbereich betrifft- wurde das ursprüngliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ eingestellt beziehungsweise geteilt und zwei separate Bebauungspläne Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (Vorhabenbezogen) und Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 13a BauGB aufgestellt.



Ausschnitt Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“, Stand: Erneute frühzeitige Beteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ umfasst lediglich die Fläche des vorhabenbezogenen Bereiches des rückwärtigen Flurstückteils 48/9 (früheres MU 3).

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ umfasst weiterhin die Teilbereiche MU 1, MU 2 und WA 1. Die nördlich anliegende Schule -welche bisher Bestandteil der ursprünglichen Planung war- wird aus diesem Bauleitplanverfahren herausgenommen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.07.2022 bis 05.08.2022. Aufgrund der Stellungnahme von einem Anlieger im Rahmen der öffentlichen Auslegung -welches die Baugrenzen betrifft- wurden die Baugrenzen angepasst. Die Baugrenzen werden im WA 1 und MU 1 zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze geändert und der bisherige dortige Abstand von 5 m auf 3 m reduziert. Hierfür ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Planungsanlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ ist, dass es sich hier um einen der letzten unbeplanten Bereiche des Ortszentrums der Gemeinde Bad Rothenfelde (sogenannter § 34er-Bereich nach BauGB). Demnach sind in diesem Gebiet bisher Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügen. Im städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2001 wurde eine attraktive Gestaltung der Ortseingangssituation an der südlichen *Frankfurter Straße* angeregt. In den letzten Jahren wurden einige Maßnahmen entlang des südlichen Abschnittes bereits durchgeführt. Durch das Fehlen eines Bebauungsplanes in diesem signifikanten Bereich der Gemeinde fehlt zurzeit noch die Steuerungsmöglichkeit, gegebenenfalls nicht erwünschte (Folge-) Nutzungen auszuschließen und einen potenziellen sogenannten Trading-Down-Effekt im Vorfeld zu verhindern.

Daher ist in diesem Bereich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, eine Bauleitplanung erforderlich.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist folglich es, die Planung den aktuellen vorherrschenden Gegebenheiten beziehungsweise Anforderungen hinsichtlich der Planklarheit zu geben. Zum anderen ist das Ziel, durch die getroffenen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften das bestehende Siedlungsbild zu schützen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Entlang der *Frankfurter Straße* werden zwei Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO möchte die Gemeinde Bad Rothenfelde die Möglichkeit schaffen, dass sich entlang der *Frankfurter Straße* langfristig eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Arbeiten etabliert beziehungsweise gesichert werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen wird darüber hinaus im Bebauungsplan für das MU 2 festgesetzt, dass im Erdgeschoss des MU 2 keine Wohnnutzung zulässig ist. Dadurch wird innerhalb des Plangebietes ein gewisser Anteil an gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sichergestellt. Somit wird dem Ziel, Wohnen und Arbeiten entlang der *Frankfurter Straße* und somit auch die Ortsmitte zu stärken, entsprochen.

Im südwestlichen Teilbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich wird das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich gesichert und die westliche Wohnnutzung fortgeführt.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, werden für die bestehenden Gebäude hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB beziehungsweise § 66 Abs. 1 NBauO zugelassen. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen besteht damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit der bereits bestehenden Abweichungen, um unnötige Härten gegenüber den Eigentümern zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde. Diesem Ziel wird mit der bauplanungsrechtlichen Absicherung einer der letzten unbeplanten Flächen im Innenbereich der Gemeinde Bad Rothenfelde entsprechend Rechnung getragen. Damit entspricht die hier vorliegende Planung der bauplanungsrechtlichen Maxime gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen und einer Innenentwicklung den Vorzug gegenüber einer Baulandausweisung im Außenbereich zu geben.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ aufgestellt.

#### Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (sogenannte Klimaschutzklausel).

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Flächen des MU 1, MU 2 und WA 1 beziehungsweise Bebauung führt zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen.

Es wird jedoch festgesetzt, dass bei PKW-Stellplatzanlagen je 5 angefangene Einstellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Die hier formulierte Vorgabe gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan empfohlen, Zisternen zur Gartenbewässerung einzurichten und darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausdrücklich zulässig ist. Ebenfalls wird im Bebauungsplan empfohlen, die nicht bebauten Freiflächen gärtnerisch anzulegen (Vorgärten, Hauptgärten).

