



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 26 „Birkenkamp“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birkenkamp“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	5
4.1 Dachform	5
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
5.1 Ver- und Entsorgung	5
5.2 Soziale Maßnahmen	5
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	6
5.4 Altlasten	6
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen:

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, nördlich des Birnenkamp und südlich des Erlenweges Er umfasst dort die Flurstücke 176, 177, 178, 179, 180, 181 und 182/2 der Flur Nr. 10, Gemarkung Bad Rothenfelde.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan mit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Prüfung des Geltungsbereiches hat ergeben, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und damit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Trotz des beschleunigten Verfahrens soll auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden. Daher wird vor der öffentlichen Auslegung, eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. Planungsanlass, -ziele

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist, vor allem vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden, dringend zu vermeiden. Die Gemeinde Bad Rothenfelde verfolgt daher die Strategie der Nachverdichtung auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb ihres Gemeindegebietes. Dies führt dazu, dass eine Inanspruchnahme von beispielsweise im Außenbereich liegenden Flächen reduziert werden kann.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für die verhältnismäßig großen und tiefen Baugrundstücke des Plangebietes soll durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches die Möglichkeit einer Bebauung in 2. Reihe geschaffen werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Anlass für die nachträgliche Änderung des überbaubaren Bereiches ist das Baubegehren der Grundstückseigentümer.

Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (**WA**) wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Es wird jedoch in Teilbereichen das Maß der baulichen Nutzung angepasst und Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass im Blockinnenbereich keine zu hohe Dichte entsteht und der Siedlungsfrieden gewahrt bleibt.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1** und im **WA 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** und im **WA 2** differenziert festgesetzt:

WA 1:

Im **WA 1** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$ und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Rothenfelde Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulassen, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 NBauO als Vollgeschosse gelten.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt, d. h 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Dadurch wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.2.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 7,0 m nicht überschreiten.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten

3.2.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch ist eine maximale Gebäudelänge von 20,0 m festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

WA 2:

Die Festsetzungen im **WA 2** entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und werden mit dieser 1. Änderung nicht geändert.

Im **WA 2** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 11$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Rothenfelde Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulassen, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 NBauO als Vollgeschosse gelten.

3.2.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird in den beiden Baugebieten **WA 1** und **WA 2** unterschiedlich festgesetzt:

Im **WA 1** gilt eine abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass keine Gebäude entstehen dürfen, die länger als 20 m sind.

Die Bauweise im **WA 2** wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m.

§ 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, da es sich um ein Gartengrundstück im Blockinnenbereich handelt und dadurch keine Prägung des Straßenraumes entsteht.

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

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

4.1 Dachform

Als Dachformen sind im WA 1 und WA 2 nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild einfügt.

4.2 Dachneigung

Im **WA 1** sind Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Somit sind im Blockinnenbereich auch eingeschossige Bungalows zulässig mit einem flachgeneigten Dach. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer Reduzierung der baulichen Dichte für den inneren Bereich.

Im **WA 2** sind Dachneigungen zwischen 33° und 40° zulässig. Diese Dachneigungen entsprechen den bewährten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und werden beibehalten.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 5° zulässig.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Da es sich lediglich um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt, kann diese an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Bad Rothenfelde angeschlossen werden.

Die Flächen der Nachverdichtung wurden bereits bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Lindenallee berücksichtigt. Der Versiegelungsgrad von 0,4 aus der wasserrechtlichen Genehmigung ist für den geänderten Bebauungsplan ausreichend.

Durch den dauerhaft wasserführenden *Palsterkamper Mühlenbach* (Gewässer II. Ordnung) wird zugleich die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung sichergestellt. Eine Entnahmemöglichkeit besteht von der Brücke *Lindenallee*.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

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

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

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist im gültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Die Nutzung des Geltungsbereiches stellt sich entsprechend der bauleitplanerischen Vorgaben als Wohngrundstücke mit Einzelhäusern und großen rückwärtigen Ziergartenflächen dar. Große Flächen der Gartenbereiche sind als Zierrasen mit vereinzelt Gehölzvorkommen ausgebildet. Im Übergangsbereich der zwei westlichen Grundstücke stockt ein mittelalter Gehölzbestand, der sich vorwiegend aus Nadelbäumen von mittlerem Baumholz zusammensetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Erweiterung des überbaubaren Bereiches vor, um eine Bebauung der Gartenflächen in zweiter Reihe zu ermöglichen. Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Artenschutzrechtliche Belange

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

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen sofern folgende Vorgaben des Naturschutzrechtes zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von

Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birnenkamp“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 26 „Birnenkamp“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den

Der Bürgermeister

.....
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.04.2018
Lh/Sp/Su-202.063

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR