

## LANDKREIS OSNABRÜCK

### Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger- Wald-Straße / Windusweg“



(© 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>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bebauungspläne .....	6
5.4	Masterplan 2030 .....	6
5.5	Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept.....	7
5.6	Dorfentwicklungsplan Dorfregion Dissen - Bad Rothenfelde.....	8
5.7	Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems .....	9
<b>6</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
11.1	Schallimmissionen.....	19
11.2	Geruchsmissionen (Landwirtschaft).....	20
<b>12</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>21</b>
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	21
12.2	Technische Erschließung .....	21
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	22
13.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	22
13.3	Artenschutz .....	22
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	22
<b>14</b>	<b>Städtebauliche Zahlen und Werte</b> .....	<b>23</b>
<b>15</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>23</b>
15.1	Altlasten / Altablagerungen.....	23
15.2	Denkmalschutz.....	23
15.3	Heilquellenschutzgebiet .....	24
<b>16</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>25</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....	1
Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2000-2019.....	2
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2018-2035.....	2
Abbildung 3:	Luftbild Geltungsbereich (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung).....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich .....	5
Abbildung 5:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde .....	6
Abbildung 6:	Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde (© NIBIS® LBEG) .....	8
Abbildung 7:	Entwicklungssachse Süd-Nord entlang der Osnabrücker Straße (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung), unmaßstäblich .....	15

## 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

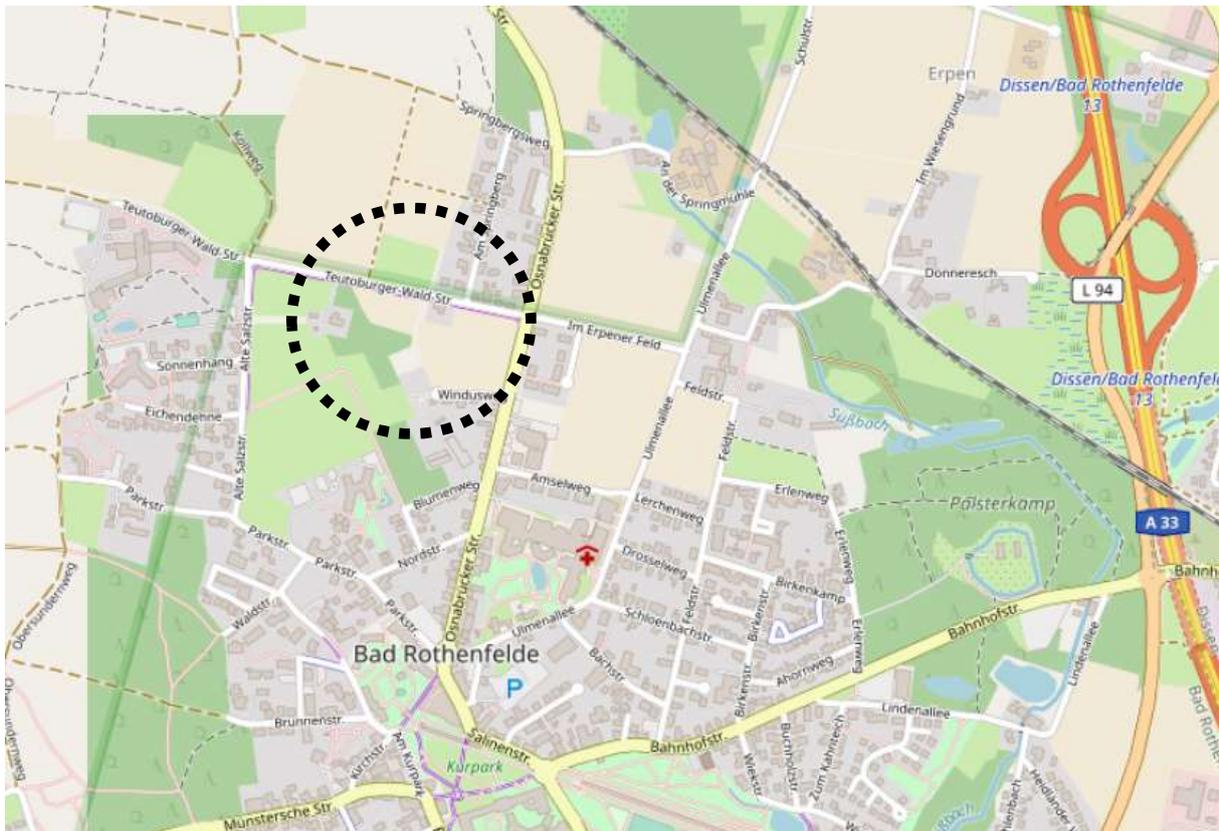
<http://www.ingenieurplanung.de>

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.



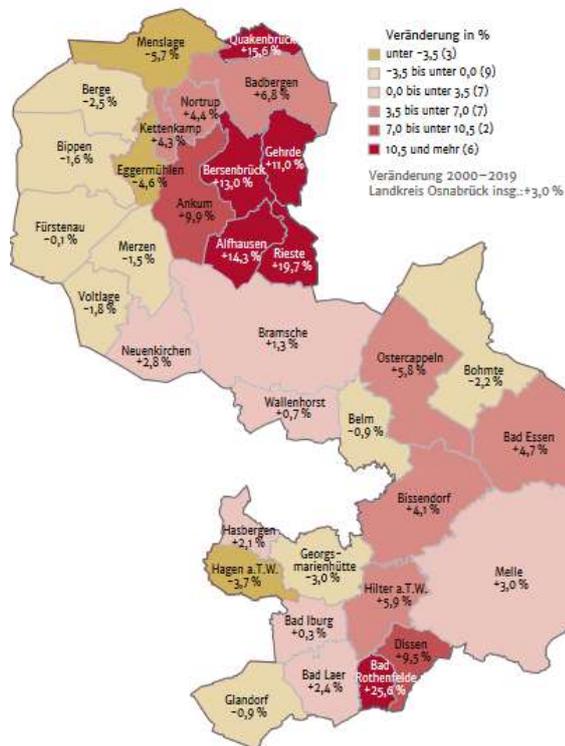
**Abbildung 1:** Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Entdeckung der ersten Solequelle im Jahr 1724 in der Gegend um den heutigen Ort Bad Rothenfelde und die ab 1811 nachgewiesenen Heilerfolge durch Solbäder ebendort, begründeten den Werdegang der Gemeinde Bad Rothenfelde als angesehenen Kurort. Zunächst war die Salzproduktion auf das Areal des heutigen Konzertgartens konzentriert. Nach dem Bau des Alten Gradierwerkes wurde das Betriebsgelände mit großen Siedehäusern erweitert. Die Blütezeit des Salinenbetriebes war Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts. Danach wurde dieser Wirtschaftszweig vom Kurbetrieb abgelöst.

Neben seiner Kur- und sonstigen touristischen Infrastruktur zeichnet sich Bad Rothenfelde durch seine sehr gute Ausstattung an niedergelassenen Ärztinnen und Ärzten aus.

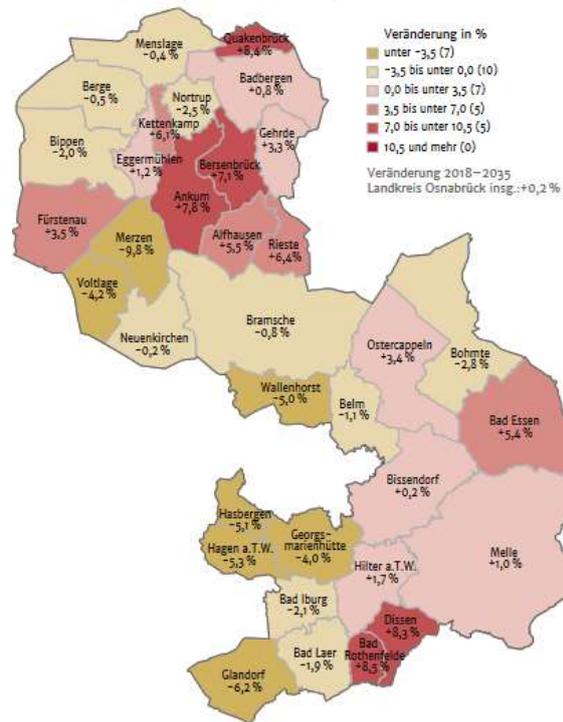
Neben dem Zuspruch durch Touristen und Kurgäste entscheiden sich immer mehr Menschen, ihren Lebensmittelpunkt nach Bad Rothenfelde zu verlegen. So wächst die Einwohnerzahl der Gemeinde kontinuierlich. Bad Rothenfelde ist die am stärksten wachsende Gemeinde des Landkreises Osnabrück. Gegenüber dem Jahr 2000 stieg innerhalb des Zeitraums bis 2019 die Einwohnerzahl der Gemeinde um 25,6 % an.

Abbildung 1. Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Osnabrück (2000–2019),  
 Veränderung der Gesamtbevölkerungszahl



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen  
 Karte: Landkreis Osnabrück, Referat für Strategische Planung (Bernward Lefken)

Abbildung 2. Bevölkerungsprognose im Landkreis Osnabrück (2018–2035),  
 Veränderung der Gesamtbevölkerungszahl



Quelle: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2018)  
 Karte: Landkreis Osnabrück, Referat für Strategische Planung (Bernward Lefken)

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2000-2019**

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2018-2035**

Die Bevölkerungsprognose für Bad Rothenfelde sieht für den Zeitraum 2018-2035 einen Bevölkerungszuwachs von 8,5 %. Damit ist Bad Rothenfelde auch zukünftig weiterhin die am stärksten wachsende Gemeinde im gesamten Landkreis Osnabrück.

Gleichzeitig ist Bad Rothenfelde Wohnort vieler hochbetagter Menschen. In dieser Altersgruppe war der prozentuale Bevölkerungszuwachs im vorgenannten Zeitraum am stärksten. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil erwerbstätiger Menschen stabil geblieben, während der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung leicht zurückgegangen ist. 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. Eine gestiegene Fluktuation in der Gemeindebevölkerung macht es zudem wahrscheinlich, dass moderne, universelle Wohnformen benötigt werden.

Im April 2021 wurde der „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde veröffentlicht, der in einem 16 Monate dauernden Entwicklungsprozess mit Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und verschiedenen Institutionen, Vereinen und Verbänden erarbeitet wurde und die angestrebte zukünftige Entwicklung von Bad Rothenfelde beschreibt. Zentrale im Masterplan formulierte Ziele sind hierbei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für junge Familien, aber auch für Singles und Alleinerziehende sowie der Wandel der gemeindlichen Außenwahrnehmung hin zu einem Wohnstandort für alle Generationen in einer ausgewogenen Zusammensetzung.

Um dieses Ziel zu erreichen und um neue Angebote zeitgemäßen Wohnens zu schaffen, wird der Geltungsbereich Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erschlossen.