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

Durch diese Festsetzungen/Maßnahmen sowie Empfehlungen wird dem Belang des Klimaschutzes/-anpassung in diesem Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### 3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 10a „Spielplatz an der Grundschule“, westlich der Bebauungsplan Nr. 17a samt 1. Änderung „Östlich der Eschstraße“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Pagenkamp“ an.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB befindet, ist grundsätzlich ein Baurecht gegeben. Demnach sind bisher in im Plangebiet Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügen.

#### 3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück aus dem Jahre 2004 (RROP 2004) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie innerhalb des Versorgungskerns

beziehungsweise gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als Standort für Nahversorgungsfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für den südlichen Teil des Geltungsbereiches im Bereich zur *Frankfurter Straße* eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan wird im östlichen Bereich ein *Urbanes Gebiet (MU)* gemäß § 6a BauNVO sowie südwestlich ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

Naturschutzrecht: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzstatus.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Netzes Natura 2000 befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, das sich vom Siedlungsrand der Ortslage Bad Laer nach Osten bis zur Ortslage Bad Rothenfelde erstreckt. Schutzziele beziehen sich im Wesentlichen auf das repräsentative Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland, das Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern und Kalktuff-Quellen sowie Artenvorkommen der Groppe, des Bachneunauges, der Teichfledermaus, des Großen Mausohrs. Aufgrund der räumlichen Distanz ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund einer Umsetzung der Planung das FFH-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Wasserrecht: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

Denkmalschutz: Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen des WA 1, MU 1 und MU 2 befinden sich im privaten Eigentum.

Die Fläche des Flurstückes 48/9 beziehungsweise des MU 2 sowie des Vorhaben- und Erschließungsbereiches des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Es wird darauf hingewiesen, dass -sofern die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser (Vorhaben- und Erschließungsbereich) Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter

Straße, Teil A“ veräußert werden- zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung (NBauO) erforderlich sind. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind in diesem Fall privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

### 3.5 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird zum Großteil entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt. Der nördliche Teilbereich wird durch ein Mehrfamilienhaus mit einem ehemaligen Einzelhandelsbetrieb samt Sportstätte geprägt. Der südliche Teilbereich wird durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Plangebiet ist zu großen Flächenanteilen versiegelt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die vorhandene Straßenführung der *Frankfurter Straße* im Osten.

## 4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Urbanes Gebiet

In den Urbanen Gebieten **MU 1** und **MU 2** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskernes zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

Im **MU 2** ist im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnnutzungen unzulässig.

Durch die horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass sich das *Urbane Gebiet* nicht zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt. Somit soll der Nutzungsdurchmischte Charakter der *Frankfurter Straße* im direkten Ortszentrum sowie Versorgungskern der Gemeinde Bad Rothenfelde erhalten werden.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein Leerstand von etwa dreiviertel der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungseinheiten entlang der *Frankfurter Straße* im Abschnitt zwischen der Kreuzung *Frankfurter Straße/Hannoversche Str.* und der Kreuzung *Frankfurter Straße/Am Pagenkamp* besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.

Durch eine solche Befreiung sollen unnötige Härten im Hinblick auf gegebenenfalls in Zukunft langwierige sowie wahrnehmbare Leerstände vermieden werden,

welche sich durch einen Wandel im Einzelhandels- oder Dienstleistungssektor sowie des allgemeinen Konsumverhaltens ergeben könnten und einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte befürchten lässt. Daneben soll die Ausnahme zwecks Schaffung von Wohnraum im Erdgeschoss des MU 2 möglich sein, um im Falle eines hohen zentrumnahen Wohnraumbedarfes -beispielsweise im Zuge der voranschreitenden demografischen Entwicklung bzw. der allgemeinen gesellschaftlichen Alterung - entsprechend Rechnung tragen und reagieren zu können. Der nachbarschaftliche Schutz wird im Hinblick auf die Auswirkungen einer möglichen oben genannten Ausnahme zur Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht beeinträchtigt. Somit wird dem Ziel, einen auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplan aufzustellen entsprechend Rechnung getragen.

Da es um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wäre auch sofern der Erdgeschossbereich in eine Wohnnutzung überführt wird, nicht ausgeschlossen, dass sich eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen etablieren könnte und somit der Gebietscharakter weiterhin gewahrt wird. Ebenfalls macht diese Regelung es möglich, dass ggf. zum Beispiel nur ein Teil des Erdgeschosses in Wohnen umgenutzt werden könnte und der andere Teilbereich weiterhin gewerblich genutzt wird. Hierdurch soll dem Eigentümer eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen gegeben werden.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind gemäß § 4 Abs. 2 die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskernes zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MU 1** und **MU 2** mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,8$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,2$  festgesetzt.

Die verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl von 0,8 resultiert aus der vorgesehenen sowie bestehenden Nutzung sowie dem verhältnismäßig eng bemessenen Grundstück in relativ zentraler Lage. Hierdurch entsteht ein Zielkonflikt hinsichtlich des Bodenschutzes und einer angestrebten geringen Versiegelung. Die Gemeinde Bad Rothenfelde bevorzugt die Option einer verhältnismäßig hohen baulichen Dichte im Plangebiet innerhalb der südlichen Ortsmitte, um dafür keine weiteren

zusätzliche Flächen im Außenbereich für gegebenenfalls ähnlich gelagerte Vorhaben in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,2$  festgesetzt.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Bad Rothenfelde die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

#### 4.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist für die Baugebiete **MU 1** und **MU 2** die *Frankfurter Straße*, für das Baugebiet **WA 1** die Straße *Am Pagenkamp*, jeweils gemessen in der Straßenmitte rechtwinklig zur Mitte des Baugrundstückes.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern: OK Attika).

Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt im **WA 1**, **MU 1** sowie **MU 2 8,0 m**.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Die festgesetzte Traufhöhe von 8 m im WA 1, MU 1 und MU 2 leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung im Hinblick auf die wahrnehmbare Wandhöhe sicherstellen.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dacheindeckung (First).

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt im **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m** und im **MU 2 11 m**.

Die festgesetzte Firsthöhe von 13 m im WA 1 und MU 1 leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen entlang der Straße *Am Pagenkamp* eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung sicherstellen. Die Firsthöhe im MU 2 leitet sich aus dem Bestand ab.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die festgesetzte Trauf- oder Firsthöhe überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es wird für das **WA 1**, **MU 1** und **MU 2** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA 1** und **MU 1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich des WA 1 und MU 1 orientieren sich mit einem Abstand von 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche und an die westliche Geltungsbereichsgrenze sowie der nördlichen Nutzungsabgrenzung. Es soll dadurch die dort bereits bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der überbaubare Bereich des MU 2 orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Dadurch wird das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich gesichert. Da sich das Flurstück 48/9 im Eigentum eines einzigen Eigentümers befindet, werden durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches im MU 2 keine Konflikte hinsichtlich potenzieller Abstandsflächen in Richtung Westen verursacht.

#### 4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die *Frankfurter Straße* und die *Straße Am Pagenkamp* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Da es sich um eine Planung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Verkehrs- und Erschließungssituation.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann. Es muss gewährleistet bleiben, dass den auf Zuwegungen und der Wendeanlage ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug) aufgestellt werden kann. Die Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken muss ständig zu jeder Tag- und Nachtzeit uneingeschränkt über die Zuwegungen/Verkehrsflächen erreichbar bleiben.

#### 4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grünstgestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

#### 4.7 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan sieht aus siedlungsklimatischen und ökologischen Gründen und im Sinne des Ortsbildes folgende Mindestvorgaben für grünordnerische Maßnahmen vor:

##### 4.7.1 Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können - sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- angerechnet werden.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

Eine Pflanzung von Bäumen bei Stellplatzanlagen wird als erforderlich angesehen, um ein Mindestmaß an Verschattung zur Abkühlung der großen versiegelten Flächen als erforderlich zur Förderung des örtlichen Mikroklimas angesehen wird.

#### 4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampf Lampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diese Maßnahmen gelten als nachinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich den potenziell empfindlichen Vogelarten sowie natürlich auch den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Die hier formulierte Vorgabe gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Fachbetrag Schallschutz erarbeitet worden. Aufgabe dieser schalltechnischen Untersuchung war es, die relevanten Immissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren und festzulegen

Die Berechnungen haben ergeben, dass es im Nahbereich der untersuchten Straßen zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt.

