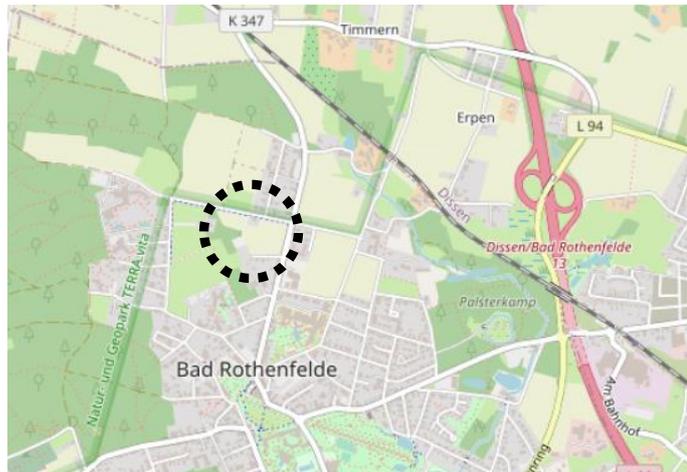




Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

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: 2023-10-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Bestandssituation	5
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	8
5.4	Masterplan 2030	8
5.5	Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept.....	9
5.6	Dorfentwicklungsplan Dorfregion Dissen - Bad Rothenfelde.....	9
5.7	Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems	10
6	Innenentwicklung	10
7	Klimaschutz	13
8	Städtebauliche Planungsziele	15
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise /	18
9.1	Art der baulichen Nutzung	18
9.2	Maß der baulichen Nutzung	19
9.3	Überbaubare Grundstücksfläche	20
9.4	Bauweise	20
9.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
9.6	Sonstige Festsetzungen	21
10	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	24
11	Immissionsschutz	26
11.1	Schallimmissionen.....	26
11.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft).....	27
12	Erschließung	27
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	27
12.2	Technische Erschließung	28
13	Umweltbericht	30
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	30
13.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	30
13.3	Artenschutz	30
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	32
14	Städtebauliche Zahlen und Werte	32
15	Abschließende Erläuterungen	32
15.1	Altlasten / Altablagerungen.....	32
15.2	Denkmalschutz.....	33
15.3	Heilquellenschutzgebiet	33
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	34

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).....	5
Abbildung 4:	Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich	7
Abbildung 5:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde	8
Abbildung 6:	Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde (© NIBIS® LBEG)	9
Abbildung 7:	Entwicklungssachse Süd-Nord entlang der Osnabrücker Straße (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung), unmaßstäblich	16

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom Oktober 2023)
- Artenschutzbeitrag (IPW vom Oktober 2023)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom November 2022)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (NLG vom Oktober 2023)

Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 2023-10-17

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.

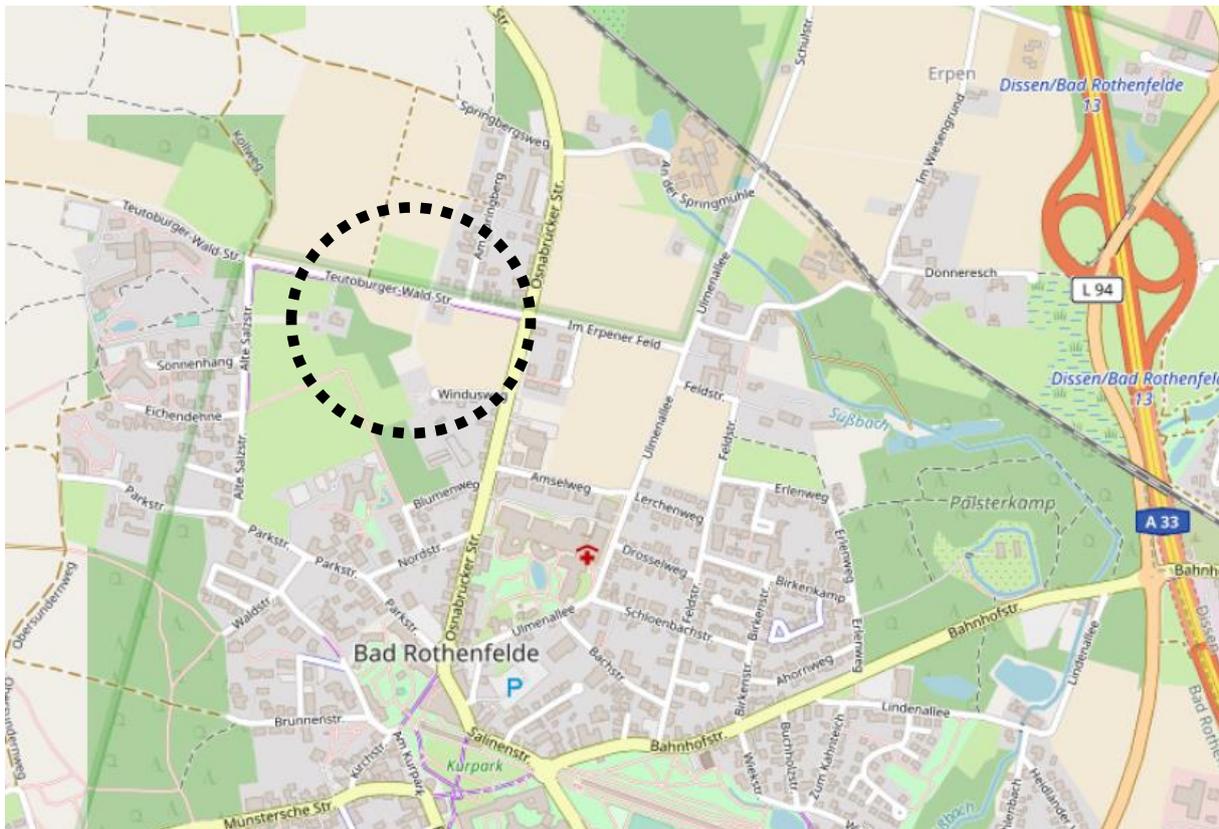


Abbildung 1: **Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

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.

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. Es umfasst in Flur 9 die Flurstücke 34/1, 123/4, 123/7, 124/2, 124/6, 124/7, 126/3 und 126/4 und Teile der Flurstücke 124/4 und 226/2 sowie in Flur 1 die Flurstücke 25, 26/1, 27/1, 28, 30/2 und 30/6 und Teile der Flurstücke 18/9, 19/2, 20/1 und 58.

3 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat am 29.09.2022 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 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 19.10. bis 29.11.2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.10.2023 in einer öffentlichen Veranstaltung über die Planung informiert. Danach bestand während der zwei folgenden Wochen die Gelegenheit, Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen. 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.

Gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 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 veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Regional- und Bauleitplanung vorgebracht worden, dass entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03) verläuft. Diesem Sachverhalt wird begegnet, indem Bereiche ohne Ein- und

Ausfahrt festgesetzt werden und somit der aus dem Geltungsbereich auf die „Teutoburger-Wald-Straße“ treffende Verkehr gebündelt wird.

Ebenfalls wird angebracht, dass die Entwicklungsachse entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ und der damit verbundene Geltungsbereich in seiner westlichen Ausprägung nicht nachvollzogen werden kann. An dieser Stelle wird zum einen auf die bestehende Bebauung südlich der „Teutoburger-Wald-Straße“ zwischen „Teutoburger-Wald-Klinik“ und der Bebauung Ecke „Osnabrücker Straße“/„Im Erpener Feld“ verwiesen. Zum anderen wird in der Verbindung mit der gewünschten Möglichkeit zur Wiedererrichtung der bestehenden, vollständig erschlossenen Wohnhäuser im Westen des Geltungsbereichs eine dazu passende städtebauliche Arrondierung gewünscht.

Es ergeht im Rahmen der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Regional- und Bauleitplanung des Landkreises Osnabrück zudem der Hinweis, dass die Prüfung von Planungsalternativen und Flächen zur Innenentwicklung intensiviert werden solle. Eine ähnlich lautende Stellungnahme des Fachdiensts Umwelt des Landkreises Osnabrück bewertet die Flächeninanspruchnahme unter Beachtung des Schutzgutes „Fläche“ allgemein kritisch. Ein Hinweis auf die allgemeine Erforderlichkeit einer verstärkten Berücksichtigung des Schutzguts „Boden“ wurde ein Hinweis seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorgebracht. Vor diesem Hintergrund wurden vergleichbare Flächen im gesamten Gemeindegebiet betrachtet. Eine sich aufdrängende, besser geeignete Fläche konnte bei diesem Vorgehen nicht ausgemacht werden. Die Ergebnisse und das Vorgehen wurden im Rahmen der Abwägung sowie innerhalb dieser Planbegründung dargelegt. Dem generellen Einwand der Flächeninanspruchnahme wird durch die Entwicklungsziele der Gemeinde, die u.a. im „Masterplan 2030“ der Gemeinde Ausdruck finden und durch die bestehende Bevölkerungs- und Wohnraumnachfrage sowie Wohnraum- und Baulandknappheit begegnet. Der für Rothenfelde im landkreisweiten Vergleich herausragende Bedarf ist u.a. in der Bevölkerungsentwicklungsprognose des Landkreises nachzuvollziehen. Der Masterplan der Gemeinde ist zudem gem. § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB in die Abwägung einzustellen ist. Zudem steht die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang mit der Erfüllung der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, da es anzustreben ist, ein arbeitsstandortnahes Wohnraumangebot vorzuhalten und so Wachstum im Bereich Tourismus, Kur-Tourismus und hochspezialisierter medizinischer Angebote zu ermöglichen.

In der frühzeitigen Beteiligung werden seitens des Fachdiensts Umwelt des Landkreises Osnabrück Aussagen und Nachweise zur Oberflächenentwässerung gefordert. Diese wurden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zur Entwurfsfassung dieses Plans beigebracht.

Die Regional- und Bauleitplanung und der Fachdienst Umwelt weisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Erfordernisse und Vorgaben im Zusammenhang mit dem im Plangebiet bestehenden Heilquellenschutzgebiet und die dazugehörige Verordnung hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung beachtet sowie dargestellt und zudem im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung behandelt.

Die Polizeiinspektion Osnabrück (ZVD – SG Verkehr) und die Abteilung Brandschutz des Landkreises Osnabrück regen eine zweite Zuwegung in den Abschnitt des Geltungsbereichs an, der durch eine U-förmige Straße vom „Windusweg“ aus erschlossen wird. Diese Zuwegung wird über ein sich an einen Straßenstich anschließenden Bereich, der mit Geh- und Fahrrechten belastet wird und im Osten auf die „Osnabrücker Straße“ trifft für Umleitungs- und Notsituationen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zudem wurden in der frühzeitigen Beteiligung seitens der beteiligten Behörden einzelne redaktionelle Änderungen, bzw. Anmerkungen zur rechtlichen Sicherung von Vorgaben vorgebracht, die in die Planunterlagen übernommen wurden.

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 verfügt über eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A 33. Zudem ist sie über den Haltepunkt Dissen-Bad Rothenfelde an die Bahnstrecke „Brackwede-Osnabrück“ („Haller Willem“) zwischen Osnabrück und Bielefeld angeschlossen und weist so eine sehr gute Anbindung an Nah- und Fernverkehr auf.

Der Geltungsbereich selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt. Der Ausweisung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet stehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

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

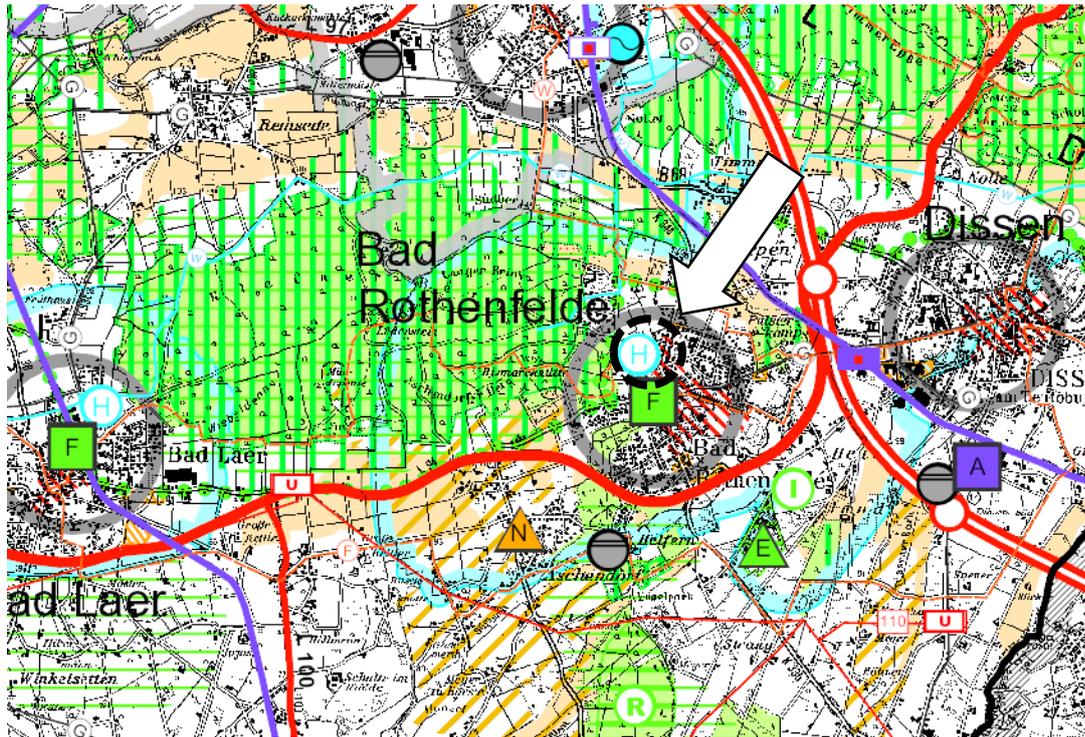


Abbildung 4: **Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm** (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich

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 und Flächen für die Wasserwirtschaft 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.

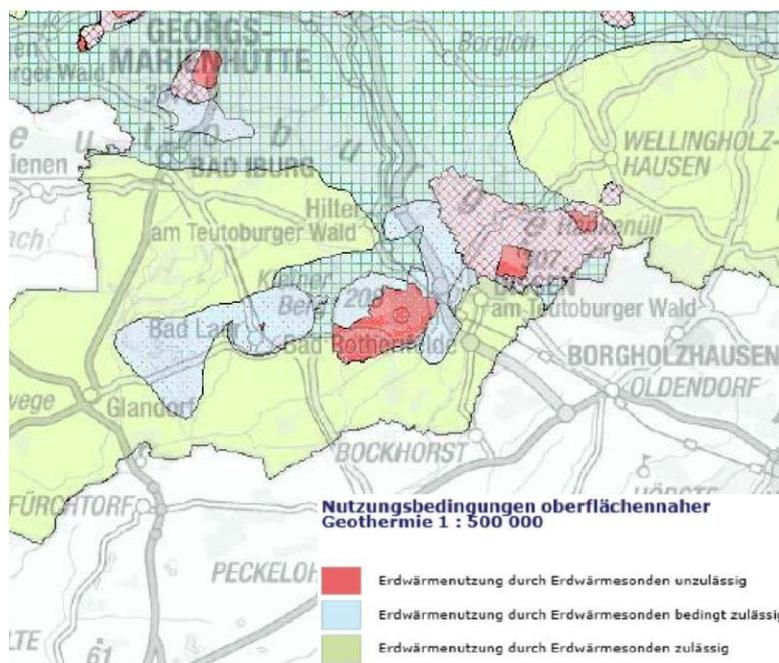


Abbildung 6: Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde
(© NIBIS® LBEG)

5.6 Dorfentwicklungsplan Dorfgemeinschaft Dissen - Bad Rothenfelde

Gemeinsam mit der Nachbarstadt Dissen hat die Gemeinde Bad Rothenfelde einen Dorfentwicklungsplan unter Förderung des niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgelegt. Seitens des Ministeriums wurden Pflichtthemen formuliert, die bei der Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung 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 Dorfentwicklungsplanung

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 dargelegt.

5.7 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems

Weiterhin finden das strategische Ziel „Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO²-Ausstoßes und Schutz der Natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume, Stärkung der Wasser- und Kreislaufwirtschaft“ der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems des Amts 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 weitgehend 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 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 dem Geltungsbereich gegenüber lediglich gleichwertig oder schlechter geeignete Flächen identifizieren. Hierzu gehören u.a. die Flächen nördlich 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.

Die Fläche zwischen „Auf d. Stöwwe“ und „Heidländer Weg“ ist zudem nicht nur durch den „Niedersachsenring“ von der Ortsmitte getrennt, sondern grenzt im Osten an den Gewerbepark „Strang“ an. Zusätzlich könnten mögliche weitere Entwicklungen des Gewerbeparks limitiert werden.

Eine weitere Fläche erstreckt sich zwischen den Straßen „Auf d. Stöwwe“ und „Am Mühlen- teich“ zwischen Sportstadion und „Niedersachsenring“. Im Verhältnis zur zu erschließenden Fläche wären hier Maßnahmen beachtlichen Aufwands hinsichtlich des Immissionsschutzes zu treffen. 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 betrachten 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 Landgesellschaft 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 Vorrang 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.

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.

Baum- und sonstiger Gehölzbestand soll an der „Osnabrücker Straße“ und der „Teutoburger-Wald-Straße“ nach Möglichkeit erhalten bleiben und zudem in den Kronentraufbereich der

Baumgruppe an der „Osnabrücker Straße“ 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 m².
- d) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m³ 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 im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 BauGB.

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 gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b und unterstützen so die Ziele des Klimaschutzes sowie tragen dem überragenden öffentlichen Interesse an dem Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien gem. § 2 EEG Rechnung.

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. Wichtig erscheint diese Entwicklung auch, um v.a. den örtlichen Betrieben des Fremdenverkehrs und der Gesundheitsökonomie die Möglichkeit zum Wachstum einzuräumen. Im zunehmenden Wettbewerb um Fachkräfte ist ein ausreichendes Wohnraumangebot am potenziellen Arbeitsstandort regelmäßig Voraussetzung, um als attraktiver Arbeitgeber auftreten zu können. Hierdurch wird somit auch ein Beitrag zur besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ gesichert, welche der Gemeinde Bad Rothenfelde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück zugewiesen ist

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, rote Linie), 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

Zudem werden im Westen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Flächen mit einbezogenen, die de facto Bestandteil einer bestehenden Entwicklungsachse sind, die von der städtebaulichen Großfigur „Teutoburger-Wald-Klinik“ im Westen über die „Osnabrücker Straße“ hinaus bis zur Stichstraße „Im Erpener Feld“ Osten verläuft. Südlich der Straßen „Teutoburger-Wald-Straße“ sowie in der Fortsetzung jenseits der „Osnabrücker Straße“ entlang der Straße „Im Erpener Feld“ ist Bebauung vorzufinden. Dieses Bild verfestigt sich vor allem in Anbetracht der weiteren geplanten Entwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (s. Abbildung, gelbe Linie).

Mittig an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit dem Grundstück „Teutoburger-Wald-Straße 11“ bereits eine ehemalige Hofstelle in die Planung integriert und zukünftig von neuer Bebauung umschlossen. Diese Hofstelle befindet sich in der Bestandssituation als eine der beiden hochbaulichen „Unterbrechungen“ von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf dem Abschnitt zwischen „Teutoburger-Wald-Klinik“ im Westen und dem Grundstück „Im Erpener Feld 7“ im Osten. Durch die Neubebauung wird eine von Osten kommende städtebauliche Kontinuität bis an das an der „Teutoburger-Wald-Straße“ gelegene Waldstück geschaffen. Nach dem Einbezug der ehemaligen Hofstelle „Teutoburger-Wald-Straße 11“ sollte auch die zweite Hofstelle („Teutoburger-Wald-Straße 25 und 25a“) in die Planung einbezogen werden und nicht als alleiniger verbleibender städtebaulicher Fremdkörper entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ außer Acht gelassen werden. Vielmehr ist dieser lediglich rd. 25 m von den wei-

teren Wohnbaugebieten entfernte Bereich miteinzubeziehen und durch Vorsehen weiterer Flächen zum Wohnungsbau, die sich nördlich der Bestandsbauten zur „Teutoburger-Wald-Straße“ orientieren, eine städtebauliche Arrondierung zu schaffen.

Von den beiden in diesem Bereich bestehenden Bauten hat insbesondere die Hausnummer 25 ein ausgesprochen großes Bauvolumen. Die Möglichkeit der Wiedererrichtung dieser Bauten scheint unter städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen wünschenswert. Auch in Anbetracht eines dauerhaften Erhalts wird eine geordnete städtebauliche Arrondierung unter Einbezug der nördlich des Wohnhauses „Teutoburger-Wald-Straße 25a“ gelegenen Flächen gewünscht. Neben einer schlüssigen städtebaulichen Figur spricht an dieser Stelle die Schaffung von Wohnraum in einem bereits für die Ver- und Entsorgung weitgehend erschlossenem Gebiet, wodurch ressourcensparend zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die verdichtete Bauweise durch die Zulässigkeit von bis zu vier Wohneinheiten je baulich zulässigem Doppelhaus (zwei je Doppelhaushälfte) in diesem Teilgebiet des Bebauungsplans wird ins Verhältnis mit dem in Anspruch genommenen Boden gesetzt. Vor diesem Hintergrund werden die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung in der Gemeinde Bad Rothenfelde wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in besonderem Maße in die Abwägung eingestellt und mit den weiteren, insbesondere in diesem Bereich in Anspruch genommenen Schutzgütern abgewogen.

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.

Im Geltungsbereich liegen mehrere Grünflächen/von Ackerland umgebene, ungenutzte Wegeparzellen, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Die Grünflächen sollen ohne Nutzungsänderung als private Grünflächen festgesetzt werden. Hierzu gehört auch eine ehemalige Gärtnerfläche, die nicht mehr unter Benutzung steht (Flurstück 30/6). Das bestehende Regenrückhaltebecken im Westen des Geltungsbereichs (Flurstück 19/2 tlw., Flurstück 25) soll planungsrechtlich gesichert werden. Hinzu kommt die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zugunsten eines neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens im Süd-Osten des Geltungsbereichs, welches der Oberflächenentwässerung der südlich und östlich des Grundstücks „Teutoburger-Wald-Straße 11“ gelegenen Flächen dienen soll. Hierdurch wird planerische Klarheit zu den im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Flächen geschaffen sowie hinsichtlich der Oberflächenentwässerung den topographischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise /

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

- WA-1-Gebiet im Nordwesten und Norden des Geltungsbereichs an der „Teutoburger-Wald-Straße“ mit einer Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser) mit einer traditionellen Dachlandschaft (Sattel- und Walmdächer, versetzte Pultdächer), die den neuen Siedlungsrand arrondiert, bzw. den Bestand weiterentwickelt.
- WA-2-Gebiet mit einer Fläche für besondere Wohnprojekte der Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) in einer aufgelockerten Bauweise. Da hier sowohl eine räumliche Orientierung zur nördlich der „Teutoburger-Wald-Straße“ gelegenen Bebauung sowie zur Bebauung im östlichen Plangebiet herrscht, ist hier ein Einpassen in die traditionelle Dachlandschaft sowie in die moderne Formsprache der angrenzenden Neubebauung denkbar, sodass die Wahl der Dachform hier freigestellt wird.
- WA-3-Gebiet am Übergang zwischen WA-2 und WA-6-Gebiete. Aufgrund der Lage zwischen einem WA-Gebiet, in dem lediglich begrünte Flachdächer zulässig sind (WA-6) und einem WA-Gebiet mit vergleichsweise offener Gestaltungsweise (WA-2) wird hier die Frage der Gestaltung ebenfalls offen gehandhabt, bzw. von der angewandten Traufhöhe in Abhängigkeit gestellt. In der baulichen Ausnutzung orientiert sich das WA-3-Gebiet an den Festsetzungen des WA-1-Gebiets und schafft so auch in dieser Hinsicht einen Übergang zwischen den entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ angrenzenden WA-2 und WA-6-Gebieten.
- WA-4-Gebiet mit der Zulässigkeit einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in begrünter Flachdachbauweise. Regelungen zu Staffelgeschossen und die höchstzulässigen zwei Wohneinheiten lassen eine gute Raumausnutzung und Wahrung des Erscheinungsbilds einer Eigenheimsiedlung zu.
- WA-5-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. Gestattet sind je Gebäude bis zu zwei Wohneinheiten.
- WA-6-Gebiet entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ und „Osnabrücker Straße“ im Nordwesten und Westen des Geltungsbereichs. Hier sind Mehrfamilienhäuser mit bis

zu jeweils sieben Wohneinheiten zulässig. Hier soll durch die Festsetzung einer Flachdachbauweise eine städtebauliche Zugehörigkeit zu den WA-4- und WA-5-Gebieten geschaffen 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, potenzielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Außer im WA-2-Gebiet wird 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. Im WA-2-Gebiet wird eine GRZ von 0,2 und analog dazu eine GFZ von 0,4 gewählt, um den aufgelockerten Charakter eines individualbetonten Städtebaus zu sichern.

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 (EFH) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese bis zu 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen, bzw. der natürlichen Geländeoberfläche liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene 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.

Um die Zulässigkeit einer guten Raumausnutzung zu schaffen und gleichzeitig mit städtebaulicher Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu reagieren wird die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) für das WA-1-Gebiet mit maximal 5,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Für Gebäude, die mit KfW-40 Standard errichtet werden, dürfen die festgesetzten Trauf- und First-, bzw. Gebäudehöhen ausnahmsweise um 0,20 m überschritten werden. Für Anlagen zur

Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist eine ausnahmsweise Überschreitung um 0,80 m zulässig. So wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Maßnahmen, die sowohl dem Schutz des Klimas sowie der Versorgung mit regenerativen Energien dienen, sich nicht nachteilig auf die Gestaltungsfreiheit der Bauherren auswirken sollen.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind aufgrund der bewegten Topographie den erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet und gewähren den Bauherren mit einer Tiefe von zumeist 15,00 m bis 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, sodass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ erreicht wird.

9.4 Bauweise

Außer im WA-5-Gebiet wird in allen WA-Gebieten die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll der Bau unmaßstäblicher Gebäude, die in keiner Beziehung zu sonst in Bad Rothenfelde bestehenden Wohnbauten stehen, verhindert werden. Im WA-5-Gebiet sollen sogenannte Kettenhäuser umgesetzt werden. Hierfür wird eine abweichende Bauweise mit einer grenzständigen Bebauung mit zwischengelagerten Nebenanlagen festgesetzt. Hierbei ist jeweils auf einer westlichen, bzw. östlichen Grundstücksgrenze das Hauptgebäude und auf der jeweils anderen Grundstücksgrenze eine Nebenanlage grenzständig zu errichten. Diese Gebäudetypologie, die zur erfolgreichen Umsetzung einer genaueren städtebaulichen Steuerung bedarf, ermöglicht vollwertige Einfamilienhäuser mit angemessenen Hausgärten. Durch die Festsetzung wird in diesem Abschnitt des Geltungsbereichs eine optimierte Ausnutzung der Grundfläche unter gleichzeitiger Vorbeugung baulich bedingter nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten erreicht.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Eigenheim- bzw. Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen, werden Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen getroffen. Für die WA-1- und WA-3-Gebiete wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. In den WA-2-, WA-4 und WA-5-Gebieten ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern und Kettenhäusern 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-Gebieten 1 bis 5 zu verzichten.

Mehrfamilienhäuser werden im Geltungsbereich gezielt an anderer Stelle entlang der „Teutoburger-Wald-Straße“ und der „Osnabrücker Straße“ vorgesehen (WA-6-Gebiet). Die Höchstzulässigkeit für die Anzahl von Wohnungen in einem Wohngebäude wird hier mit sieben festgesetzt. Hierdurch wird die Balance zwischen maßstäblichem Städtebau, der sich in die nähere Umgebung und das Ortsbild Bad Rothenfeldes einfügt und einer guten Flächenausnutzung, sowohl hinsichtlich geschaffener Wohnfläche als auch Zahl der realisierbaren Wohneinheiten, gewahrt.

9.6 Sonstige Festsetzungen

Versickerungsgünstige Bodenbeläge

Es werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. So sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Bereits § 9 Absatz 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) trifft folgende Regelung: „Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.“ Diese Regelung stellt zusätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen im Interesse des Wasserhaushalts. Die Regelung soll bewirken, dass das auf den genannten Flächen fallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend versickert und damit nicht in die Regenwasserkanalisation gelangt, sondern das Grundwasser vermehrt.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, für Eigentümer und Benutzer zumutbar ist und einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, wird die Befestigungsart von privaten Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätzen im Bebauungsplan konkretisiert. So sind Pkw-Stellplatzanlagen, Grundstückszufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Kraftfahrzeugwendebereiche mit versickerungsgünstigen Belägen und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Beispiele zur Errichtung werden im Rahmen der textlichen Festsetzung genannt. Da es sich hierbei um eine zumutbare eingriffsminimierende Vermeidungsmaßnahme handelt, ist diese Maßnahmen durch den obenstehenden Paragraphen des Baugesetzbuchs gedeckt.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv dauerhaft 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 m². Gedeckt werden diese Festsetzungen durch den. § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB.

Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten. Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden.

Durch die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftsichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

Sammlung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m³ zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden. Diese Maßnahme entlastet die Wasserkreisläufe durch eine Minderung der Entnahme von Grundwasser sowie die Systeme, die der Oberflächenentwässerung dienen. Vor allem stehen die ökologischen Vorteile dieser Maßnahme im Vordergrund, sodass auf sie durch den § 9 Absatz 1 Nummer 20 gedeckt ist.

Außenbeleuchtung

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch ältere Straßenbeleuchtungen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Dadurch entsteht im Bereich derartiger Straßenbeleuchtungen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Straßenbeleuchtungen suchen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme im Bereich älterer Straßenbeleuchtungen durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

Photovoltaikfähige Tragkonstruktion

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b) BauGB in Verbindung mit § 32a Absatz 1 NBauO ist bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Durch diese Verankerung von aktuellem Bauordnungsrecht innerhalb des Bauleitplans wird frühzeitig auf die zu leistenden Anforderungen an die Tragkonstruktion hingewiesen. Zudem leistet diese Festsetzung einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energie, der in § 2 EEG zum „überragenden öffentlichen Interesse“ erklärt wurde und die gesamtgesellschaftlichen Ziele Energieautarkie und Klimaschutz verfolgt.

Anpflanzungen

Im Geltungsbereich sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen. Die hat z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen geschehen. Zudem sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit Kräutern und/oder Stauden zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient vor allem der Förderung der Artenvielfalt im Geltungsbereich sowie seiner näheren Umgebung. Zusätzlich ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen wirkt sich durch Schattenwurf und die Verdunstungswirkung, vor allem von Großbäumen, positiv auf das Mikroklima eines Gebiets aus. Die Maßnahme ist somit geeignet, die Biogesund der zukünftigen Bewohner im Geltungsbereich langfristig zu fördern und ist bereits heute eine angemessene Maßnahme zur Steigerung der Klimaresilienz angesichts zukünftig häufiger zu erwartender Hitzeperioden. Zudem sind ebenfalls positive Effekte für die Artenvielfalt zu erwarten. Rechtlich verankert ist diese Maßnahme in § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass gem. § 178 BauGB eine Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen ist.

10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 3 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.

Dächer (gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)

Die Festsetzung von Sattel- und/ oder Walmdächern in den WA-1-Gebieten 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 32° bis 45° entsprechend der in Bad Rothenfelde vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse, insbesondere unter Berücksichtigung der in diesen WA-Gebieten zulässigen Traufhöhen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind in den WA-1-Gebieten Dachaufbauten und Dach-einschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand von Dachaufbauten und –einschnitten zum Ort-gang bzw. zum Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Für das WA-2-Gebiet gilt, dass für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig sind. Bei der Verwendung geneigter Dächer muss die Dachneigung zwischen 28° und 45° betragen.

Im WA-3-Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig sind. Bei der Verwendung geneigter Dächer muss die Dachneigung zwischen 32° und 45° betragen. Durch die größere Exposition zum öffentlichen Straßenraum, sind auch hier wie im WA-1-Gebiet die Hauptdachflächen zu betonen. So sind auch in den WA-2-Gebieten Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ 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 der WA-4-, WA-5- und WA-6-Gebiete 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.

Staffelgeschosse (gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)

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.

Einfriedungen (gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)

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. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität der Bauherren ermöglicht und zugleich das Erscheinungsbild hin zum Straßenraum qualitativvoll in einer ortsüblichen Weise gesichert.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

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. Diese Unterbrechung wird des Weiteren auf eine Breite von 6,00 m begrenzt. Von der gärtnerischen Anlage der Vorgartenzonen wird das WA-6-Gebiet ausgenommen, da hier andere städtebauliche Überlegungen (Anordnung von Stellplätzen, aus dem öffentlichen Verkehrsraum gelöste Erschließung im Fall des an der „Teutoburger-Wald-Straße“ anliegenden Teilgebiets) in den Vordergrund treten und eine erlebbare Vorgartenzone in den betroffenen Straßenräumen nur eine untergeordnete Rolle spielen kann.

Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren sind. Die Festsetzung dient dazu, den öffentlichen Verkehrsraum im Geltungsbereich zu entlasten, sodass dieser die Qualitäten einer Wohnstraße entfalten kann und zugleich die verkehrliche Ordnung sicherzustellen.

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:

	Geschoss	TB1	TB2	TB3
Lärmpegelbereich (LPB)	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 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/m² [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.

Es wird darauf hingewiesen, dass städtebauliche Darstellungen bzgl. des Geltungsbereichs in der vorliegenden schalltechnischen Beurteilung abweichen können. Die zugrunde gelegten Nutzungen bleiben hier jedoch gleich. Da die Anordnung und Typologie zukünftiger Wohngebäude nicht Gegenstand der angestellten Berechnungen gewesen sind, bleiben diesbezügliche Abweichungen für das Ergebnis der Beurteilung unerheblich.

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 den Geltungsbereich an die „Osnabrücker Straße“ anschließt. Die außenliegenden Teile des Geltungsbereichs werden über die „Teutoburger-Wald-Straße“, bzw. „Osnabrücker Straße“ erschlossen. Innerhalb des östlichen Geltungsbereiches erfolgt die Erschließung über eine u-förmig anzulegende Planstraße, die an beiden Enden auf den Windusweg trifft. Die innere

Erschließung des nord-westlichen WA-1-Gebiets sowie des WA-2-Gebiets wird privat, bzw. im Zuge späterer Erschließungen gelöst.

Direkt an der Teutoburger-Wald-Straße, bzw. Osnabrücker Straße gelegene Grundstücke werden größtenteils über diese Straßen erschlossen. Hierbei soll die Zahl der möglichen Einmündungspunkte in den fließenden Verkehr in beiden Fällen durch Festsetzungen in vertretbarer Weise geringgehalten werden. Dies geschieht zum einen, aufgrund eines regionalen Fernwanderwegs, der über die „Teutoburger-Wald-Straße“ führt sowie eine dort entlang des südlichen Straßenrands befindliche üppige Hecke, die für zukünftige Zufahrten durchbrochen werden muss. Zum anderen soll der Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“/ „Teutoburger-Wald-Straße“/„Im Erpener Feld“ keinen direkten Zufahrtsverkehr erfahren.

Für den Fall, dass der Windusweg als Erschließung des östlichen inneren Geltungsbereichs nicht passierbar ist, erfolgt eine dem Notfall vorbehaltene zweite Zuwegung in das Gebiet über die „Osnabrücker Straße“, in dem an die Stichstraße, welche von der u-förmigen Planstraße nach Osten abgeht über Grund, der wahrscheinlich in privatem Besitz verbleibt, ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird. Für die motorisierten Verkehre soll dieser Weg dem Notfall vorbehalten sein und wird im Regelbetrieb für diesen durch bauliche Barrieren unpassierbar gemacht. Für den Fuß- und Radverkehr hingegen soll auf diesem Abschnitt zur besseren Anbindung der nicht-motorisierten Verkehre auch eine Durchwegung im Regelbetrieb ermöglicht werden. Es ist eine ausreichende der Fahrbahn von 4,00 m vorgesehen

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, während sich zusätzlich ein reiner Ausstieg für überörtlich verkehrende Expressbusse an der „Osnabrücker Straße“ auf Höhe des Geltungsbereichs befindet.

Zudem wurden im Zuge der Planungen in einer Vorplanungsstudie mehrere Versionen eines möglichen Kreisverkehrspunkts im Kreuzungsbereich „Teutoburger-Wald-Straße“/„Osnabrücker Straße“/„Im Erpener Feld“ erstellt. Dadurch, dass die Straßen der Ost-West-Achse dieses Kreuzungsbereichs versetzt aufeinandertreffen und zudem der Raum zur Umsetzung eines Kreisverkehrspunkts an dieser Stelle stark eingeschränkt ist. Wurde trotz der erkennbaren Vorzüge für die Verkehrslenkung entschieden, dass die Planung zu einem KVP nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung werden wird.

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- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- 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.

Im Einzelnen wird für den Bestand im WA-1-Gebiet keine Veränderung vorgenommen. Für die Flächen, die an der „Teutoburger-Wald-Straße“ anliegen wird die Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen. Aufgrund der schlecht versickerungsfähigen anstehenden Schichten wird zudem ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation als Notüberlauf angeboten.

Die anfallenden Oberflächenwässer des WA-2-Gebietes sollen versickert werden. In Abstimmung mit dem LK Osnabrück untere Wasserbehörde sollen die Oberflächenwässer möglichst durch eine belebte Oberbodenpassage in das Grundwasser eingeleitet werden. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ist von einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit auszugehen, um Versickerungsmulden anzulegen.

Östlich des WA-2-Gebiets herrschen im Geltungsbereich überwiegend bindige Böden vor, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Eine Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone wäre nur nach Bodenaustausch möglich. Daher ist die Ableitung der Oberflächenwässer mit Drosselung im geplanten Regenrückhaltebecken innerhalb des Gebietes Ost vorgesehen. Das geplante Rückhaltebecken soll am Tiefpunkt des Teilgebietes nördlich des Windusweges an der Osnabrücker Straße entstehen. Um die Oberflächenabflüsse des gesamten Teilgebietes dem Regenrückhaltebecken zuleiten zu können, sind Trassen für die Kanalisation innerhalb der Bauflächen zu gewährleisten. Hierfür werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Die Bauteppiche der WA-6-Gebiete an der Osnabrücker Straße sowie an der Teutoburger-Wald-Straße entwässern dann in südliche Richtung zum geplanten Regenrückhaltebecken.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene bzw. auszubauende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Der westliche Teil des Geltungsbereichs (WA-1- und WA-2-Gebiet) wird direkt an den Schmutzwasserkanal in der „Teutoburger-Wald-Straße“ angeschlossen. Das Schmutzwasser aus dem östlichen Teil des Geltungsbereichs wird in den neu zu verlegenden Schmutzwasserkanälen gesammelt, die überwiegend in die Planstraßen gelegt werden und über Leitungsrechte über Privatgrundstücke gen Norden geleitet und ebenfalls an den Schmutzwasserkanal in der „Teutoburger-Wald-Straße“ angeschlossen werden. Einzelheiten sind der beiliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Vorbeugender Brandschutz