Für den Geltungsbereich liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 25, 26/1, 27/1, 28, 30/2, 30/6, 34/1, 123/4, 123/7, 124/2, 124/6, 124/7 und Teile der Flurstücke 19/2, 20/1 und 58.

## **3 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.

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.

## 4 Bestandssituation

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



**Abbildung 3:** Luftbild Geltungsbereich (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung)

Der Ortsteil Bad Rothenfelde beherbergt den überwiegenden Teil der 8679 Einwohner der Gemeinde (Quelle: LSN, Stand Nov. 2021). Der Geltungsbereich liegt in diesem Ortsteil. Die Entscheidung für den bereits am stärksten besiedelten Ortsteils als Standort für die Schaffung neuer Wohnraumangebote hilft dabei, zusammenhängende Natur- und Landschaftsräume zu schonen und eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur durch Siedlungskonzentration umzusetzen. Im gesamtgemeindlichen Zusammenhang stellt die Planung daher durchaus ein Vorhaben der örtlichen Nachverdichtung dar. Hierbei kann auf die an den Geltungsbereich angrenzende Lebensmittelnahversorgung und auf die gute medizinische und soziale Infrastruktur des nahegelegenen Ortskerns zurückgegriffen werden.

Nach Norden, Osten und Süden angrenzend wird das Gebiet von verdichteter Wohnbebauung umgeben. Die Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete weisen jeweils Wohngebiete oder Mischgebiete aus.

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 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 A 33 auf.

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

Der Ausweisung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

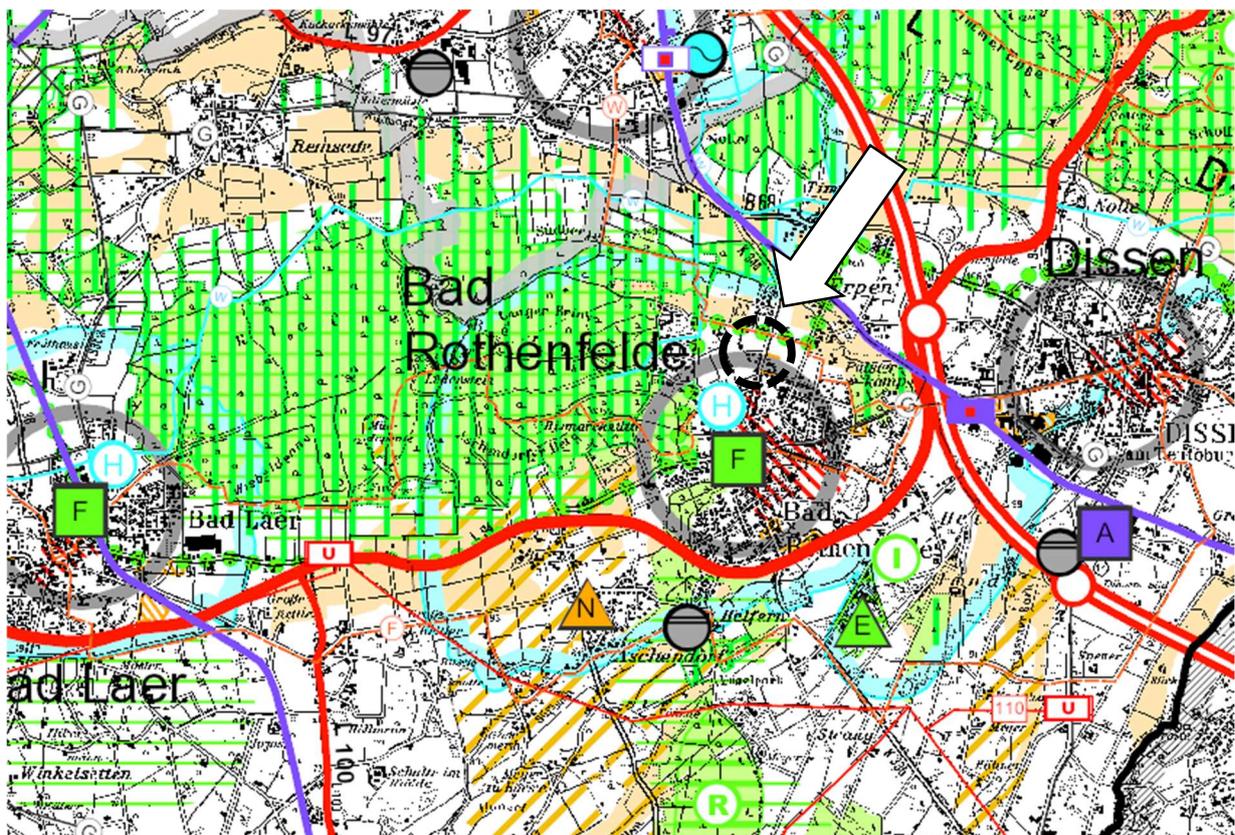


Abbildung 4: **Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm** (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich

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

## 5.2 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. in Teilen als Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. Sonderbaufläche (Freiflächenphotovoltaik) darzustellen.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde

## 5.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan.

## 5.4 Masterplan 2030

In dem im April 2021 veröffentlichten „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde“ wird die Zielsetzung formuliert, nachhaltig zu bauen und zu leben. Bad Rothenfelde begreift sich im „Masterplan 2030“ als fahrradfreundliche Gemeinde. Zudem ist Bad Rothenfelde Modellgemeinde für einen verkehrsberuhigten und emissionsarmen Kurort. Des Weiteren werden im Masterplan aktive Beiträge für die Reduzierung von mobilen Abgasen gefordert.

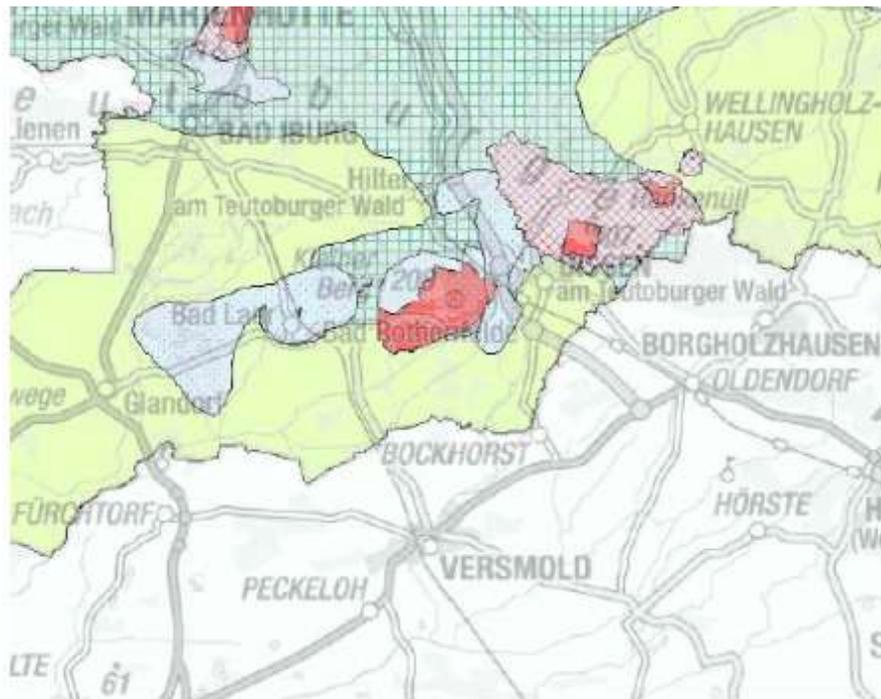
Diesen Erfordernissen des kommunalen Planungsleitbilds „Masterplan 2030“ wird durch die Standortwahl und die verdichtete Bauweise innerhalb des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Mit ihnen wird die Ausweisung neuer Wohngebiete in weniger zentral gelegenen Teilen des Gemeindegebiets vermieden. Diese würden sich aufgrund der Verteilung der Versorgungsbereiche in der Gemeinde nämlich weiterhin am Ortskern Bad Rothenfeldes orientieren und neue, zumeist motorisierte Verkehrsbewegungen in den Ortskern eintragen.

Zudem ist die Prävention sozialräumlicher Segregation erklärtes Ziel des „Masterplan 2030“. Zur Erfüllung dieses Ziels und sowie zur Einhaltung der Flächensparsamkeit bietet sich für Entwicklungen auf neuen Flächen die integrierte Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Verbund mit Einfamilienhäusern verschiedener Bautypen an. Auch durch das ebendort formulierte Ziel des Erhalts von siedlungsfreien Räumen ist eine besonders sorgfältige Vorbereitung der städtebaulichen Ausnutzung neu in Anspruch genommener Flächen anzustreben, um den gemeindeeigenen Entwicklungszielen zu entsprechen.

## **5.5 Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept**

Im Jahr 2014 wurde das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) gefördert und durch die Niedersächsische Landesgesellschaft erstellt. Das Konzept verortet Potenziale und Bedarfe zum Klimaschutz und stellt Ziele für eine klimagerechte Gemeindeentwicklung auf.

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Bad Rothenfelde beinhaltet Forderungen zum Ausbau geothermischer Anlagen im Gemeindegebiet ab dem Jahr 2020. Aufgrund eines ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiet ist im Zentralbereich der Gemeinde die Nutzung von Geothermie jedoch unzulässig und scheidet damit als Quelle zur Energiegewinnung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus.



Nutzungsbedingungen oberflächennaher  
Geothermie 1 : 500 000

- Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden unzulässig
- Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden bedingt zulässig
- Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden zulässig

**Abbildung 6:** *Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde*  
(© NIBIS® LBEG)

## 5.6 Dorferwicklungsplan Dorfgemeinschaft Dissen - Bad Rothenfelde

Gemeinsam mit der Nachbarstadt Dissen hat die Gemeinde Bad Rothenfelde einen Dorferwicklungsplan unter Förderung des niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgelegt. Seitens des Ministeriums wurden Pflichtthemen formuliert, die bei der Erarbeitung der Dorferwicklungsplanung in den aufgenommenen Dorfgemeinschaften zu berücksichtigen sind. Für Bad Rothenfelde werden die Pflichtthemen „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme/Innenentwicklung“, „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ sowie „Demografie“ identifiziert. Ebenso beinhaltet der Entwurf der Dorferwicklungsplanung für Bad Rothenfelde die Projektidee, Wohnen für junge Generationen zu schaffen, um dem Aufgabenfeld Daseinsvorsorge zu begegnen. Daher soll die Planung für den Geltungsbereich eine zielgruppengerechte Entwicklung verfolgen.

Die angestrebte Entwicklung des Ortskerns ist auf diese Vorgaben hin anzupassen und daraufhin zu prüfen, ob sie geeignet sind, die in den örtlichen Planungsleitbildern aufgeworfenen Fragestellungen positiv zu beeinflussen.

Die Einbeziehung dieser Anforderungen wird in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt.

## 5.7 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems

Weiterhin finden das strategische Ziel „Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes und Schutz der Natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume, Stärkung der Wasser- und Kreislaufwirtschaft“ der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems des Amtes für regionale Landesentwicklung und die damit verbundenen operativen Ziele und Maßnahmen mit Stand vom November 2020, soweit zutreffend, - gleichermaßen wie die zuvor aufgeführten informellen Planungen - Eingang in die Erarbeitung dieses Bebauungsplans.

## 6 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.

Ferner wird im Entwurf zur Dorfentwicklungsplanung 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 möglichen vergleichbaren Flächen stellt sich wie folgt dar:

Von den unbebauten oder zur Überplanung zur Verfügung stehenden Flächen, die in einem ähnlichen räumlichen Verhältnis zur Ortsmitte liegen, finden sich lediglich schlechter oder gleichwertig geeignete Flächen. In Betracht gezogen werden mögliche Flächen, die eine ähnliche Distanz wie der Geltungsbereich zur Ortsmitte aufweisen und in größerem Zusammenhang unbebaut sind sowie nicht mit einer anderen Nutzung belegt, die an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen dauerhaft erhalten werden soll (kleinräumige und größere Grünanlagen, die den Charakter eines Kurortes prägen, etc.).

Bei Betrachtung der oben dargestellten Karte lassen sich Flächen identifizieren, von denen einige schlechter geeignet sind als der Geltungsbereich. Hierzu gehören u.a. die Flächen südlich des „Niedersachsenrings“ zwischen „Frankfurter Str.“ und „Auf d. Stöwwe“ und zwischen „Auf d. Stöwwe“ und „Heidländer Weg“. Die Flächen liegen jenseits der städtebaulichen Barriere „Niedersachsenring“, die zugleich eine beachtliche Immissionsquelle darstellt. Während im südlichen Verlauf entlang der „Frankfurter Str.“ durchaus ein Siedlungszusammenhang besteht, schließen sich im östlichen Verlauf dieser Flächen nur der Campingplatz „Campotel“ und Flächen der freien Landschaft an. Auch ein im weiteren Verlauf gelegener Siedlungskern ist nicht anzutreffen

Östlich davon liegt die Fläche zwischen „Auf d. Stöwwe“ und „Heidländer Weg“. Auch diese Fläche ist durch den „Niedersachsenring“ von der Ortsmitte getrennt. Im Osten grenzt diese Fläche an den Gewerbepark „Strang“ an. Zudem befindet sich diese Fläche bereits in recht großer Nähe zur BAB A 33. Durch beide Lagen ist von einer stärkeren Exposition gegenüber Immissionen auszugehen. Zudem könnten mögliche weitere Entwicklungen des Gewerbeparks limitiert werden.

Eine weitere Fläche erstreckt sich zwischen den Straßen „Auf d. Stöwwe“ und „Am Hurrelhof“ länglich entlang des „Niedersachsenrings“. Im Verhältnis zur zu erschließenden Fläche wären hier Maßnahmen beachtlichen Aufwands hinsichtlich des Immissionsschutzes zu treffen. Auch an diesem Standort wird von einer stärkeren Exposition gegenüber der BAB A33 ausgegangen. Zudem besteht auch bereits an diesem Standort kein städtebaulicher Anschluss gen Süden.

Die Flächen zwischen den Straßen „Im Erpener Feld“ und „Amselweg“, sowie „Feldstraße“ und „Lerchenweg“ befinden sich in großer Nähe zur bundesweit bedeutsamen Spezialklinik „Schüchtermannklinik“. Hierfür sind bis auf Weiteres Potenzialflächen zur Erweiterung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang anzunehmen und die Inanspruchnahme anderer Flächen zu bevorzugen. Dies entspricht der Wahrung der Interessen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Anlehnung an die Inhalte des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a ) und c). Zudem wird die Stärkung Bad Rothenfeldes als Klinikstandort, wie u.a. in den Zielen 4 und 6 des Handlungsfeld 1 „Bad Rothenfelde als Tourismus- und Gesundheitsstandort“, im „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde, beschlossen im Frühjahr 2021, festgehalten wurde. Der Masterplan ist als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Ebenso wie die Fläche zwischen den Straßen „Feldstraße“ im Norden und „Erlenweg“ im Süden sind die vorgenannten Flächen lediglich gen Süden und West städtebaulich gefasst. Während auch beim Geltungsbereich, insbesondere im westlichen Verlauf, Siedlungsentwicklung in eine Gemeindegebietsrichtung betrieben werden soll, bei der an keine unmittelbar angrenzende Bebauung angeschlossen werden soll, gibt es im weiteren Verlauf von rund 300 m einen einsetzenden Siedlungskern, der zur im Zusammenhang bebauten Ortslage gehört. Bei den hier vergleichend betrachteten Flächen schließen sich gen Norden, bis auf einige Hofstellen, insbesondere entlang der Straße „Am Wiesengrund“, bis zur rund 900 m entfernten Siedlung „Timmern“ auf dem Gebiet der Stadt Dissen aTW keine weiteren Siedlungen an. Nach Osten sind die vorgenannten Flächen städtebaulich gar noch schlechter gefasst. Hier schließen sich lediglich der „Naturwald Palsterkamp“ sowie lineare Infrastrukturen an.

Im Fall der Fläche zwischen „Feldstraße“ und „Erlenweg“ ist zudem durch eine starke Belastung durch Immissionen durch eben diese Infrastrukturen, die Bahnstrecke „Haller Willem“ und ggf. zur BAB A 33, gegeben.

Für die Flächen nördlich der Straße „Im Erpener Feld“ und südlich „An d. Springmühle“ trifft im Vergleich zum Geltungsbereich ebenfalls die Beschreibung zu, dass die Flächen nach Norden und Osten städtebaulich nicht gefasst sind. Zudem lägen diese Flächen weiter von der Ortsmitte entfernt als die vorgenannten Flächen und wären bei ähnlich mäßiger städtebaulicher Einbettung diesen gegenüber nachrangig in Betracht zu ziehen.

Hierdurch werden vorstehende Flächen als städtebaulich weniger geeignet betrachtet.

Hinsichtlich der Lage zur Ortsmitte und der Umschließung mit einzelnen städtebaulichen Ausläufern des Ortskerns dahingehend, dass ein Areal mittelbar von zumindest drei Seiten eingeschlossen ist, fallen lediglich folgende Flächen in Betracht: Die Flächen zwischen „Osnabrücker Str.“, „Teutoburger-Wald-Str.“ und „Alte Salzstraße“ sowie die Flächen zwischen den Straßen „Am Salzbach“ und „An d. Stöwwe“, südlich des Ortskerns, östlich der „Frankfurter Str.“ und nördlich des „Niedersachsenrings“. Diese Flächen weisen durch das mittelbare oder unmittelbare Umschließen mit Flächen, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzuordnen sind, eine ähnliche städtebauliche Gravitation auf wie der dieser Planung zugrunde liegende Geltungsbereich. Insbesondere beim letztgenannten Gebiet kommt zusätzlich eine ebenfalls sehr gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zum Tragen.

Diese Flächen werden für die Erreichung der städtebaulichen Ziele als grundsätzlich gleichwertig angenommen. In beiden aufgeführten Fällen liegt allerdings das Fehlen eines Flächenzugriffs durch die Gemeinde vor. Durch die hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse anlasslose Ausweisung von Baurecht zum Wohnungsbau ist in diesen Fällen nicht von einer zügigen Realisierung von Vorhaben auszugehen. Somit wäre die Einleitung der Bauleitplanung an diesen Orten kein geeigneter Schritt, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum, die sich in den Wachstumsprognosen des Landkreises Osnabrück für die Gemeinde Bad Rothenfelde, die Anfragen für Baugrund und die Abwesenheit freier Baufelder in der Gemeinde ausdrückt, nachzukommen.

Dem gegenübergestellt, befindet sich ein Großteil des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 67. über die Treuhänderin „Niedersächsische Landesgesellschaft mbH“ im Besitz der Gemeinde und ist so einer zeitnahen Entwicklung – und damit der Schaffung von kompaktem Wohnraum – zugänglich. Die weiteren Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs, die sich nicht in der Hand der Gemeinde befinden, sind der Entwicklung durch Willensbekundung der Eigentümerinnen und Eigentümer zugänglich und sollen im Zusammenhang mit der gemeindlichen Fläche entwickelt werden. Die Entwicklung unterstützt das gemeindliche Ziel der Wohnraumschaffung für verschiedene Zielgruppen wie in Ziel 9 des Handlungsfeld 2 des „Masterplan 2030“ der Gemeinde festgehalten.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass es nach Darstellung im FNP keine weiteren Wohnbauflächen oder andere für den Wohnungsbau in Frage kommende Flächen gibt, die vor einer Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ in Anspruch zu nehmen

wären. Auch bei allen in dieser Abwägung vorgestellten Flächen handelt es sich nach Darstellung im FNP um „Flächen für die Landwirtschaft“.

Die Betrachtung der Flächen resultiert in der Auffassung, dass es keine Flächen jenseits des Geltungsbereichs in einer Weise aufdränge, dass ihrer Überplanung zwingend Vorzug vor der des Geltungsbereichs zu geben ist.

Zugleich ist der Bedarf am Ort durch bestehende Nachfrage gerechtfertigt. So besteht Nachfrage nach Baugrund sowie Wohnraum im Allgemeinen. Hierfür sprechen die Wachstumsprognosen des LK OS für die Gemeinde Bad Rothenfelde, die Anfragen für Baugrund und das Fehlen freier Baufelder in der Gemeinde. Als Gemeinde, die im RROP als Gemeinde mit leichtem Einpendlerüberschuss portraitiert wird, ist dies nicht ungewöhnlich. Menschen, die in Bad Rothenfelde erwerbstätig sind, auch eine Wohnung zu ermöglichen, ist zeitgemäß und spart Wege innerhalb des Landkreises und darüber hinaus. So sprechen Gründe für eine der Abwägung zugänglich gemacht Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden, welches im Mittelpunkt des Gebots der Innenentwicklung steht. So soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Das Gebot der Innenentwicklung räumt der Innenentwicklung den Vorrang, jedoch keine Ausschließlichkeit ein. An dieser Stelle kann wie dargelegt zugunsten der gesicherten und zeitnahen Schaffung von rund 100 Wohneinheiten für Personen mit verschiedenen Lebensrealitäten in Verbindung mit dem Fehlen adäquater Flächen der Innenentwicklung kein uneingeschränkter Vorrang eingeräumt werden.

## 7 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.

Die Schaffung von Frischluftschneisen als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, wird aufgrund der im Osten und Nordwesten an das Gebiet angrenzenden landschaftlichen Strukturen und angesichts der guten Versorgung des Ortskerns mit Frischluft durch die dörfliche, wenn auch kompakte Siedlungsstruktur der Gemeinde nicht berücksichtigt. Zur Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich wird jedoch planungsrechtlich festgesetzt, dass je Grundstück ein hochstämmiger und naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) ist. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen ist, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, sowie 5 % der Grundstücksfläche mit Kräutern und/oder Stauden.

Baumbestand soll an den Straßen, die den Geltungsbereich begrenzen, nach Möglichkeit erhalten bleiben, in den Kronentraufbereich der westlich angrenzenden Baumgruppe nicht eingegriffen werden. Auch ansonsten soll die bauliche Entwicklung auf dem Gelände die angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Verringerung von Eingriffen in die Natur wird durch nachfolgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- a) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.
- b) Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
- c) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, sowie Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von weniger als 18 m<sup>2</sup>.
- d) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.
- e) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

Diese Maßnahmen adressieren die Handlungsfelder Mikroklima, Klimaresilienz, Wasserkreisläufe und Artenvielfalt.

Zudem sind die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Diese Festsetzungen richten sich durch Maßnahmen zur lokalen Gewinnung regenerativer Energie nach den Zielen des Klimaschutzes.

Zudem dient die Nutzung im Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ ebenfalls der Nutzung erneuerbarer Energien, der neben der Stellung als Belang des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6

Nr. 7f) BauGB aufgrund veränderter versorgungstechnischer Rahmenbedingungen gem. § 2 EEG ein überragendes öffentliches Interesse zugesprochen wird.

## **8 Städtebauliche Planungsziele**

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es, den Ortskern der Gemeinde gemäß den örtlichen planerischen Leitbildern weiterzuentwickeln und insbesondere die Gestaltung der gemeindlichen Demographie durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu begleiten. Hierzu wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums insbesondere für junge Familien und auch im Erwerbsleben stehende Menschen angestrebt. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein Wohnbaugebiet mit verschiedenen Nutzungsintensitäten realisiert.

Das geplante Wohnbaugebiet ist angemessen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und in der Lage, Mehrverkehre im anzunehmenden Maße aufzunehmen. Durch die Entwicklungstätigkeit neu entstehende Verkehre können so im Gemeindegebiet möglichst verkehrsgünstig abgewickelt und größere Durchgangsverkehre eingedämmt werden.

Zudem soll die Planung im Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskerns begünstigen. Die Osnabrücker Straße, als eine der erklärten Hauptverkehrsstraßen des Orts, ist zugleich als Entwicklungsachse zu verstehen. Durch die Lage des Geltungsbereichs an der Osnabrücker Straße wird sowohl eine gute Anbindung der angestrebten Siedlungsentwicklung zum Ortszentrum sowie im vorgenannten Sinn ermöglicht, als auch der Siedlungszusammenhang entlang der Osnabrücker Straße weiterentwickelt. Insbesondere von Süden nach Norden liegt entlang der Osnabrücker Straße eine städtebauliche Kontinuität vor (s. Abbildung), die sich weit über den Geltungsbereich hinweg fortsetzt. Durch die angestrebte Planung wird die aufgezeigte Lücke erschlossen.



Abbildung 7: **Entwicklungsachse Süd-Nord entlang der Osnabrücker Straße**  
(© LGLN 2022, eigene Bearbeitung), unmaßstäblich

Um einer Inanspruchnahme weiterer Flächen zur Wohnraumschaffung entgegen zu wirken, ist auf eine hinreichende Ausnutzung durch eine optimierte Siedlungsdichte im Geltungsbereich zu achten. Dieser Maßgabe wird u.a. durch die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nachgekommen.

Zur Sicherstellung der Schaffung attraktiven Wohnraums für alle Altersgruppen sowie der Bereitstellung sozialen und bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für Familien, wird im „Masterplan 2030“ der Gemeinde das Ziel einer Neubebauung auf landwirtschaftlichen Flächen mit Augenmaß formuliert. Zudem wird für die Entwicklung im Geltungsbereich besondere planerische Rücksichtnahme auf Infrastruktur und Ortsbild der Gemeinde hinsichtlich ihrer herausgestellten Funktion als Kurort angemahnt.

Zudem wird am süd-westlichen Plangebietsrand ein Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ vorgesehen. Diese Fläche soll aufgrund einer potenziellen Bodenbelastung als Altstandort nicht dem Wohnungsbau, sondern der Erzeugung erneuerbarer Energien zugeführt werden. Eine Verquickung mit der Versorgung des Gebiets ist denkbar. Neben den aufgeständerten Photovoltaikmodulen selbst, sollen auf dieser Fläche nur unmittelbar mit dem Betrieb der Anlage in Verbindung stehende Nutzungen erlaubt werden. Die Gemeinde möchte so einen Beitrag zur lokalen Energieerzeugung als klimarelevante Maßnahme leisten, welche zudem die Versorgungsstabilität erhöht. Die Bedeutung erneuerbarer Energien im gesetzlichen Auftrag wird im Kap. 7 „Klimaschutz“ beschrieben.

