



**Bad Rothenfelde**  
Heilbad im Osnabrücker Land

# **GEMEINDE BAD ROTHENFELDE**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Feststellung, September 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde**

### **42. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

**Teil II: Umweltbericht** – Gliederung siehe dort –**Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A1:** Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse; Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014
- A2:** Bebauungsplan 60 + 42. FNP-Änderung „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Bad Rothenfelde, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien; Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Januar 2015
- A3:** Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz; RP Schalltechnik, Osnabrück, 26.05.2015
- A4:** Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde; TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, 22.06.2015
- A5:** Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017
- A6:** Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Februar 2017

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

Anlass für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Planbereich im Hinblick auf eine zukunftsfähige Optimierung und Ausweitung der bereits mit dem Haus Schlüter bestehenden Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur für Senioren und Menschen mit Behinderungen städtebaulich neu zu ordnen.

Durch den allgemein prognostizierten demografischen Wandel ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangeboten für ältere Menschen steigen wird. Gleichzeitig ist erkennbar, dass stationäre, aber auch mehr und mehr ambulante Angebote gefragt sind. Neben älteren Menschen betrifft dies zudem Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen. „Angebote“ beziehen sich darüber hinaus nicht nur auf Tages-, sondern auch auf Nacht- und Übergangszeiten. Ein besonderer Schwerpunkt dabei sollen dementiell und psychisch erkrankte Menschen sein, für die bislang und auch mit Blick auf zu erwartende Anforderungen in Bad Rothenfelde keine ausreichenden Angebote bestehen.

Das Ziel des Hauses Schlüters ist es, bestehende, bislang vor allem stationäre Angebote zu verbessern, neue ambulante Angebote zu entwickeln und beide in geeigneter Weise zu vernetzen. Mit welcher Ausrichtung dies im Detail erfolgt, ist nicht zuletzt von den sich ggf. erst im Laufe der Zeit entwickelnden allgemeinen Nachfragen und personenbezogenen Anforderungen abhängig. Im Sinne einer insgesamt zukunftsfähigen Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur soll daher durch die vorliegende Bauleitplanung ein Rahmen eröffnet werden, der es erlaubt, auf entsprechende Entwicklungen reagieren zu können. Parallel sind dabei neben den Belangen der Bewohner auch Belange des nachbarlichen Umfelds, des Ortsbilds, der Umwelt sowie gesetzliche Vorgaben insbesondere des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten.

Die heutige und konzeptionell weiter zu entwickelnde Nutzung macht eine 42. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 42. Änderung erfolgt gemäß § 8(3) BauGB parallel und zudem flächengleich zum Bebauungsplanverfahren Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“. Im Hinblick auf die Lage des Hauses Schlüter bzw. des Plangebiets außerhalb des zentralen Gemeindegebiets, die spezielle Prägung der Nutzungen und die Örtlichkeit, wird die bisherige Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft* zukünftig in *sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“* gemäß § 5(2) Nr. 1 BauGB geändert. Zur Abgrenzung der Planung, insbesondere gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsraum, und zur Einbindung von Eingrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen werden Flächen mit in das Plangebiet eingebunden und jeweils entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich eingeordnet. Dies sind eine *Wohnbaufläche* gemäß § 5(2) Nr. 1 BauGB und eine *Private Grünfläche* gemäß § 5(2) Nr. 5 BauGB. Lage und Abgrenzung der FNP-Änderung ergeben sich aus der Plankarte.

Der Bebauungsplan Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Bislang befindet sich der Planbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich formal im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein Planerfordernis ist gegeben, um den Geltungsbereich gemäß den gemeindlichen Planungszielen städtebaulich zu entwickeln. Der Aufstellungsbeschluss für diese Bauleitplanung wurde bereits 2013 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde 2015 durchgeführt. Mit Blick auf die aktuellen Novellierungen des BauGB wird daher von der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB Gebrauch gemacht, wonach vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitete Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Für die Flächen mit vorhandenen und angestrebten Nutzungen des Hauses Schlüter wird zukünftig ein *Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“* gemäß § 5(2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

Nach der allgemeinen Rechtsauffassung ist eine Darstellung bzw. Festsetzung nach § 11(1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet nur dann zu wählen, wenn sich die Nutzungen wesentlich von denen der normierten Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO sowie von deren allgemeinen Zweckbestimmungen unterscheiden. Darüber hinaus ist ergänzend zu prüfen, ob auf der Grundlage der §§ 1(5) bis 1(9) BauNVO die zulässigen Nutzungen des am ehesten in Frage kommenden normierten Baugebiets anpasst werden können. Hierbei ist die allgemeine Zweckbestimmung des entsprechenden Baugebiets zu wahren.

Im vorliegenden Planfall ist für alle festgesetzten sonstigen Sondergebiete festzustellen, dass sich hier bereits weitreichende Nutzungen und Einrichtungen des Hauses Schlüter befinden und diese konzeptionell zusammengehören. Durch diesen Bestand an Wohnstätten, Wohnungen und Tageseinrichtungen zuzüglich der geplanten Angebote, liegt eine speziell geprägte Nutzungsstruktur vor. Verschiedene Wohnformen sowie Tages- und Nachteinrichtungen sind gezielt räumlich konzentriert und unmittelbar gekoppelt mit personenbezogenen und daher mitunter sehr unterschiedlichen Anforderungen des täglichen und gesundheitlich-medizinischen Bedarfs. Die Intensität der Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsanforderungen kann eine Spannbreite von der stationären Kurz- und Langzeitpflege, bis hin zu einer geringfügigen oder zeitweisen Inanspruchnahme zu Tages-, Nacht- und Übergangszeiten ausmachen.

Hinzu kommen soziale Aspekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens sowohl innerhalb des Hauses Schlüter, als auch in Wechselwirkung mit dem Umfeld. Sofern sie einen funktionalen Bezug zur Betreuung, Pflege und Versorgung der Bewohner besitzen, den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnet sind und sich diesen gegenüber in der Grundfläche und Baumasse unterordnen, sind auch ausnahmsweise

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sonstige Beschäftigte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Begegnungseinrichtungen wie z. B. Versammlungs- und Veranstaltungsräume und ein Café sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

denkbar. Wohnungen für im Haus Schlüter beschäftigte Praktikanten und Auszubildende sind nach Maßgabe der Gemeinde unter „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ bzw. „sonstige Beschäftigte“ zu fassen. Sofern für Besucher der Bewohner Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, ist dies auf der Genehmigungsebene zu behandeln oder es ist hierfür – sofern z.B. vom Umfang der Übernachtungsmöglichkeiten her erforderlich – ein Änderungsverfahren im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans vorzunehmen.

Nicht zuletzt sind, bezogen auf die gesamte Anlage, funktionale und betriebliche Aspekte relevant. Hierzu gehören verschiedene Therapie-, Funktions-, Versorgungs-, Lager-, Sozial-, Dienst- und Verwaltungsräume sowie erforderliche Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.

Aufgrund dieser speziellen Prägung wird daher ein „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung eines ggf. in Frage kommenden „allgemeinen Wohngebiets“, selbst mit entsprechenden Änderungen bzw. Anpassungen gemäß der §§ 1(5) bis 1(9) BauNVO, wird bezogen auf den vorliegenden Planfall nicht für geeignet angesehen. Auch würde die Bezeichnung „allgemeines Wohngebiet“ vom Verständnis her nicht der vorliegenden Ausrichtung des Hauses Schlüter entsprechen und beim Betrachter eher das Bild eines „normalen Wohngebiets“ hervorrufen. Darüber hinaus ist es die Zielsetzung der Gemeinde, sofern neue allgemeine Wohngebiete angestrebt werden, diese im Sinne der Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb oder am Rand der zentralen Siedlungsbereiche von Bad Rothenfelde zu entwickeln. Hier hingegen handelt es sich um die Überplanung eines bereits in wesentlichen Teilen bestehenden Zusammenhangs von Gebäuden und Nutzungen. Angrenzend benachbart sind im Norden eine Hofstelle und vier Wohnhäuser sowie im Südosten die Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

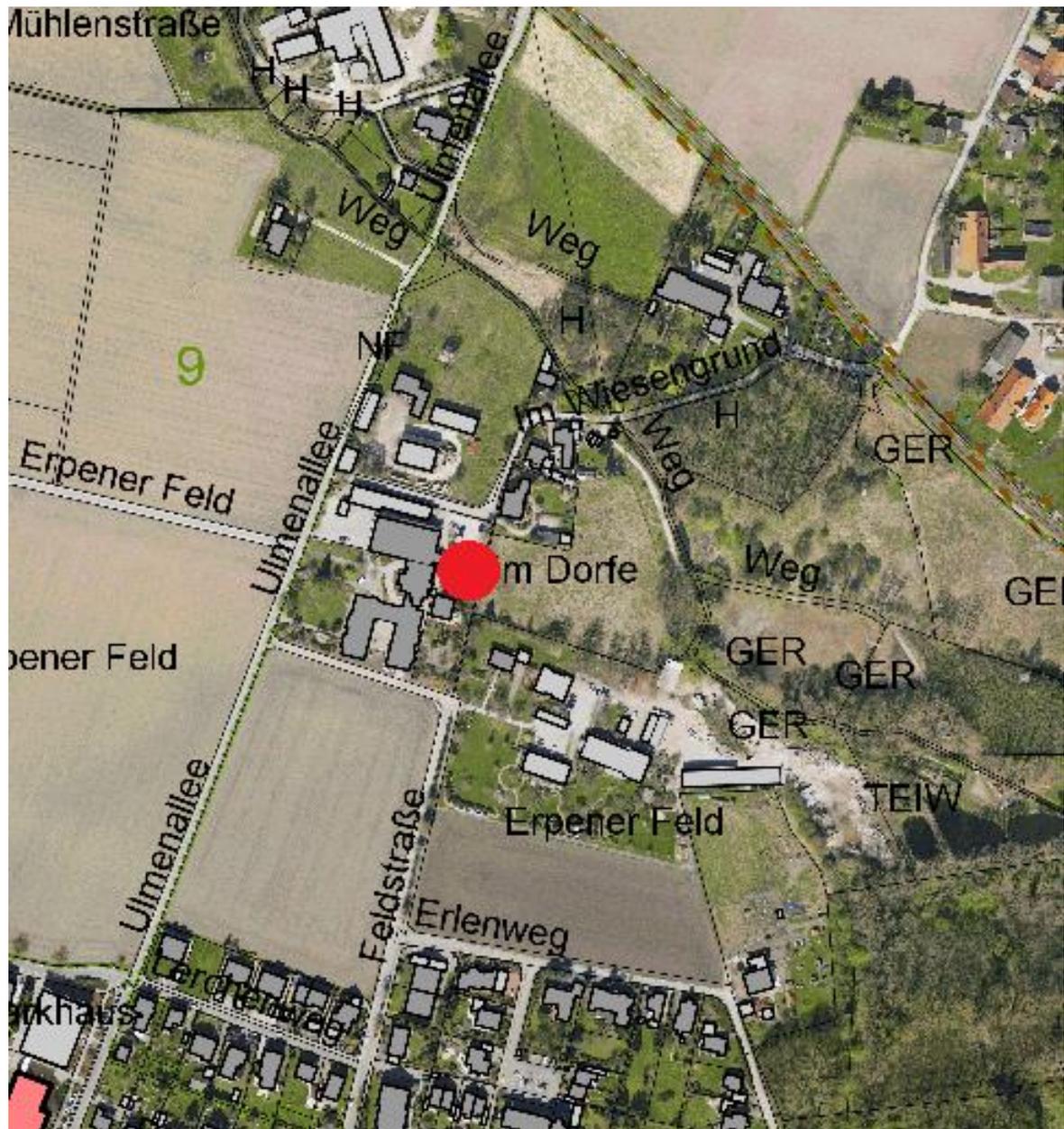
In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.04.2015 zum vorliegenden Planverfahren wird darauf hingewiesen, dass für den 250 m östlich zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen und im Haupterwerb geführten Betrieb Hügelmeyer die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt sind und dadurch aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Für die angestrebte Standortsicherung, die Schaffung angemessener, zeitgemäßer Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Berücksichtigung nachbarlicher und naturräumlicher Belange soll zur städtebaulichen Neuordnung parallel der Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) aufgestellt werden. Im Hinblick auf die nordöstlich zum Haus Schlüter gelegene Wohnbebauung und den Umgang mit dem im Osten gelegenen Übergang zum Landschaftsraum, werden Flächen in den Bebauungsplan und damit in den Festsetzungsrahmen eingebunden. Nicht zuletzt zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Vollverfahren mit Umweltbericht.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Bad Rothenfelde. Es hat eine Größe von ca. 2,66 ha. In dem von der Ulmenallee, der Straße Im Wiesengrund, einem öffentlichen Fußweg sowie der Feldstraße umgrenzten Bereich liegen verschiedene Gebäude und Nebenflächen des Hauses Schlüter, die im Wesentlichen der Beherbergung und Betreuung seiner Bewohner inklusive der erforderlichen Personal- und Wirtschaftsräume dienen.



Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, 03.02.2015, unmaßstäblich

Die in den Randbereichen zumeist zweigeschossigen Gebäude erhöhen sich im inneren Bereich auf drei bzw. vier Geschosse. Im Osten befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus. Im Westen und Osten sind Randbereiche unbebaut und könnten ggf. für

bauliche Ergänzungen genutzt werden. Zufahrtsbereiche befinden sich derzeit im Westen ausgehend von der Ulmenallee und im Nordosten von der Straße Im Wiesengrund.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets, umgrenzt von der Straße Im Wiesengrund, befinden sich drei ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit angrenzenden Nebengebäuden. Die Flächen sind aufgrund der vergleichsweise großen Gebäude auf den in Relation kleinen Grundstücken zum Teil erheblich versiegelt, lediglich das südlichste Wohngebäude verfügt über große Gartenflächen. Östlich des o. g. Fußwegs und südlich bzw. östlich der zuvor genannten Wohngebäude erstrecken sich bis zum wasser gebundenen Wirtschaftsweg am Süßbach Weiden- und Wiesenflächen, die heute insbesondere für die Pferdehaltung genutzt werden. Im Süden schließen sich benachbarte Flächen mit Grundstücksrändern an, auf denen große Laubbäume stehen.

Außerhalb des Plangebiets, angrenzend an die Straßen Ulmenallee und Feldstraße, fassen im Süden und Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen das Plangebiet ein. Nördlich der Straße Im Wiesengrund befinden sich eine Hofstelle und ein einzelnes Wohnhaus. Im Osten grenzen an den Süßbach zunächst Wald- und dann teilweise Wiesenflächen, bevor in einem Abstand von rund 150 m zum Plangebiet die Bahnstrecke des Haller Willems mit den Zielpunkten Bielefeld und Osnabrück folgt. Weitere rund 400 m in Richtung Osten verlaufen die Trassen der Landesstraße L 94 sowie der Bundesautobahn A 33 mit dem Anbindungspunkt Dissen/Bad Rothenfelde. In rund 200 m in Richtung Südwesten beginnt der Palsterkamp mit strukturreichem Sumpfwald und auenähnlichem Feuchtgebiet. Im Südosten des Plangebiets befinden sich die Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs samt Wohnhaus.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RRÖP) stuft Bad Rothenfelde insgesamt als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ (D.3.1 06) ein. Das Plangebiet selber ist auf Grund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotenzials ein *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* (Ziele D.1.3 01 und D.3.2 02). An der Ulmenallee mit Ausdehnung nach Norden verläuft als nachrichtliche Darstellung die Grenze eines Naturparks (Ziele D.2.1 01 und D.3.1 07). Ausgehend vom Südberg führt im Bereich der Straßen Im Erpener Feld, Ulmenallee und Feldstraße in Richtung Palsterkamp ein regional bedeutsamer Fernwanderweg am Plangebiet entlang (Ziel D.3.8 03).

Im Umfeld des Plangebiets ist der Palsterkamp im RRÖP als *Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft* dargestellt (Ziele D.1.9 01 und D.2.1 02), in weiten Teilen von einem *Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft* (Ziele D.1.9 01 und D.3.3 07) überlagert. Das Plangebiet liegt in einem *Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle)*, D.3.9.1 02). Die A 33 ist als Autobahn mit Anschlussstelle (Ziel D.3.6.3 01) und die L 94 als *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* (Ziel D.3.6.3 01) gekennzeichnet, die Bahnstrecke des Haller Willems als *sonstige Eisenbahnstrecke* (Ziel D.3.6.2 01).

Das Plangebiet sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Bereich östlich des Süßbachs und damit außerhalb des Plangebiets ist bis zur Bahnstrecke des Haller Willems als *Grünfläche „Parkfläche“* und teils als *Fläche für Wald* ausgewiesen. Nachrichtliche Übernahmen betreffen die Lage im Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie in östlichen Teilbereichen das Überschwemmungsgebiet (Süßbach). Auf den wirksamen FNP wird verwiesen.

Die beabsichtigte Erweiterung der Wohnmöglichkeiten mit Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsangeboten sowie die Abrundung des Siedlungsbereichs durch Wohnhäuser, Grünflächen und Regenrückhaltung machen eine 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Diese 42. Änderung erfolgt im sogenannten „Parallelverfahren“ gemäß § 8(3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60. Beide Plangebiete sind zudem deckungsgleich. Vorgesehen sind innerhalb des Änderungsbereichs im Wesentlichen ein *sonstiges Sondergebiet* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“* mit ca. 1,67 ha, im nördlichen Bestandsbereich *Wohngebiet* mit ca. 0,31 ha und im Osten *Private Grünfläche* mit ca. 0,68 ha, d. h. insgesamt ca. 2,66 ha. Der Bebauungsplan Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die 42. FNP-Änderung wird verwiesen.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone I) und im Trinkwasserschutzgebiet Dissen (Schutzzone IIIA). Hierauf wird durch nachrichtliche Übernahme im Plan sowie durch Hinweise im Kapitel 3.4 b) der Begründung hingewiesen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einschließlich der Artenschutzfragen nach den rechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Im Plangebiet selbst und im nahen Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das zum Plangebiet an der engsten Stelle mit rund 500 m entfernt liegende, nächstgelegene FFH-Gebiet hat die Bezeichnung *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (EU-Kennzahl 3813-331). Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge* (LSG OS 01, Teilfläche 27/31), das ebenfalls in rund 500 m nordwestlich zum Plangebiet beginnt und sich nach Westen um die Ortslage erstreckt.

Bei den bislang unbebauten Teilen des Plangebiets handelt es sich westlich des Hauses Schlüter mit Orientierung zur Ulmenallee um Garten- und Hofflächen sowie im östlichen Plangebiet um Grünlandflächen, die derzeit als Pferdeweide genutzt werden.

Eingetragene Biotopie gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Belange von Vögeln und Amphibien<sup>1</sup> sowie von Fledermäusen<sup>2</sup> erfolgte in 2014 und damit bereits im Anfangsstadium der Planungen eine artenschutzrechtliche Prüfung. Ziel der Prüfung war eine Bestandsaufnahme, die Verdeutlichung von Wechselwirkungen mit dem vorliegenden Plankonzept und ggf. das Aufzeigen geeigneter Maßnahmen, die dazu beitragen können, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mildern. Der Untersuchungsrahmen wurde vorher zwischen Gutachtern, dem Landkreis Osnabrück und der Gemeinde abgestimmt. Darüber hinaus wurde in 2015 ein Grünordnungsplan erstellt<sup>3</sup>, der neben Eingriffsbelangen u.a. Aspekte der Natur und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes behandelt.

### 3.4 Boden- und Gewässerschutz

#### a) Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen im Plangebiet unterschiedliche Böden an. Im östlichen Teil befinden sich tonige Lehmböden (Gley) (G2) mit einer im Allgemeinen hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit. Möglich ist ein Grundwassereinfluss bis zur Oberfläche. Der mittlere Stand des Grundwassers liegt zwischen 4 und 8 dm unter Flur. Im westlichen Bereich stehen lehmige Sandböden (Braunerde, z. T. tiefreichend humos) (B7) an. Diese weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im mittleren Bereich des Plangebiets befinden sich zudem lehmige Sandböden in Form von Gley-Braunerde, z. T. tiefreichend humos. Diese sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine im Allgemeinen hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers liegt zwischen 13 und 20 dm unter Flur. Im Informationssystem Bodenkarte NRW sind hier keine schutzwürdigen Böden erfasst.

#### b) Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Östlich angrenzend verläuft der Süßbach als Gewässer II. Ordnung mit Fließrichtung zum Palsterkamp.

Ausgehend vom Süßbach ragt das festgesetzte „Überschwemmungsgebiet Süßbach“ in den Bereich 42. FNP-Änderung hinein. Bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) besteht die Gefahr, dass Teilabströme des Süßbachs im Plangebiet zu Über-

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan 60 + 42. FNP-Änderung „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Bad Rothenfelde, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Januar 2015.

<sup>2</sup> Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014.

<sup>3</sup> Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, November 2015.

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1987.

schwemmungen auf den privaten Grünflächen im östlichen Teil führen können. Ein besonderer Handlungsbedarf für die bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Grundstücke ist derzeit nicht erkennbar.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist mit Stand von 2011 in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Es tangiert im äußersten Südosten den Randbereich des geplanten Sondergebiets SO2 in einer Größe von lediglich rund 20 m<sup>2</sup>. Überbaubare Flächen sind hier nicht festgesetzt. Die Gemeinde geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die geringfügige Überschneidung des geplanten Sondergebiets mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet hier hinnehmbar ist. In formaler Hinsicht ist von der Gemeinde gemäß § 78(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den betroffenen Bereich eine Befreiung beantragt. Entsprechend der „Wasserbehördlichen Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück gemäß Schreiben vom 07.12.2017 ist die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Süßbachs zulässig. Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“, nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Retentionsräume sind nicht zu erwarten.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde und in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Dissen – Bad Rothenfelde.

Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück – Untere Wasserbehörde vorgenommen werden.

Nach der vorgenannten Verordnung sind z. B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen genehmigungspflichtig. Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) – Ausgabe 2002 herzustellen, wovon im vorliegenden Planfall nur der zentrale Fußweg betroffen ist.

Die Wasserschutzverordnungen befinden sich derzeit in Überarbeitung/Neuaufstellung.

### **3.5 Altlasten und Kampfmittel**

Außerhalb des Plangebiets besteht in einem Umkreis von 500 m an vier Stellen ein Altlastverdacht. Dieser besteht an zwei Altstandorten, nämlich im Nordwesten in einem Abstand von rund 350 m südlich der Straße An der Springmühle und im Nordwesten ebenfalls in einem Abstand von rund 350 m südöstlich der Straße Im Wiesengrund. Begrenzt durch die Straßen An der Springmühle und Ulmenallee betrifft dies in hier rund 120 m Entfernung eine flächenhafte Altablagerung beiderseits des Süßbachs.

Östlich des Plangebiets zwischen dem Süßbach und der Eisenbahnstrecke des Haller Willems, und damit unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, liegt die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003. Hierfür wurde Ende 2004 eine „Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anfang 2005 mit der dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück abgestimmt. Die Unterlagen sind bei der Gemeinde auf Nachfrage einzusehen. Anlass für die Gefährdungsabschätzung war ein Antrag der Gemeinde Bad Rothenfelde bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises auf Grundwasserentnahme zur Trink- und Brauchwassernutzung. Der zum Plangebiet nächstgelegene Trinkwasser-Förderbrunnen (Br. II) befindet sich rund 1.200 m südlich.