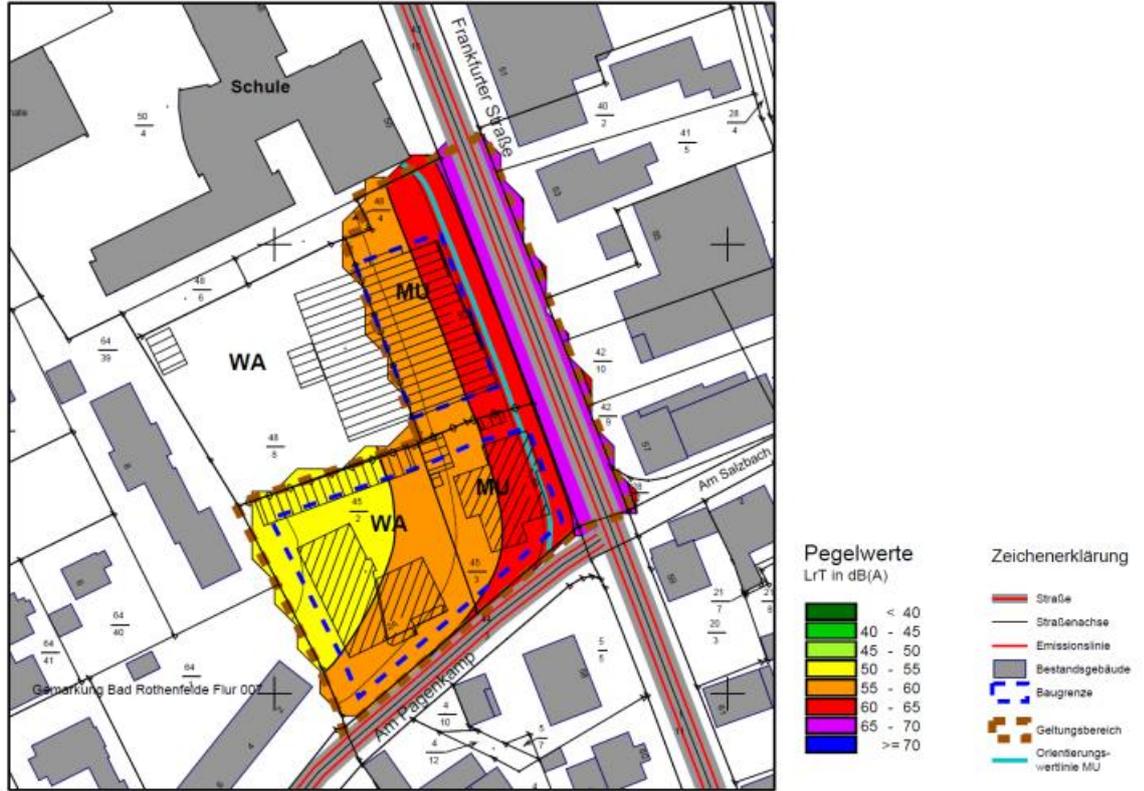


Abb.: Isophonenkarte Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 1 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet



Abb.: Isophonenkarte Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 2 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Für die überbaubaren Flächen, die im Überschreibungsbereich liegen, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es werden daher die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan für alle Geschosse festgesetzt.

