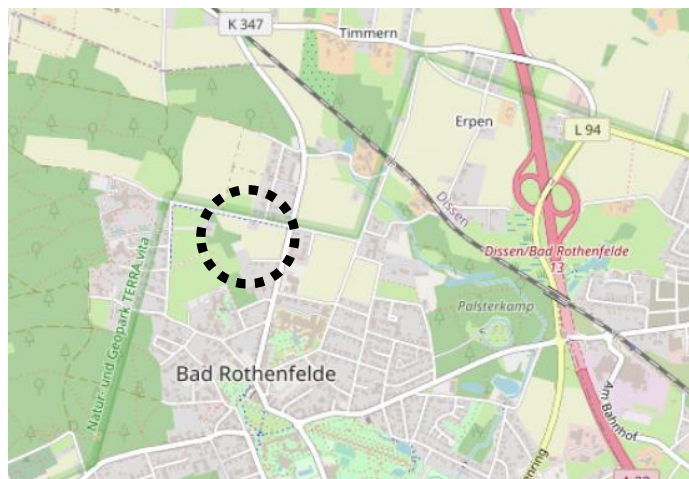




**Bad Rothenfelde**  
Heilbad im Osnabrücker Land

## LANDKREIS OSNABRÜCK

### 47. Änderung des Flächennutzungsplans



(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

### **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

### **ABSCHRIFT**

Projektnummer: 222153

Datum: 15.07.2024

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
<b>5</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Darstellungen der 47. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
8.1	Schallimmissionen.....	8
8.2	Geruchsmissionen (Landwirtschaft).....	8
<b>9</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
9.2	Technische Erschließung .....	9
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	11
10.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	11
10.3	Artenschutz .....	12
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	14
<b>11</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>14</b>
11.1	Altlasten / Altablagerungen.....	14
11.2	Denkmalschutz.....	14
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	15
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>16</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....	1
Abbildung 2: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich .....	5
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde .....	6

## ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom Februar 2024)
- Artenschutzbeitrag (IPW vom Oktober 2023)
- Erläuterungsbericht zur Brutvogelkartierung (IPW vom Mai 2024)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom Februar 2024)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (NLG vom Februar 2024)

---

### Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 15.07.2024

Proj.-Nr.: 222153

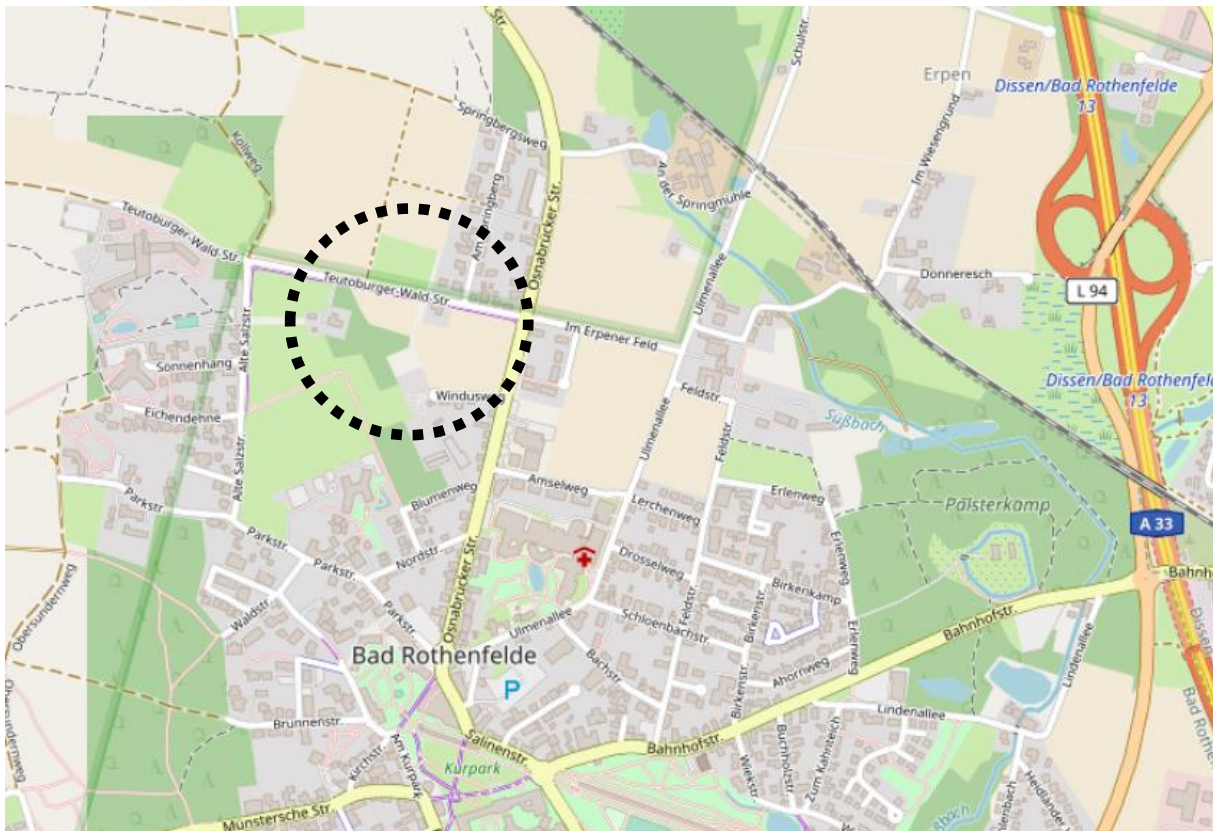
### **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

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

Die Gemeinde Bad Rothenfelde plant die Ausweisung eines verdichteten Neubaugebiets mit verschiedenen Haustypen und Wohnungsformen mit gehobenen ökologischen Standards. Hiermit soll der nicht zu befriedigenden Nachfrage nach Wohnraum an dem innerhalb des Landkreises Osnabrück sehr nachgefragten Standort Bad Rothenfelde entgegengewirkt werden. Zudem soll die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Augenzentrums mit ambulantem Operationsbetrieb geschaffen werden. Anlass für diesen Teil der Planung ist die kurzfristige Notwendigkeit für neue Räumlichkeiten für einen bestehenden, in Bad Rothenfelde seit Jahrzehnten etablierten Betrieb.

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 zu überwiegenden Teilen als Wohngebiet erschlossen.

Im April 2021 wurde der „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde veröffentlicht. Zentrale im Masterplan formulierte Ziele sind hierbei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für junge Familien, aber auch für Singles und Alleinerziehende sowie der Wandel der gemeindlichen Außenwahrnehmung hin zu einem Wohnstandort für alle Generationen in einer ausgewogenen Zusammensetzung. Weiterhin werden dort die Ziele formuliert, das Profil des Gesundheitsstandorts Bad Rothenfelde zu schärfen und die Bekanntheit des Klinikangebots regional wie überregional auszubauen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbereich bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen und eine Sonderbaufläche in diesem Bereich sowie für planerisch darzustellende Flächen für die Wasserwirtschaft. Zudem wird „Parallelverfahren“ der auf die o.g. Entwicklungsziele abstellende Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ aufgestellt.

## **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 wurde 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 bestand 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 im in paralleler Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 67 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden und somit der aus dem Geltungsbereich auf die „Teutoburger-Wald-Straße“ treffende Verkehr gebündelt wird.

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.

Die Regional- und Bauleitplanung und der Fachdienst Umwelt weisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Erfordernisse und Vorgaben im Zusammenhang mit dem im Plange-

biet 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 in Bezug auf die in dem in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 dargestellten Planung 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.

Die Veröffentlichung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum von 12.03.2024 bis 12.04.2024 durchgeführt.

Im Zuge dieses Beteiligungsschritts wurde seitens des Landesamts für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen (LGLN) eine Anregung für einen Hinweis auf Bauordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des BauGB eingereicht. Der seitens des LGLN vorgeschlagene Text wurde in die Begründung des in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übernommen.

Die Polizeidirektion Osnabrück ZVD – SG Verkehr regt in Bezug auf den in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 an, dass neben der Durchfahrt für Notfälle zwischen dem nord-östlichen Ende der ringförmigen Planstraße und der „Osnabrücker Straße“ weitere Verbindungen innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden, die eine Breite von ca. 3,00 m aufweisen sollen. Es wird darauf verwiesen, dass die Möglichkeiten, zur Begünstigung der Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Mitte des Plangebiets (gen bestehendem Regenrückhaltebecken im Westen) als Rettungsweg im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden soll. Die Aufteilung der Flächen im Bebauungsplan bleibt jedoch aus städtebaulichen Gründen bestehen. Es ergehen weitere Anregungen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 67 beziehen.

Im Zuge der gesamthaften Abwägung der im Verfahren ermittelten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB kommt die Gemeinde Bad Rothenfelde zu dem Schluss, dass die 47. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden kann.

## **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.

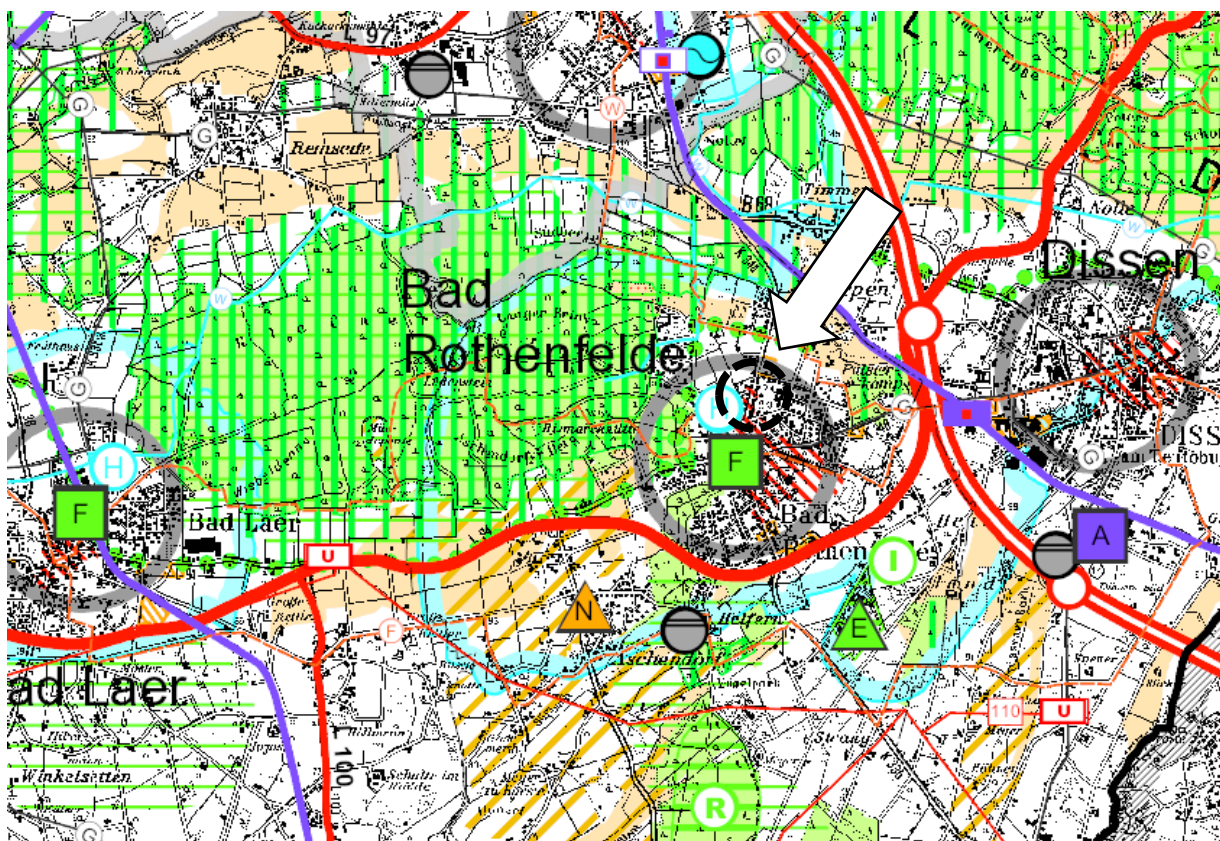


Abbildung 2: **Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm** (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich

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, Sonderbaufläche 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. Diese Ziele werden im in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verfolgt.

Zu ähnlichen Schlüssen kommt die Betrachtung möglicher Flächen für die Realisierung des neuen Standorts des im Geltungsbereich anzusiedelnden Augenzentrums. Neben dem Operationsbetrieb ist das Zentrum auch mit weiteren ambulanten Angeboten ausgestattet, sodass auch die alltägliche augenärztliche Versorgung durch diesen Betrieb sichergestellt wird. So wird der Betrieb trotz seiner überregionalen Bedeutung zahlreich von lokal ansässigen Patienten und Patientinnen frequentiert, die potenziell zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Praxisräumlichkeiten aufsuchen können. Eine dezentrale Lage des Augenzentrums mit einer ggf. besseren Anbindung an den Fernverkehr ist daher bei genauerer Betrachtung der betrieblichen Abläufe nicht zweckdienlich und für den beabsichtigten betrieblichen Charakter allgemein untypisch und daher abschließend städtebaulich nicht wünschenswert. Neben dem Kunden- wird durch die Wahl einer integrierten Lage auch der nicht-motorisierte Mitarbeiterverkehr von rund 100 Angestellten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gefördert. Eine Abwanderung der seit Jahrzehnten ansässigen Fachklinik würde zudem den Entwicklungsziele der Gemeinde (vgl. „Masterplan 2030“ und Dorfentwicklungsplan) als Gesundheitsstandort und der Förderung der mittelständischen Wirtschaft sowie der Sicherung einer beachtlichen Zahl von Arbeitsplätzen entgegenlaufen, sodass dem Grundsatz der Innentwicklung im vorliegenden Fall der § 1 Abs. 6 Nr. 8a) und c) sowie Nr. 11 entgegengehalten werden muss und ein zügiges und gesichertes Entwicklungsangebot für die Umsiedlung des Augenzentrums die bevorzugte Planungsvarianten darstellt.

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 parallellaufenden 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 (Verkehrerschließung) angeknüpft werden, so dass die Überplanung dafür benötigter Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden kann und den Belangen des Klimaschutzes an dieser Stelle entsprochen wird.

In dem im „Parallelverfahren“ aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 67 finden sich zahlreiche Festsetzungen, die auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung abzielen. So 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 47. 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“ und „Sonderbauflächen“ 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. Einzelheiten können dem Gutachten anliegenden Gutachten entnommen werden.

### **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 Planungs-

raum 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 Haupteerschließung 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.

Das Augenzentrum wird an die den Geltungsbereich umgebenden Bestandsstraßen angeschlossen. Die Verkehre werden kreuzungsnah abgewickelt, wobei ein angemessener Abstand zu den Einmündungsbereichen gehalten und planerisch im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt wird.

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“ indem über privaten Grund ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird.

Zusätzlich erfolgt eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Westen des Geltungsbereichs und der Geltungsbereichsmitte. Dieser Weg wird zusätzlich als Wirtschaftsweg für das im Westen des Geltungsbereichs gelegene, bestehende Regenrückhaltebecken genutzt.

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.

### Elektrizitäts- und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Geltungsbereiches wird bereits im Bestand gewährleistet und ist voraussichtlich auch für geringe Nutzungserweiterung im Geltungsbereich ausreichend. Für die Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität wird an der „Osnabrücker Straße“ eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der eine Trafostation errichtet werden kann.

### 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 in das südlich angrenzende, bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

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 Gebietsostens vorgesehen. Das geplante Rückhaltebecken soll am Tiefpunkt des Teilgebietes nördlich des „Winduswegs“ 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.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene bzw. auszubauende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Der Geltungsbereich wird über bestehende, bzw. neue Kanäle an den Schmutzwasserkanal in der „Teutoburger-Wald-Straße“ angeschlossen. Dort wo notwendig, wird die Leitungsführung durch Leitungsrechte auf Privatgrundstücken sichergestellt. 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 m<sup>3</sup>/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 Fischeiche Schlüter“ und von den Maßnahmenflächen „Wegerandstreifen Gemeinde Bad Rothenfelde“ zur Verfügung:

- „Fischeiche Schlüter“ Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstücke 45/1 und 45/2
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 9“, Gemarkung Aschendorf, Flur 4, Flurstück 105/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 10“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 105/4
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 12“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 105/4

- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 20“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 1, Flurstück 58
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 24“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 1, Flurstück 74/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 26“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 46/4
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 28“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 144/9
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 29“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 146
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 39“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 489 und Gemarkung Strang, Flur 2, Flurstück 209/1
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 48“, Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstück 208
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 52“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 122/2
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 68“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 102/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 69“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 12, Flurstück 16
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 70“, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstück 72/22
- Ackerflächen, Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstücke 221/4 (vollständig) und 221/5 (teilweise)

Zudem erfolgt ein flächengleicher Ausgleich über 3.165 m<sup>2</sup> mesophilen Grünlands. Die Kompensation erfolgt auf folgender Fläche:

- Ackerflächen, Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstücke 221/4 (vollständig) und 221/5 (teilweise)

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 Art-

gruppe 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 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 Na-



turschutzbehörde 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.

### 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.

## **11.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Der überplante Bereich grenzt an einen ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und in-sofern zu tolerieren.

## 12 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, 15.07.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans hat dem Feststellungsbeschluss zugrunde gelegen.

Bad Rothenfelde, .....

Der Bürgermeister

gez. Rehkämper

.....