Die Altablagerung setzt sich aus Bauschutt und sandigen Bodenauffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m zusammen. Die Auffüllungen beinhalten Schadstoffpotentiale hinsichtlich Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Kohlenwasserstoffe (KW), die jedoch weitgehend immobil erscheinen. Es liegt keine konzentrierte und permanent liefernde Schadstoffquelle vor. Abgedeckt ist die Altablagerung mit einer Schicht Mutterboden von einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,6 m.

Im Ergebnis wird nach wie vor davon ausgegangen, dass auf dem Grundwasserpfad keine Gefährdung des zur Trinkwassergewinnung genutzten zweiten Grundwasserstockwerks erfolgt. Die durch die Altablagerung in Anspruch genommenen Flächen sind weiterhin dauerhaft als Dauergrünland zu erhalten und nicht umzubrechen. Da im Rahmen der vorliegenden Planung westlich des Süßbachs Flächen betroffen sind und diese ggf. für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens umgenutzt bzw. umgestaltet werden sollen, soll für die ggf. sensiblen Bereiche, die für eine Regenrückhaltung hergerichtet werden sollen, spätestens im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zur Umsetzung der Rückhaltung eine orientierende Erkundung des Geländes vorgenommen werden. Ansonsten ist davon auszugehen, dass diese Flächenanteile aufgrund des festgesetzten Baumbestands nicht umgebrochen werden.

Sonstige relevante Auswirkungen der o. g. Altablagerungen auf das vorliegende Plangebiet werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet. Über die benannten Altlastenverdachtsfälle hinaus sind der Gemeinde im Plangebiet selber sowie in der näheren Umgebung in einer Entfernung bis zu 500 m keine weiteren Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen; der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

### **3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeich-

nis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Relevante Sichtbeziehungen zu Denkmälern bestehen ebenfalls nicht. Die Planänderung hat somit keine Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Verkehr**

Für Kraftfahrzeuge sind verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten gegeben: Von Norden ausgehend von der K 347 (Osnabrücker Straße) über die Schulstraße, übergehend in die Ulmenallee, von Süden über die von der Bahnhofstraße ausgehende Feldstraße oder über die vom zentralen Kurort ausgehende Ulmenallee und von Westen über die Osnabrücker Straße und die hier abgehende Straße Im Erpener Feld. Derzeit ist das Haus Schlüter für Kraftfahrzeuge von der Ulmenallee und der Straße Im Wiesengrund angebunden. Der heutige Haupteingang ist von der Ulmenallee zugänglich. Es liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, d. h. für die umgebenden Straßen gilt Tempo 50.

Überörtliche Straßen sind die im Norden verlaufende K 347, die im Süden bzw. Osten verlaufende L 94 (Niedersachsenring) sowie der ca. 600 m östlich zum Plangebiet gelegene Anschlusspunkt „Dissen – Bad Rothenfelde“ und damit die A 33 zu erreichen. Insgesamt ist das Plangebiet somit gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Neue öffentliche oder private Straßen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind bereits vorhanden. In Abhängigkeit konkreter Planungen sind ggf. Fahrgassen und Stellplatzflächen zu ergänzen. Die Anordnung von Stellplätzen ist mit Rücksicht auf die Gestaltung der Garten- und Vorgartenflächen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die besonders dafür kenntlich gemachten Flächen beschränkt. Grundsätzlich ist aufgrund der zumeist älteren Menschen und des hohen Anteils stationärer Pflegeplätze von einem nur geringen Stellplatzbedarf für Bewohner auszugehen.

Fußläufig ist das Kurmittelhaus als zentraler Punkt von Bad Rothenfelde vom Plangebiet ca. 900 m entfernt, erste Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen an der Osnabrücker Straße in ca. 500 m. Der öffentliche, nur gut 1 m breite Fußweg im zentralen Plangebiet wird als Verbindung zwischen Feldstraße und der Straße Im Wiesengrund erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Unmittelbar vor dem Haus Schlüter an der Ulmenallee liegt der Bushaltepunkt „Im Erpener Feld“. Mit Ausnahme der Nachtstunden bestehen durch die Linie 425 pro Stunde zwei Verbindungen zur Klinik Teutoburger Wald und von dort weiter zum ZOB Bad Rothenfelde, gelegen an der Bahnhofstraße. Weitere, vereinzelte Verbindungen nach

Bad Rothenfelde, Dissen aTW, Hilter und Bad Iburg liegen im Rahmen des Schülerverkehrs vor.