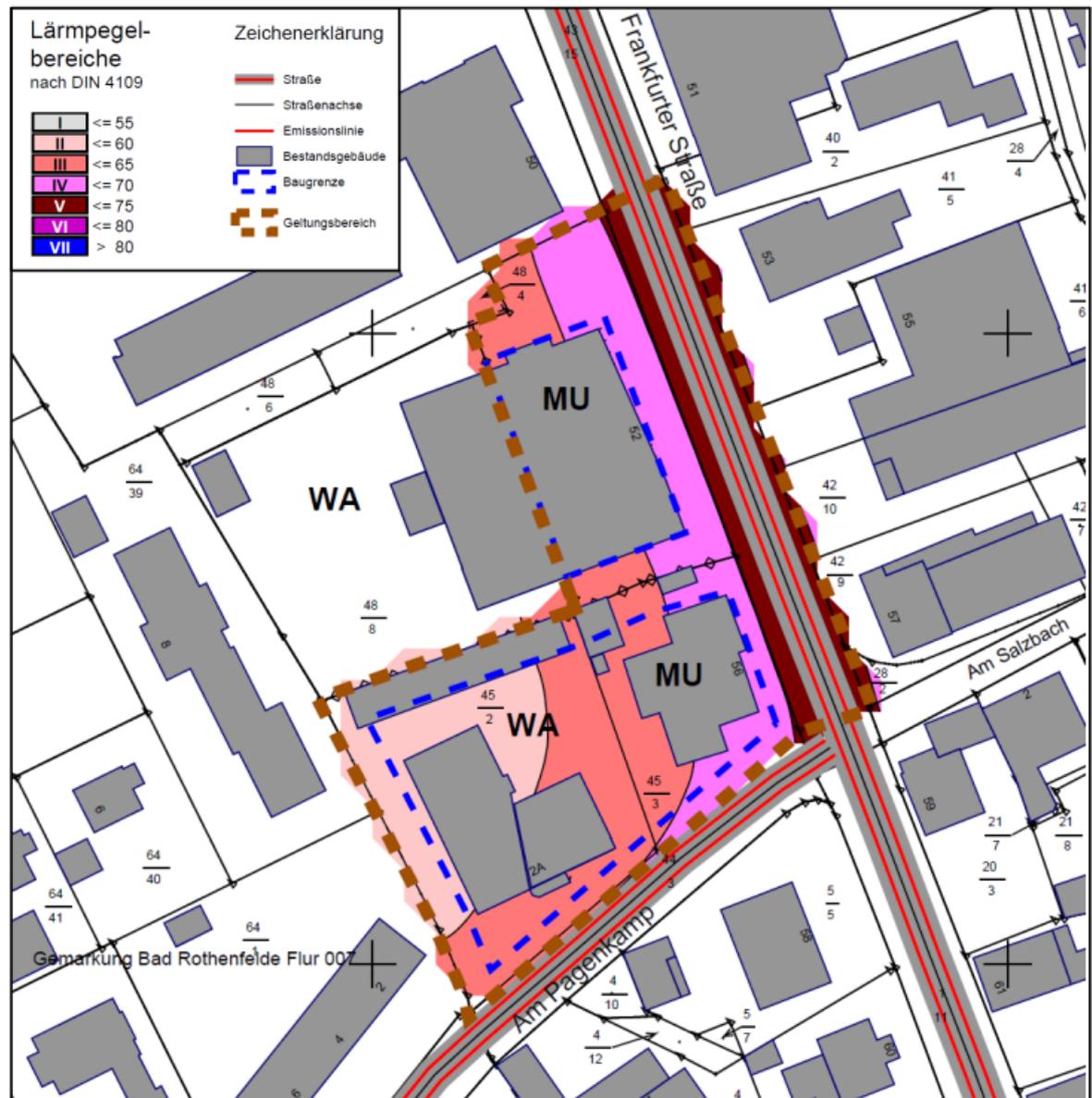


Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) (WA) bzw. 50 dB(A) (MU) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Aus dem Fachbeitrag Schallschutz wurden folgende textliche Festsetzungen für diesen Bebauungsplan abgeleitet und übernommen:

*„Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).“*

*Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:*

*Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)*

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

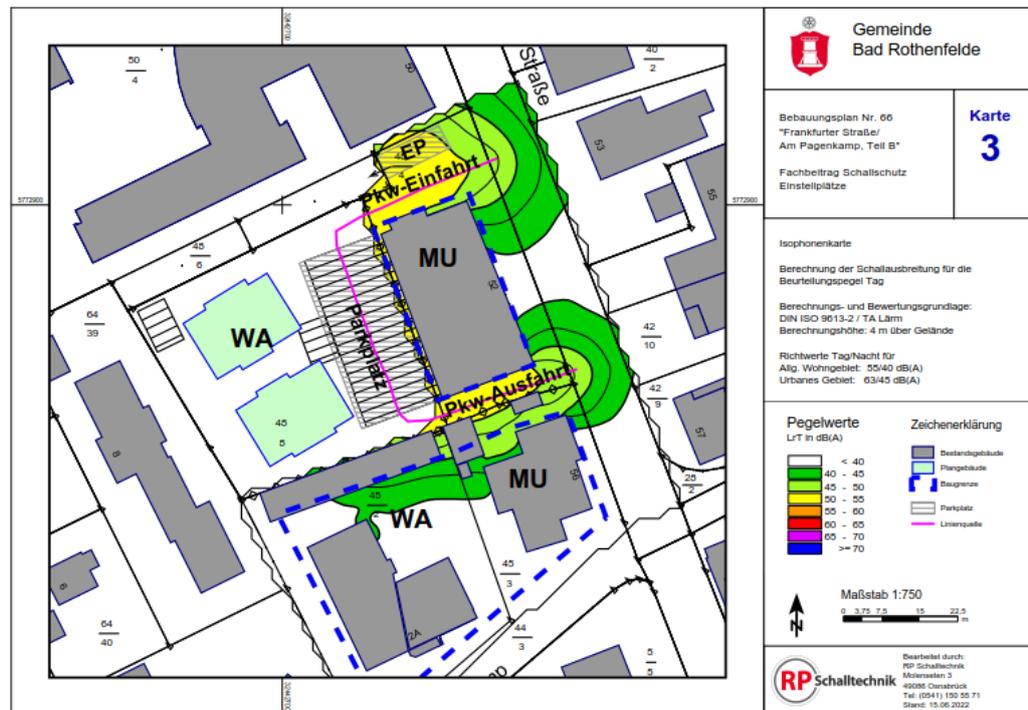
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

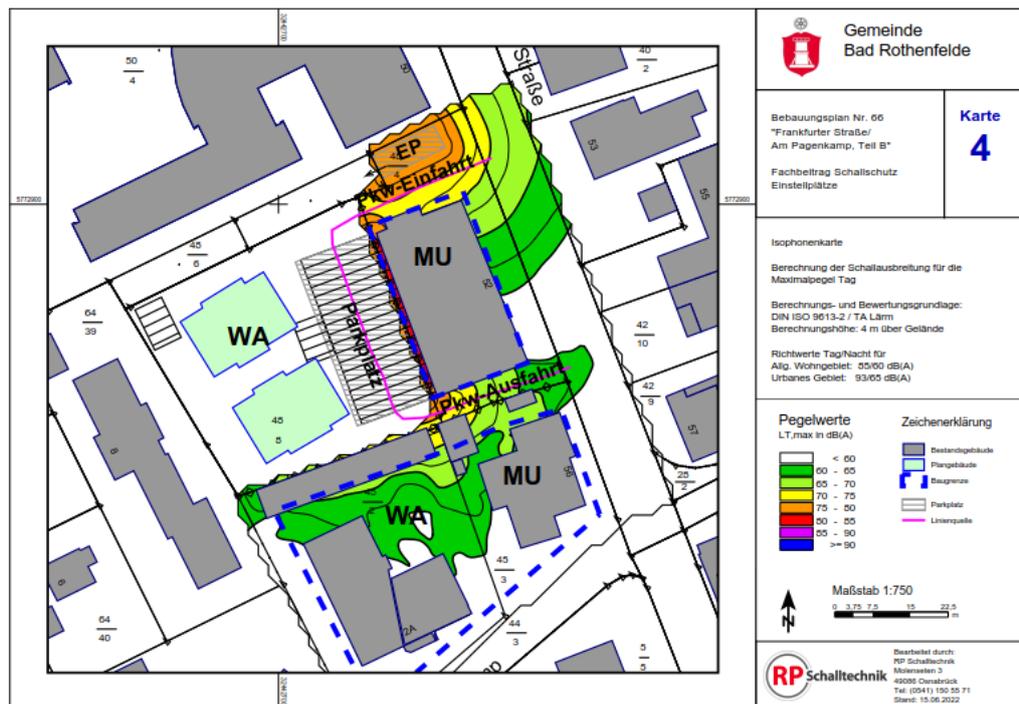
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A)(WA 1) bzw. 50 dB(A) (MU 1 und MU 2) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.“

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.



Isophonenkarte Einstellplätze Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 4 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet



Isophonenkarte Einstellplätze Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 5 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einstellplätze inklusive der Zuwegung hat ergeben, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt.

Der Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

## 6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet um eine städtebaulich prägnante Lage am Ortseingang der Gemeinde Bad Rothenfelde handelt.

### 6.1 Dachform

Die Dächer sind im WA 1, MU 1 und MU 2 als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern. Somit wird durch diese Festsetzung das bestehende Ortsbild geschützt und fortgeführt.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Die Ausnahme für Nebenanlagen erfolgt vor dem Hintergrund, dass Nebenanlagen eine geringere optische Wirkung auf das Siedlungsbild aufweisen, wie die baulichen Hauptanlagen. Daher möchte die Gemeinde den potenziellen Bauherren eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Nebenanlagen belassen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

## 6.2 Bedachung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer  $>15^\circ$  nur Betonsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Bedachung/Dacheindeckung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dacheindeckung zulässig.

Die Bauvorschrift hinsichtlich der zulässigen Dachmaterialien und -farben wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung übernommen und soll sicherstellen, dass das bestehende Ortsbild gestalterisch harmonisch fortgeführt wird.

## 6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Größe der Anlage darf höchstens 10 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch das Ortsbild störende und deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden.

## 6.4 Einfriedung der Vorgärten

Zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von bis zu maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sofern vorhandene Einfriedungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Höhe aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen maximalen Einfriedungshöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Zäune, Mauern oder ähnliches entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine potenzielle, optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Siedlungsbild der sensiblen Ortsmitte durch eine harmonische Gestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schützen.

## **7. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

#### **7.1.1 Wasserwirtschaft**

Die Fläche des B-Plangebiets ist im Einzugsgebiet der Einleitstelle KS4 mit einer Einleitmenge von 624 l/s in den Kolk-Salzbach berücksichtigt. Das Einzugsgebiet ist rund 6 ha groß und mit einem mittleren Versiegelungsgrad von 60 % beantragt worden. Die Wasserbehördliche Erlaubnis vom 28.01.2003 trägt das Aktenzeichen 7.67.30.12.07.15 3875-Mu.

Es finden keine Änderungen an dem Teilgebiet Frankfurter Straße, WA1, MU1 und MU 2 statt. Es handelt sich bei der hier vorliegenden Planung lediglich um die bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes.

### **7.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht berührt.

### **7.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert.

So ist ein Altlastenstandort südlich der *Märckerstraße*, ein archiviertes Altlastenobjekt südlich *Am Pagenkamp*, mehrere unbelastete Altlastenobjekte westlich *Frankfurter Straße*, nördlich *Niedersachsenring* sowie beidseits *Frankfurter Straße*, südlich *Niedersachsenring*. Ein weiterer Altlastenverdacht befindet sich östlich *Frankfurter Straße* und nördlich der Straße *Am Salzbach*. Des Weiteren befinden sich archivierte Altlastenobjekte südlich der Straße *Auf der Stöwwe*,

westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich *Helferner Weg*. Unbelastete Altlastobjekte befinden sich westlich der *Frankfurter Straße* und südlich *Helferner Weg*.

Es sind bisher keine relevanten Auswirkungen der oben genannten Altlastobjekte auf das Plangebiet bekannt.

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

#### 7.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

### 8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

#### 8.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes erstreckt sich zwischen den Ortslagen von Bad Laer und Bad Rothenfelde und liegt in einer Entfernung von  $\geq 1$  km nordwestlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg*, dem größten Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen. Aufgrund der räumlichen Distanz gehen keine Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das FFH-Gebiet aus.

## 8.2 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung: Der Geltungsbereich wird zum Großteil entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt. Der nördliche Teilbereich wird durch ein Mehrfamilienhaus mit einem ehemaligen Einzelhandelsbetrieb samt Sportstätte geprägt. Der südliche Teilbereich wird durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Plangebiet ist zu großen Flächenanteilen versiegelt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die vorhandene Straßenführung der *Frankfurter Straße* im Osten.

Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Als bebauter und zu großen Teilen bereits versiegelter Ausschnitt des innerörtlichen Siedlungsbereiches von Bad Rothenfelde weist der Geltungsbereich eine eher geringe Bedeutung auf.

## 8.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

### Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB:

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Mit der vorliegenden Planung werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen.

## 8.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG (s. u.) zu beachten.

## 8.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Baumfällungen oder Gebäudeabrisse die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende

Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Im Vorfeld geplanter Gebäudeabrisse oder Sanierungen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,183 ha
Urbanes Gebiet MU 1	0,095 ha
Urbanes Gebiet MU 2	0,142 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,092 ha
<b>Σ</b>	<b>0,512 ha</b>

## **II. Verfahrensvermerk**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/ Am Pagenkamp, Teil B“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

### **2. Offenlage**

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

### **3. Erneute Offenlage**

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt/Gemeinde „Name“ in seiner Sitzung am ..... beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen.

### **4. Satzungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ sowie die Begründung beschlossen.

## 5. Ausfertigung

Am ..... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

## 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Rothenfelde, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.11.2022  
Mi/Su-202.068

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG