

## LANDKREIS OSNABRÜCK

### 47. Änderung des Flächennutzungsplans



(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

### Entwurfsbegründung

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 222153  
Datum: 2023-01-23

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass / Allgemeines.....</b>                 | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahrensstand .....</b>                             | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                     | <b>2</b>  |
| 3.1       | Regionales Raumordnungsprogramm .....                    | 2         |
| 3.2       | Flächennutzungsplan .....                                | 3         |
| <b>4</b>  | <b>Innenentwicklung .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Klimaschutz .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>                             | <b>6</b>  |
| 7.1       | Schallimmissionen.....                                   | 6         |
| 7.2       | Geruchsimmissionen (Landwirtschaft).....                 | 6         |
| <b>8</b>  | <b>Erschließung.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 8.1       | Verkehrliche Erschließung.....                           | 6         |
| 8.2       | Technische Erschließung .....                            | 7         |
| <b>9</b>  | <b>Umweltbericht.....</b>                                | <b>8</b>  |
| 9.1       | Umweltprüfung / Umweltbericht.....                       | 8         |
| 9.2       | Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....                     | 8         |
| 9.3       | Artenschutz .....                                        | 8         |
| 9.4       | Gesamtabwägung der Umweltbelange.....                    | 8         |
| <b>10</b> | <b>Abschließende Erläuterungen .....</b>                 | <b>8</b>  |
| 10.1      | Altlasten / Altablagerungen.....                         | 8         |
| 10.2      | Denkmalschutz.....                                       | 8         |
| 10.3      | Heilquellenschutzgebiet .....                            | 9         |
| <b>11</b> | <b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>         | <b>10</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |                                                                                              |   |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: | Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....                               | 1 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich ..... | 3 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde .....                            | 4 |

## ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB (IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, *wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt*)
- Artenschutzbeitrag (IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, *wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt*)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, 2022-11-07)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, *wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt*)

---

### Bearbeitung:

Sven Westermann, M. Sc.  
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2023-01-23

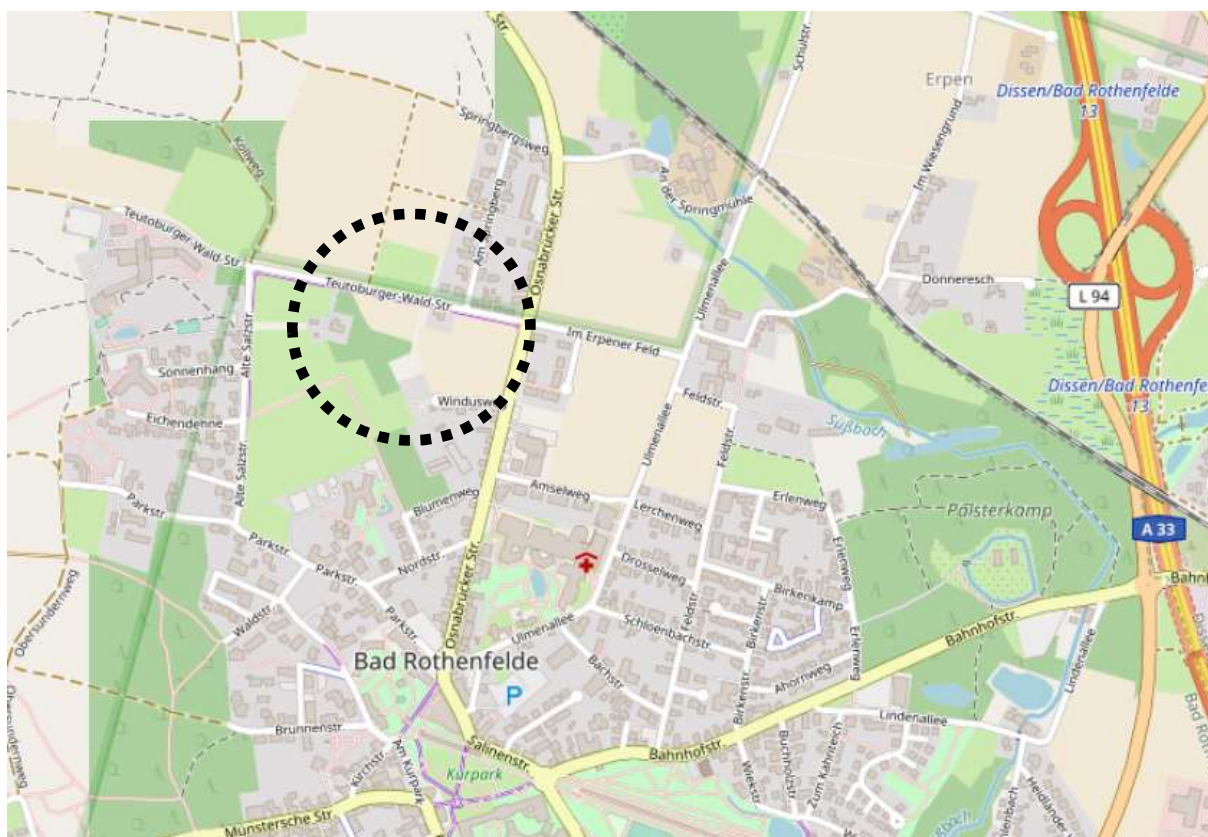
Proj.-Nr.: 222153

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst  
<http://www.ingenieurplanung.de>  
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Geltungsbereich schließt nördlich an den Ortskern von Bad Rothenfelde an und liegt westlich der Bundesautobahn A 33, der in diesem Abschnitt parallel verlaufenden Landesstraße L 94 sowie der Eisenbahnlinie Brackwede – Osnabrück (Haller Willem) und umfasst eine Flächengröße von ca. 5,36 ha.



**Abbildung 1:**      **Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Bad Rothenfelde zeichnet sich neben seiner Kur- und sonstigen touristischen Infrastruktur durch seine sehr gute Ausstattung an niedergelassenen Ärztinnen und Ärzten aus. Neben dem Zuspruch durch Touristen und Kurgäste entscheiden sich immer mehr Menschen, ihren Lebensmittelpunkt nach Bad Rothenfelde zu verlegen. So wächst die Einwohnerzahl der Gemeinde kontinuierlich.

Gleichzeitig ist Bad Rothenfelde Wohnort vieler hochbetagter Menschen. Während die Nachfrage nach Wohnraum in Bad Rothenfelde hoch ist, ist eine stärkere Diversifizierung der Altersstruktur erforderlich, um eine gleichmäßige Auslastung der örtlichen Infrastrukturen, insbesondere Schulen etc., zu gewährleisten. Hierfür gilt es im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungen adäquate Wohnraumangebote zu schaffen und zeitgemäße Baugebiete auszuweisen. Um dieses Ziel zu erreichen und um neue Angebote zeitgemäßen Wohnens zu schaffen, wird der Geltungsbereich als Wohngebiet erschlossen.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen in diesem Bereich sowie für eine Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ sowie planerisch darzustellende Flächen für die Wasserwirtschaft.

## **2 Verfahrensstand**

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Bad Rothenfelde hat am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan der Gemeinde in der 47. Änderung zu ändern.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom ..... bis ..... die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Str. 3, 49214 Bad Rothenfelde, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist die Gemeinde Bad Rothenfelde als Grundzentrum dargestellt. Grundzentren haben hiernach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Das RROP weist die Gemeinde als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Kleiner Wirtschaftsstandort mit leichtem Einpendlerüberschuss“ charakterisiert. Ihre Wirtschaftsstruktur ist stark durch Dienstleistungen geprägt. Zudem beschreibt das RROP die Gemeinde als bedeutenden Kur- und Tourismusstandort mit überdurchschnittlicher Einzelhandelszentralität. Die Gemeinde weist eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A33 auf.

Der Geltungsbereich selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche für die Landwirtschaft („weiße Fläche“) dargestellt.

Der Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

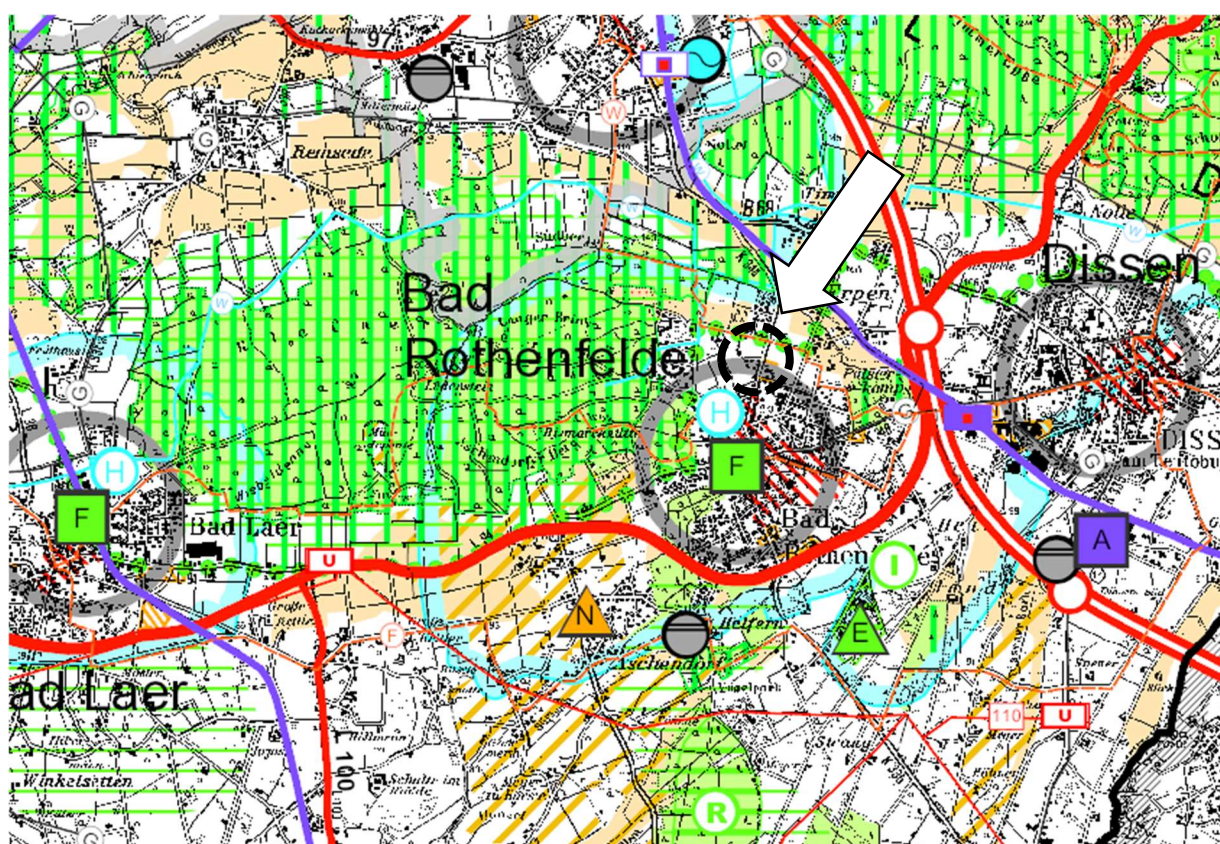


Abbildung 2: **Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm** (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich

Das RROP wird derzeit neu aufgestellt, befindet sich allerdings noch im Verfahren.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der 47. Änderung geändert. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, bzw. als Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ und Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde

## 4 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“

Im Sinne der Flächensparsamkeit sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nach Möglichkeit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden.

In der gemeinsamen Dorfentwicklungsplanung mit der benachbarten Stadt Dissen a. T.W. besteht die Zielsetzung, eine Weiterentwicklung der Ortskerne zur Sicherung der zukünftigen Attraktivität als Wohnstandort zu betreiben. Dieses Ziel soll gemäß Dorfentwicklungsplanung unter der Prämisse der Innenentwicklung verfolgt werden. Eine verstärkte Entwicklung der Geschossigkeiten ist gemäß den Planungsleitbildern der Gemeinde allgemein zu prüfen und gegebenenfalls zu erhöhen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für die städtebauliche Umsetzung der vorgenannten gemeindlichen Planungsziele kann auf die Inanspruchnahme der Fläche des Geltungsbereichs nicht verzichtet werden. Eine andere Fläche mit vergleichbarer Zentralität und Anbindung an relevante Infrastrukturen

ist im Gemeindegebiet nicht gegeben, bzw. besteht keine gemeindeseitig kein Zugriff auf vergleichbare Flächen.

Eine Beschäftigung mit der konkreten Eignung einzelner anderer Flächen findet im Rahmen des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Bad Rothenfelde statt.

## 5 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung führt. Durch die Standortwahl kann jedoch an vorhandene Infrastruktur (Verkehrerschließung) angeknüpft werden, so dass die Überplanung dafür benötigter Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden kann und den Belangen des Klimaschutzes an dieser Stelle entsprochen wird.

In dem im „Parallelverfahren“ aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 67 finden sich zahlreiche Festsetzungen, die auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung abzielen. So wird Baumbestand erhalten und es werden Festsetzungen für Anpflanzungen für Bäume, Hecken, Kräuter und Stauden, die Nutzung solarer Energie und von Regenwasser sowie die Begrünung von Dächern getroffen.

Nicht zuletzt stellt die Ausweisung der Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ einen expliziten Beitrag zum Klimaschutz dar.

## 6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die geplante Siedlungsentwicklung erfordert hier eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Entsprechend den o. g. Planungszielen wird die Darstellung des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs von „Flächen für Landwirtschaft“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu „Wohnbauflächen“ sowie zu einer „Sonderbaufläche“ (Freiflächenphotovoltaik) geändert.

Zudem wird am südöstlichen Rand sowie im Westen des Geltungsbereichs jeweils ein bestehendes, bzw. geplantes Regenrückhaltebecken als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt.

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Schallimmissionen**

Es wurde für den Geltungsbereich eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beiliegt. Die vorgenommene Beurteilung zeigt, dass der Geltungsbereich durch die angrenzenden Gemeindestraßen „Teutoburger-Wald-Straße“ und „Osnabrücker Straße“ im Norden, bzw. Osten des Geltungsbereichs durch Immissionen belastet ist. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ der Gemeinde Bad Rothenfelde aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Jedoch sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnflächen erforderlich.

Die Nutzung der dargestellten Flächen für den Wohnungsbau ist nach schalltechnischer Beurteilung grundsätzlich zulässig. Notwendige Regelungen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans getroffen.

### **7.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, dessen nähere Umgebung u.a. auch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten – insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte – zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Gebiets soll über den auszubauenden Windusweg erfolgen, der weiterhin an seinem östlichen Ende in die Osnabrücker Straße einmündet, bzw. für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs über Stichstraßen, die auf die Teutoburger-Wald-Straße einmünden. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Erschließung über anzulegende Planstraßen und ggf. in Teilen durch private Erschließungswege.

Direkt an der Teutoburger-Wald-Straße, bzw. Osnabrücker Straße gelegene Grundstücke werden größtenteils über diese Straßen erschlossen. Hierbei soll die Zahl der Einmündungspunkte in den fließenden Verkehr durch planerische Maßgabe in beiden Fällen geringgehalten werden. Rückwärtig gelegene Baufelder im Nordwesten des Geltungsbereichs werden über die Teutoburger-Wald-Straße über eine bestehende private Zufahrt erschlossen.

Sowohl an der Osnabrücker Straße als auch an der Teutoburger-Wald-Straße befindet sich ein Fuß- und Radweg. Der ÖPNV (Bus) ist über die Teutoburger-Wald-Straße erreichbar.

## 8.2 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen für die Bestandgebäude bereits erschlossen, alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Geltungsbereichs wird bereits im Bestand gewährleistet und ist voraussichtlich auch für geringe Nutzungserweiterung im Geltungsbereich ausreichend.

### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich und, insbesondere hinsichtlich der Belange des Heilquellenschutzgebiets, zulässig ist. Ansonsten ist eine Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Für die Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsflächen ist in jedem Falle eine Rückhaltung vorzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal Windusweg/Osnabrücker Straße denkbar. Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung befindet sich in Bearbeitung.

*Wird bis zur Öffentlichen Auslegung ergänzt.*

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene bzw. auszubauende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Nach gegenwärtigem Stand ist ein Anschluss des Gebiets an den Kanal an der Straße „Im Erpener Feld“ denkbar. Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung befindet sich in Bearbeitung.

*Wird bis zur Öffentlichen Auslegung ergänzt*

### Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **9.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **9.3 Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **10 Abschließende Erläuterungen**

### **10.1 Altlasten / Altablagerungen**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **10.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sowie innerhalb dessen befinden sich keine Baudenkmäler. Im weiteren südlichen Verlauf der Osnabrücker Straße befinden sich auf westlicher Seite der Straße die denkmalgeschützten Villen „Villa Weber“ und „Villa Kanzler“. Eine Fortführung der Formensprache im Geltungsbereich hinsichtlich der an der Osnabrücker Straße vorzusehenden Baukörper kann als wünschenswert beurteilt werden. Zwingende Maßgaben für die vorliegende Planung ergeben sich hierdurch ausdrücklich nicht.

#### **Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen

nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **10.3 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit der Verordnung vom 07.04./ 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur vorgenannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Rothenfelde ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2023-01-23

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
ppa. Desmarowitz