## 4.2 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die a) aus dem Umfeld auf das Plangebiet einwirken, die b) umgekehrt auf Umfeld durch das Plangebiet einwirken und solche, die c) innerhalb des Plangebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen. Die Fachbehörden wurden gebeten, eventuell hierzu oder zu sonstigen Sachverhalten vorliegende relevante Informationen, Untersuchungsergebnisse etc. im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen.

### a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Hinsichtlich der Immissionen, die aus dem Umfeld auf das Plangebiet einwirken, sind nach bisheriger Einschätzung aus östlicher Richtung die verkehrlichen Emissionen des Niedersachsenrings (L 94), der A 33 und der Bahnstrecke des Haller Willems, aus Nordwesten landwirtschaftliche Emissionen der Hofstelle Hügelmeyer sowie die des unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs zu berücksichtigen.

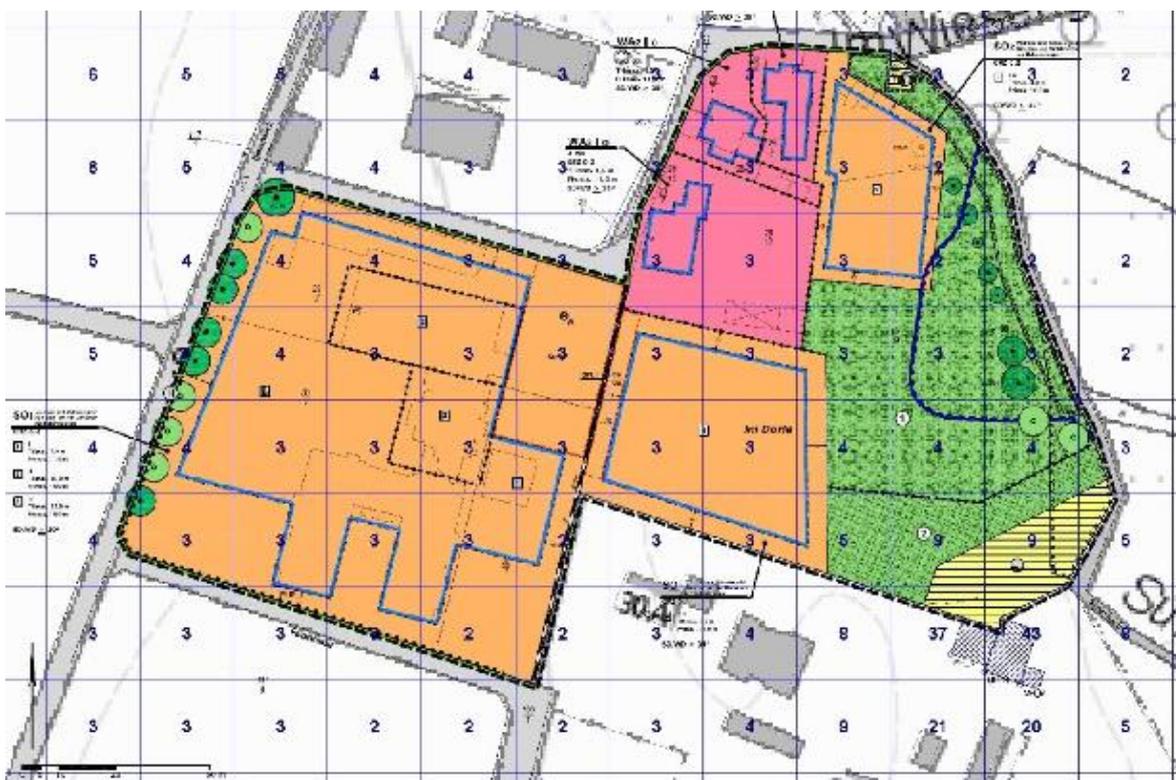
Der **Niedersachsenring**, gleichbedeutend mit der L 94, liegt im Osten des Plangebiets und ist an der engsten Stelle rund 500 m entfernt. Vom Süden kommend, verläuft die **A 33** hierzu östlich in einem Abstand zwischen 50 m und 100 m parallel. Der Anschlusspunkt „Dissen – Bad Rothenfelde“ verbindet hier die beiden Straßen. Der Niedersachsenring überquert die A 33 und knickt im weiteren Verlauf nach Nordosten ab; die A 33 selber verläuft hier gegenüber dem allgemeinen Geländeniveau abgesenkt. Durch die Absenkung der A 33 und der vorliegenden Abstände werden für das Plangebiet keine negativen Auswirkungen erwartet. Die eingleisige **Bahnstrecke des Haller Willems** liegt ca. 150 m nordöstlich vom Plangebiet. Negative Auswirkungen werden aufgrund der geringen Frequenz auf der Bahnstrecke, des vorrangigen Tagbetriebs sowie der zwischenliegenden Waldflächen ebenfalls nicht erwartet.

