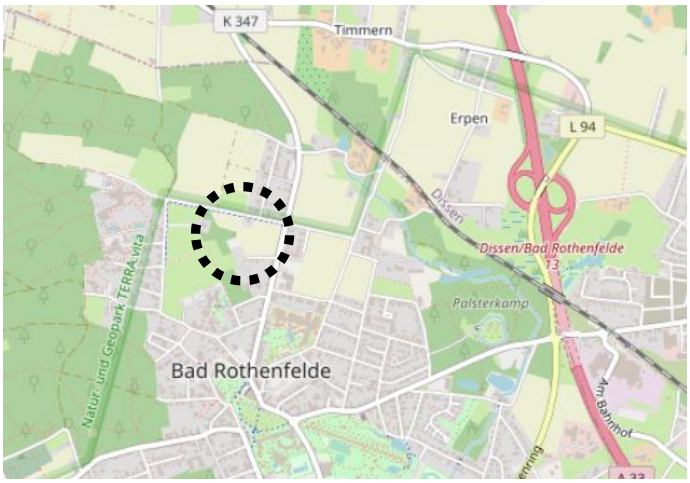
Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

LANDKREIS OSNABRÜCK

47. Änderung des Flächennutzungsplans



(© 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 ... 2

3 Verfahrensstand ... 2

4 Übergeordnete Planungen ... 3

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 3
4.2 Flächennutzungsplan ... 4

5 Innenentwicklung ... 5

6 Klimaschutz ... 5

7 Darstellungen der 46. Flächennutzungsplanänderung ... 6

8 Immissionsschutz ... 6

8.1 Schallimmissionen ... 6
8.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) ... 6

9 Erschließung ... 7

9.1 Verkehrliche Erschließung ... 7
9.2 Technische Erschließung ... 7

10 Umweltbericht ... 9

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 9
10.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz ... 9
10.3 Artenschutz ... 9
10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange ... 11

11 Abschließende Erläuterungen ... 11

11.1 Altlasten / Altablagerungen ... 11
11.2 Denkmalschutz ... 11
11.3 Heilquellenschutzgebiet ... 12

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

ANLAGEN

- Umweltbericht (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.

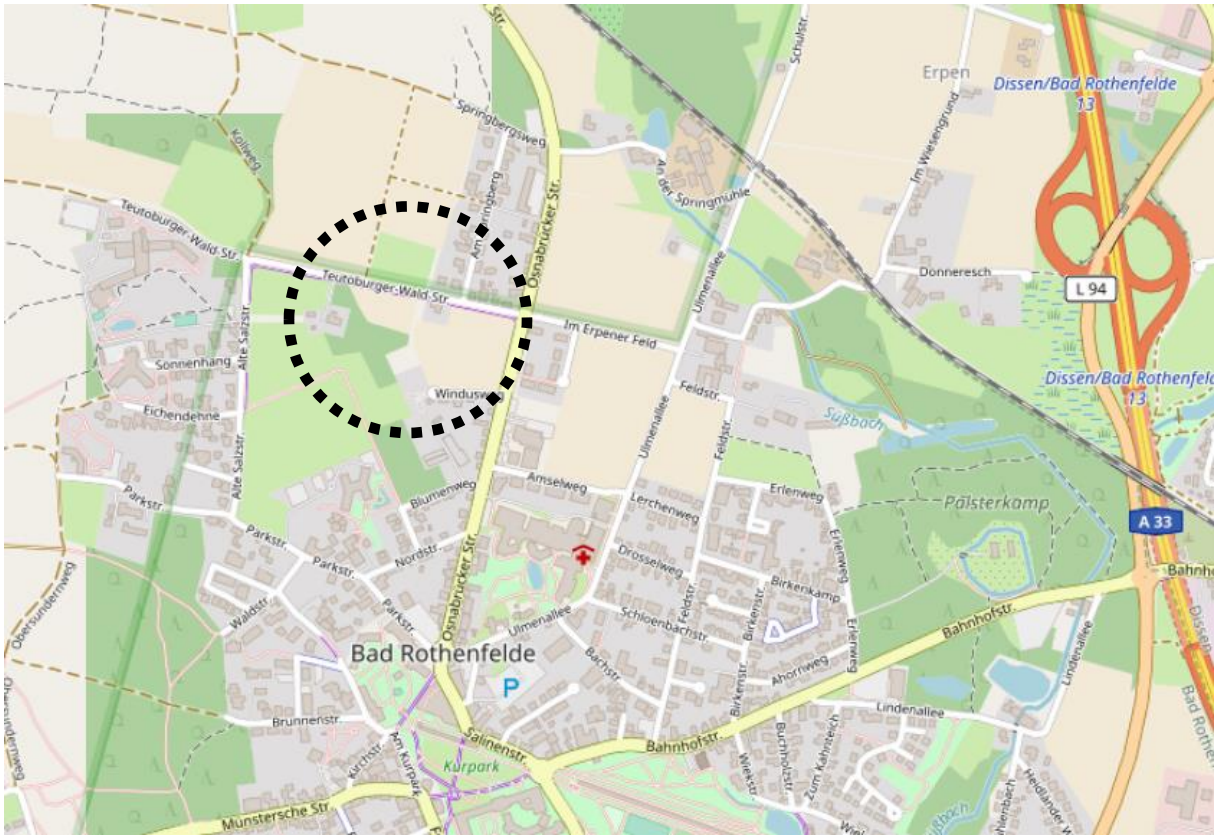


Abbildung 1: ***Übersichtsplan ohne Maßstab*** *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

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

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

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

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 und 124/7 und in Flur 1 die Flurstücke 25, 26/1, 27/1, 28, 30/2 und 30/6 sowie Teile der Flurstücke 19/2, 20/1 und 58.

3 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat am 29.09.2022 beschlossen, die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde und den Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren 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 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.

