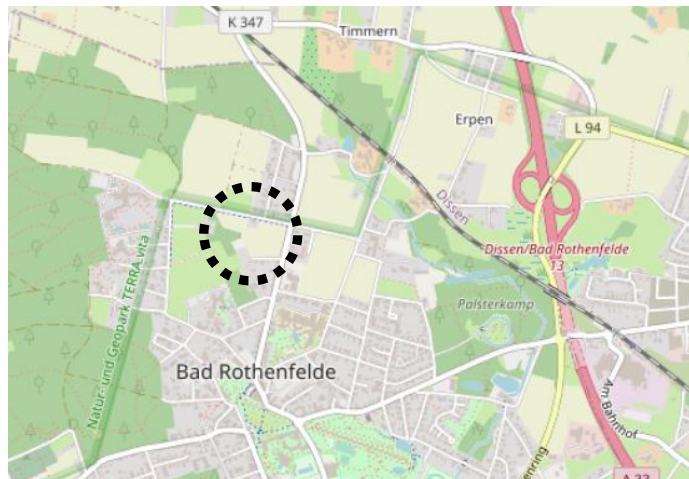




Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

LANDKREIS OSNABRÜCK

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



(o. M., © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a (1) BauGB

Projektnummer: 222153
Datum: 15.07.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

1 Planungsanlass

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.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Es liegen aus naturschutzfachlicher Sicht Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand (insb. Entfall von mesophilem Grünland sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) vor. Zudem gehen landschaftsbildstrukturierende Wertelemente verloren. Die Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen zumindest reduziert werden.

Bei der Realisierung der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht (25.677 Werteeinheiten), die auszugleichen sind. Dazu stehen folgende Flächen zur Verfügung:

- „Fischteiche 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 m² mesophilen Grünlands. Die Kompensation erfolgt auf folgender Fläche:

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

Nach Ergebnis des Artenschutzbeitrags ist davon auszugehen, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels Vermeidungsmaßnahmen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, abgewendet werden kann.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Unter Berücksichtigung aller einzustellender Umweltbelange kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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 Straße 3, 49214 Bad Rothenfelde, einzusehen.

Gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden 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 wurden 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.

Die Veröffentlichung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 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 Bebauungsplans übernommen.

Die Polizeidirektion Osnabrück ZVD – SG Verkehr regt 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.

Des Weiteren ergeht ein Hinweis der Polizeidirektion dahingehend, dass genügend Besucherparkplätze geschaffen werden sollen. Es wird auf die Erschließungsplanung sowie die örtliche Bauvorschrift dieses Bebauungsplans verwiesen, nach der je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze herzustellen sind. Hierdurch sollte der Parkdruck hinreichend gemindert werden.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass dem bestehenden Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen ein Verweis auf die Nutztierhaltung hinzugefügt werden soll. Dieser Anregung wird nachgekommen und die Nutztierhaltung in den nachrichtlichen Hinweisen der Planzeichnung sowie dem Begründungstext ergänzt.

Im Rahmen der Veröffentlichung sind private Stellungnahmen eingegangen. In der Stellungnahme 01 wird dargelegt, welche Vorzüge geneigte Dächer in Errichtung und Instandhaltung gegenüber Flachdächern haben sollen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf eine sich mit der verwendeten Dachform ändernden Anordnung von zu installierenden Photovoltaikmodulen. Es werden weitere Ausführungen zur städtebaulichen Ästhetik gemacht.

Weiterhin werden in der privaten Stellungnahme 01 Bedenken gegen die im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgeführte Baufeldräumung gemacht. Hier wird darauf hingewiesen, dass sich die Baufeldräumung lediglich auf ein erstmaliges Freilegen der bebauten Fläche bezieht und nicht Bautätigkeit im Allgemeinen einschränkt. Zuvor geräumte Flächen sind entsprechend freizuhalten. Es wird zudem darauf verwiesen, dass sich diese Vorgaben aus dem besonderen Artenschutzrecht ergeben und im Rahmen der Bauleitplanung hierauf lediglich verwiesen wird.

Des Weiteren wird auf die besondere Betroffenheit von zukünftigen Festsetzungen verwiesen, da mit der stellungnehmenden Partei im Rahmen der Veräußerung von Flächen im Geltungsbereich ein Grundstücksrückbehalt vereinbart ist. Es wird zur Befriedung der Interessen in einem städtebaulich vertretbaren Maß, das zudem keine erstmalige oder stärkere Betroffenheit weiterer Belange im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB erzeugt, eine Flexibilisierung der zu treffenden Festsetzungen im geringen Umfang auf den betroffenen Flächen vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Notwendigkeit der getroffenen Festsetzung zur Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit angezweifelt. An dieser Festsetzung wird festgehalten, da sie dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht und weitere ermittelte Belange (Anregung der Polizeidirektion zur Minderung des Parkdrucks im Geltungsbereich) fördert.

In der privaten Stellungnahme 02 wird ebenfalls auf den Hinweis zur Baufeldräumung sowie die Festsetzungen zu Flachdächern eingegangen. Die vorgetragenen Punkte werden in ähnlicher Weise wie die private Stellungnahme 01 beantwortet.

Die private Stellungnahme 03 beinhaltet weitere, ähnlich lautende kritische Anmerkungen zur Errichtung von Flachdächern. Es wird im auf die Beantwortung der vorstehenden Stellungnahmen verwiesen.

Auch in diesem Beteiligungsschritt wurden seitens der beteiligten Träger und Behörden redaktionelle Anmerkungen gemacht die zusätzlich zu den zuvor dargestellten Aspekten in die Planung übernommen wurden.

Im Zuge der gesamthaften Abwägung der im Verfahren ermittelten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB kommt die Gemeinde Bad Rothenfelde zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ aufgestellt werden kann.

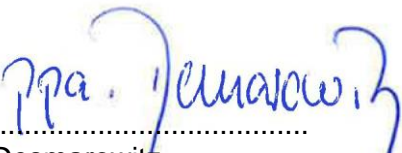
4 Planwahl, nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Ermittlung von Potenzialen zur Innenentwicklung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen wurde im Gemeindegebiet Bas Rothenfeldes nach Flächen zur Erarbeitung von Planungsalternativen gesucht. In der Planbegründung des Bebauungsplans wird umfassend dargelegt, dass sich lediglich zu kleine, zu entlegene oder, da in privatem Besitz, nur unter mittelbarem Zugriff befindliche Grundstücke ermitteln ließen. Aufgrund der mangelnden Aussicht auf gleichwertige, sowie zeitlich gesicherte Wohnungsbaupotenziale an anderer Stelle, wurde die Ausarbeitung konkreter weiterer Planungsalternativen eingestellt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die angewandte Geschossigkeit als für die städtebauliche Verträglichkeit bereits als ausgeschöpft beurteilt wurde, wurden weitere Planungsalternativen am Standort selbst dahingehend nicht verfolgt.

Wallenhorst, 15.07.2024
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Belm,


.....
Desmarowitz

.....
Bürgermeister