Die vorhandene Wasserversorgung in den umliegenden Bestandsstraßen besteht aus Rohrleitungen DN 100. Innerhalb des Gebietes wird das Wasserleitungsnetz durch Leitungen DN 100 erweitert. Um die geplante Leitung in der zukünftigen Planstraße, die als Ringstraße ausgebildet wird, auch mit dem vorhandenen Wasserleitungsnetz in der Teutoburger-Wald-Straße verbinden zu können, sind im Bebauungsplan Leitungsrechte eingetragen. Die geplanten Hydranten dienen auch als Löschwasserentnahmestellen. Die Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Abstände werden 120 m nicht überschreiten.

Als überschlägige Ermittlung der Löschwasserentnahmemenge kann der Durchmesser der Leitung herangezogen werden. Die Löschwasserentnahmemenge beträgt 10-mal dem Durchmesser der Hydrantenleitung in Liter pro Minute. Mit einem groben Wert von 1000 l pro Minute kann der Richtwert von 48 m³/h eingehalten werden.

Abfallbeseitigung

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

13 Umweltbericht

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die entstehenden Beeinträchtigungen durch verschiedene Maßnahmen (Gehölzerhalt und weitere Durchgrünungsmaßnahmen, Versickerung der Oberflächenabflüsse usw.) zumindest reduziert werden. Das darüber hinaus gehende Defizit kann allerdings nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Zum Ausgleich des ermittelten Defizits stehen außerhalb des Plangebiets Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Renaturierung der Fischteiche Schlüter“ zur Verfügung:

- Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstücke 45/1 und 45/2.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

13.3 Artenschutz

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt auf der Grundlage einer Brutvogel-Erfassung aus dem Jahre 2023 sowie einer Relevanzprüfung weiterer potentiell betroffener Arten/Artgruppen. Da sich fast alle der im Rahmen der Brutvogel-Erfassung 2023

festgestellten Reviere bzw. Reviermittelpunkte in den strukturreicheren Bereichen des Untersuchungsgebietes und den vorhandenen Gehölzflächen um das Regenrückhaltebecken und den vorhandenen Wohngrundstücken befanden, liegen kaum direkte Betroffenheiten von Niststandorten vor. Für europäische Vogelarten werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Form einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldräumung etc. erforderlich. Hinsichtlich der Artgruppe der Fledermäuse ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Strukturen überplant werden, die ein besonderes Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen.

Eine zeitliche Beschränkung von Baumfällarbeiten und des Abrisses der Leichtbauhalle sowie allgemeine Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Lichtimmissionen sind für die Artgruppe der Fledermäuse ausreichend.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann:

Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss der bestehenden Leichtbauhalle.

Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Auf eine nächtliche Beleuchtung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

Sofern ein Abriss des Gebäudebestandes und/oder Fällarbeiten an Bäumen mit Brusthöhen durchmessern > 30 cm erforderlich werden sollten (dies ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vorgesehen), ist hierzu Folgendes zu beachten:

Von Abrissarbeiten betroffene Gebäude-/Gebäudeteile und Bäume mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm sind im Vorfeld der Abriss-/Fällarbeiten durch eine fachkundige Person im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Sofern die Abrissarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen müssen, sind die betroffenen Gebäude zudem zuvor auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Beim Fund oder Nachweis von anwesenden Individuen oder Lebensstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bad Rothenfelde in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Geltungsbereichs (= Bruttobauland)	100 %	ca. 5,69 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	12 %	ca. 0,68 ha
3.	Grünflächen (privat)	12 %	ca. 0,68 ha
4.	Wohnbaufläche	65 %	ca. 3,72 ha
	davon:		
4.1	Wohnbaufläche (neu)	ca.	3,12 ha
4.2	Wohnbaufläche (Bestand)	ca.	0,60 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	11 %	ca. 0,61 ha
	davon:		
5.1	Regenrückhaltebecken (alt)	ca.	0,46 ha
5.2	Regenrückhaltebecken (neu)	ca.	0,15 ha

15 Abschließende Erläuterungen

15.1 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung KRISNr. 74069060001 (archiviertes Objekt). Die Fläche liegt innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche, welche an der Teutoburger-Wald-Straße anliegt (innerhalb des Flurstücks 19/2). Die Fläche soll in ihrer jetzigen Nutzung verbleiben, eine anderweitige Nutzung ist nicht vorgesehen. Vor einer anderweitigen Nutzung der Fläche ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.

Mit Fläche KRISNr. 74069060014 befindet sich zudem am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine Altlastenverdachtsfläche. Diese erstreckt sich vollständig über das Flurstück 30/6. Die Fläche ist in Vergangenheit als Betriebsfläche des südlich angrenzenden Gartenbaubetriebs genutzt worden und wird in dieser Form nicht mehr benötigt. Die Fläche wird im aufzustellenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Eine anderweitige, aktive Nutzung, die eine Bodenerkundung zwingend erforderlich machen würde, ist nicht geplant.

Eine Untersuchung dieses Bodens auf Schadstoffe ist im Vorwege zu der aufzustellenden Planung unternommen worden. Ein Bericht wurde dementsprechend angefertigt.

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. Dieser Anforderung soll durch die Gemeinde Bad Rothenfelde durch einen einmaligen Zustimmungsantrag, der vor Satzungsbeschluss beim Landkreis eingereicht wird, genüge getan werden. Hiermit soll die Zustimmung zu den durch die Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen eingeholt 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, 2023-10-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht worden.

Bad Rothenfelde,
Der Bürgermeister

.....