4 Übergeordnete Planungen

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

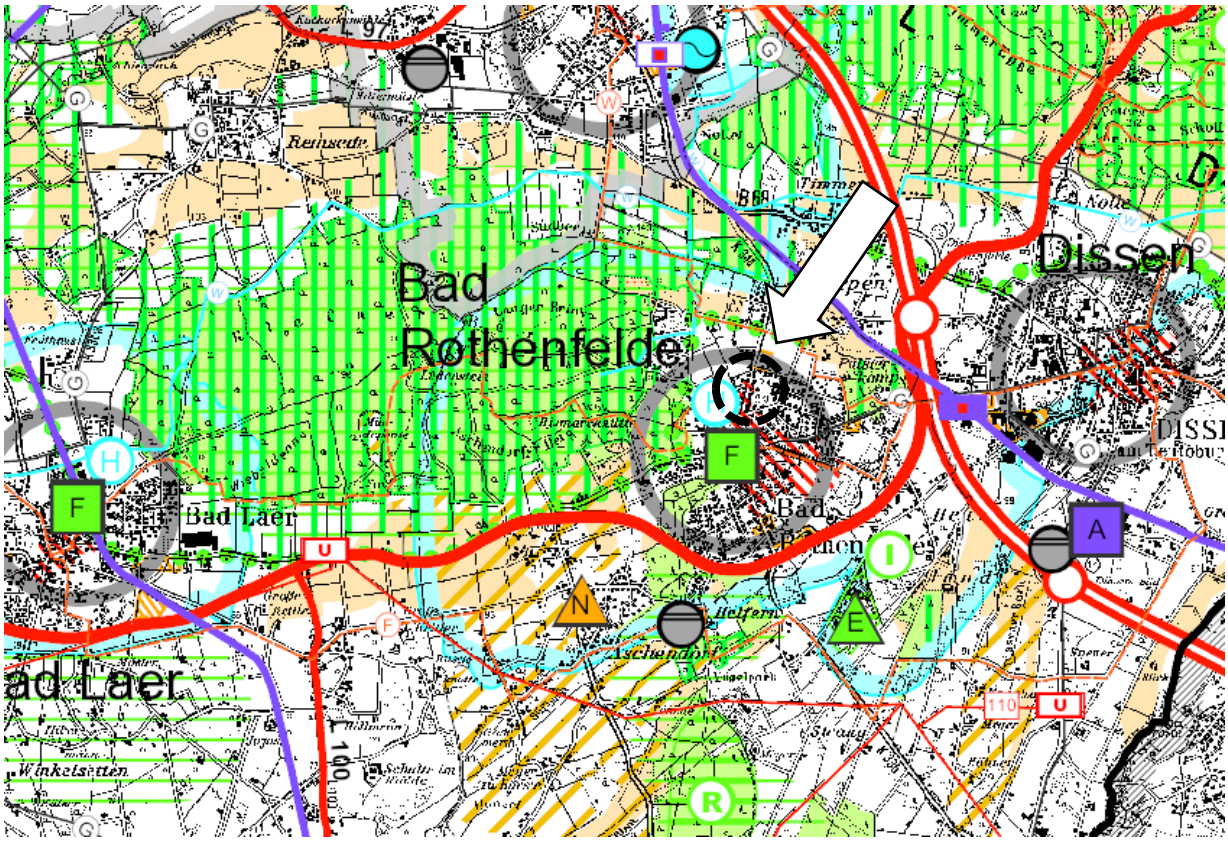


Abbildung 2: ***Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm*** *(© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich*

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

4.2 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 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde

5 Innenentwicklung

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

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

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bisher 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 der konkreten Eignung einzelner anderer Flächen findet im Rahmen des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Bad Rothenfelde statt.

6 Klimaschutz

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

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

In dem im „Parallelverfahren" aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 67 finden sich zahlreiche Festsetzungen, die auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung abzielen. So werden

Festsetzungen für Anpflanzungen für Bäume, Hecken, Kräuter und Stauden, die Nutzung solarer Energie und von Regenwasser sowie die Begrünung von Dächern getroffen.

7 Darstellungen der 46. Flächennutzungsplanänderung

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

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

8 Immissionsschutz

8.1 Schallimmissionen

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

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

8.2 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.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Gebiets soll über den auszubauenden Windusweg erfolgen, der weiterhin an seinem östlichen Ende in die Osnabrücker Straße einmündet Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Erschließung über anzulegende Planstraßen. Die unmittelbar an der „Osnabrücker Straße“ und „Teutoburger-Wald-Straße“ anliegenden Teile des Geltungsbereichs werden über diese Straßen erschlossen.

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 zweite Zuwegung in das Gebiet über die „Osnabrücker Straße“, in dem an die Stichstraße, welche von der u-förmigen Planstraße nach Osten abgeht über privaten Grund eine Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird. Es ist eine ausreichende Breite 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. Zudem befindet sich eine weitere Bushaltestelle, die allerdings nur dem Ausstieg dient, an der „Osnabrücker Straße“.

9.2 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. Für die Versorgung des Gebiets wird ein neuer Trafo errichtet, dessen Standort im in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt wird. Eine Versorgung des neu zu erschließenden Gebiets mit Erdgas erfolgt nicht.

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.

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, sowie auch das WA-3, da sich dort ein bereits angeschlossenes Bestandsgebäude befindet. 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.

10 Umweltbericht

10.1 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.

10.2 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 durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

10.3 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 er-folgen.

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 Brusthöhendurchmessern > 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.

10.4 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.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung KRISNr. 74069060001 (archiviertes Objekt). Die Fläche liegt innerhalb einer Fläche, die in dem in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt wird und die 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 in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Eine anderweitige, aktive Nutzung, die eine Bodenerkundung zwingend erforderlich machen würde, ist nicht geplant. Vor einer Nutzungsänderung ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.

11.2 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.

11.3 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. In diesem Zusammenhang ist vor dem Satzungsbeschluss zu der vorliegenden Bauleitplanung durch die Gemeinde eine wasserbehördliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans 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 zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …….. bis …… veröffentlicht worden.

Bad Rothenfelde, ……..
Der Bürgermeister

……