## 9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Gebäudetypologien und der städtebaulichen Gestaltungsmerkmale ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in drei Teilbereiche gegliedert:

- WA-1-Gebiet im Nordwesten an der „Teutoburger-Wald-Straße“ mit einer Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) mit einer traditionellen Dachlandschaft (Sattel- und Walmdächer, versetzte Pultdächer), die den neuen Siedlungsrand bzw. den Übergang zur freien Landschaft definiert.
- WA-2-Gebiet für den überwiegenden Teil der „Kernfläche“ ebenfalls mit einer Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser), hier allerdings mit einer Flachdachbebauung im Stil der klassischen Moderne, die einerseits der Nachfrage entspricht und andererseits eine konsequente Dachbegrünung ermöglicht.
- WA-3-Gebiet im Nordosten an der „Teutoburger-Wald-Straße“ und im Osten der „Osnabrücker Straße“ mit einer Mehrfamilienhausbebauung (überwiegend 4- bis 7-Familienhäuser), ebenfalls mit begrünten Flachdächern.
- WA-4-Gebiet im Zentrum des östlichen Abschnitts des Geltungsbereichs mit überwiegend grenzständig zu errichtenden Kettenhäusern (Wohnhaus mit Nebenanlagen, die an beiden Seiten an Wohnhäuser angrenzen), die wie beschrieben in abweichender Bauweise errichtet werden.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bad Rothenfelde ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhan-

dene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich. Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs darf eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten werden. Dies entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung in den benachbarten Siedlungsbereichen. Damit wird außerdem verhindert, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Die überbaubaren Flächen sind aufgrund der bewegten Topographie den erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet und gewähren den Bauherren mit einer durchschnittlichen Tiefe von 20,00 m einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper.

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ erreicht wird.

Um den Charakter einer Eigenheim- bzw. Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen, ist für die WA-1-, WA-2- und WA-4-Gebiete vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine. Diese Regelung wird für erforderlich angesehen, um hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb der WA-1-, WA-2- und WA-4-Gebiete zu verzichten.

Mehrfamilienhäuser sind gezielt an anderer Stelle an der „Teutoburger-Wald-Straße“ und der „Osnabrücker Straße“ vorgesehen (WA-3-Gebiet).

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist für die WA-1-Gebiete mit maximal 4,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

#### Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ sind bauliche Anlagen zulässig, die der Nutzung bzw. Zweckbestimmung entsprechen. Dies sind Photovoltaikanlagen, die auf

Modultischen aufgestellt werden und gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechende Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen.

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet wird auf 0,8 begrenzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass zur Ermittlung der Grundfläche nicht die tatsächliche Versiegelung, sondern die senkrechte Projektion der Photovoltaik-Module aus dem Lageplan zugrunde zu legen ist. Der tatsächliche Versiegelungsgrad ist als geringer einzustufen, da die Modultische der PV-Anlagen auf Stützen stehen.

Die Photovoltaikanlagen werden auf sogenannten Modultischen aufgestellt. Dabei sollen die Module mit dem tiefsten Punkt des Tisches eine Höhe von mind. ... m und max. ... m über NHN erreichen. Dies entspricht ungefähr einer Höhe von 0.8 m, jedoch max. 1,2 m über dem gewachsenen Boden. Dies soll unter den PV-Anlagen einen Bewuchs gewährleisten. Damit soll aber auch gewährleistet sein, dass die PV-Anlagen nicht allzu hoch in das Landschaftsbild ragen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Bad Rothenfelde bereits teilweise vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Wohngebiet „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen und da das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Die Festsetzung von Sattel- und/ oder Walmdächern im WA-1-Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Pultdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° entsprechend der in Bad Rothenfelde vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den vorgenannten

Gründen der Abstand von Dachaufbauten und –einschnitten zum Ortgang bzw. zum Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Innerhalb des WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebiets sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig. Dies entspricht einerseits der Nachfrage und ermöglicht andererseits eine konsequente Dachbegrünung, die den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt.

Damit nicht einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen, müssen die Außenwände von Staffelgeschossen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Damit weiterhin das Erscheinungsbild des Baugebiets „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflusst wird und um die Durchgrünung zu fördern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die Grundstücke mit naturraumtypischen (heimischen) Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Rotdorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 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.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden in großen Teilen des Geltungsbereichs überschritten. Maximal werden rund 63 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Es wurden die Lärmpegelbereiche II-IV errechnet.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

	<b>Geschoss</b>	<b>TB1</b>	<b>TB2</b>	<b>TB3</b>
<b>Lärmpegelbereich (LPB)</b>	EG u. OG	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Osnabrücker Straße“ bzw. „Teutoburger-Wald-Straße“ abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der jeweiligen Straße bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

In dem in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich A sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen. Damit die Gebäude eine gegenüber den Außenwohnbereichen eine schallabschirmende Wirkung entfalten, müssen sie in einem Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (hier: „Teutoburger-Wald-Straße“) angeordnet werden.

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß RW von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,00 m über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

## **11.2 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.

## **12 Erschließung**

### **12.1 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 nord-östlichen 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.

### **12.2 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 Geltungsbereiches wird bereits im Bestand gewährleistet und ist voraussichtlich auch für geringe Nutzungserweiterung im Geltungsbereich ausreichend.

#### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 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.

## **13 Umweltbericht**

### **13.1 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.

Dieser Bericht liegt dem Entwurf als Anlage bei. *(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **13.3 Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## 14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Geltungsbereichs (= Bruttobauland)	100 %	ca. 5,36 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	8 %	ca. 0,41 ha
	davon:		
	2.1 Planstraßen und -wege	ca. 0,37 ha	
	2.2 Vorhandene Straße „Windusweg“	ca. 0,04 ha	
3.	Grünfläche	19 %	ca. 1,02 ha
4.	Wohnbaufläche	68 %	ca. 3,65 ha
	davon:		
	4.1 Wohnbaufläche (neu)	ca. 3,05 ha	
	4.2 Wohnbaufläche (Bestand)	ca. 0,60 ha	
5.	Sondergebiet	5 %	ca. 0,27 ha

## 15 Abschließende Erläuterungen

### 15.1 Altlasten / Altablagerungen

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### 15.2 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.

### **15.3 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.

## **16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ 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