Im Hinblick auf landwirtschaftliche Emissionen relevant erscheint die rund 240 m nordwestlich zum Plangebiet an der Straße An der Springmühle Nr. 1 gelegene landwirtschaftliche Hofstelle Hügelmeyer, die im Haupterwerb geführt wird. Hier sind eine Schweinehaltung nach vorliegenden Angaben mit 568 Sauenplätze mit und ohne Ferkel, 2.520 Ferkelaufzuchtplätze, 142 Jungsauenaufzuchtplätze und ein Güllesilo von ca. 2.752 m<sup>3</sup> zu berücksichtigen.

Zur **Geruchsbegrenzung** sind gemäß Genehmigungsbescheid die Stallungen für die Schweinehaltung mit Abluftreinigungsanlagen zu betreiben, die Gülle im Silo ist mit Schwimmfolien- oder Dachabdeckung abzudecken. In der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landkreises Osnabrück für den Betrieb mit Datum vom 21.02.2011 wird auf Seite 15 folgendes ausgeführt: *„Nach dem so genannten Cloppenburger Leitfaden vom 14.06.2002 sind die Reingasgerüche, die von Abluftreinigungsanlagen ausgehen, nach einer Entfernung von 100 m mit Sicherheit von Menschen nicht mehr wahrnehmbar und können bei der Geruchsimmisionsbeurteilung komplett ausgeblendet werden.“*

In der Gesamtbetrachtung wurde im Genehmigungsbescheid davon ausgegangen, dass keine unzulässigen Geruchs- und Staubimmissionen vorliegen. D. h. für das ca. 240 m südöstlich zur Hofstelle liegende Plangebiet werden keine relevanten Beeinträchtigungen erwartet. Darüber hinaus ist von einer Hauptwindrichtung von Südwest/Nordost auszugehen, was aus Sicht des Plangebiets günstig ist.

Im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung wurde ergänzend im Juni 2015 auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.<sup>5</sup> Abweichend zu den zuvor genannten Werten werden hier 120 anstatt 142 Jungsauenaufzuchtplätze zugrundegelegt. In Anbetracht der geplanten Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung von Senioren und Menschen mit Behinderungen, als auch der Allgemeinen Wohngebiete (WA), wird gemäß der Regelbewertungsmaßstäbe der GIRL der Immissionswert einer Wohn-/Mischgebietsnutzung von 0,10 zugrundegelegt. Dieser Immissionswert entspricht einem Geruchstundenanteil von 10 % der Jahresstunden. Nach Aussage des Gutachters liegt bezogen auf die bebaubaren Flächen des hier behandelten Plangebiets ein Geruchstundenanteil von maximal 4% der Jahresstunden vor, d.h. deutlich niedriger als die zulässigen 10%.



#### Belastigungsrelevante Kenngrößen

Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde; TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, Juni 2015; Abb. 7-3, unmaßstäblich

Ebenfalls betrachtet wurde in dem angeführten Geruchsgutachten der Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der unmittelbar südlich angrenzend zum Plangebiet liegt. Ge-

<sup>5</sup> Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde; TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, Juni 2015.

rüche entstehen hier vor allem durch die Zwischenlagerung von Laub sowie Rasen- und Strauchschnitt bis zu deren Abtransport zum Kompostwerk. Gleiches gilt für die Zwischenlagerung von Rindenmulch und Hackschnitzel bis zu deren Abtransport zum Bestimmungsort. Gerüche treten insbesondere beim Räumen der Lager auf, die vom Gutachter aufgrund der Seltenheit und der engen zeitlichen Begrenzung nicht bei der Ermittlung der Geruchsstundenanteile herangezogen werden. Gleichwohl können sie – je nach Windrichtung – kurzfristig zu deutlichen Gerüchen führen.

Gemäß Gutachten werden im südöstlichen Plangebiet so durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb Werte von 5 % bis 9 % der Jahresstunden erreicht, die jedoch nach wie vor unter den entsprechend GIRL zulässigen 10 % der Jahresstunden liegen. Zudem sind hiervon lediglich von der Größe her untergeordnete Plangebietsflächen betroffen, die für Regenrückhaltung und Grünflächen vorgesehen sind und im Sinne der GIRL keine relevanten Beurteilungsflächen darstellen. Bezogen auf die verbleibenden Bau- und Grünflächen liegt ein Geruchsstundenanteil von maximal 3 % – 4 % der Jahresstunden vor und ist damit deutlich niedriger als die zulässigen 10 %.

Insgesamt ist für das Plangebiet daher nicht von relevanten Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftliche Hofstelle und den Garten- und Landschaftsbaubetrieb auszugehen. Die Gemeinde sieht die für das Vorhaben zu erwartende Geruchssituation aufgrund der vorliegenden Siedlungslage mit direktem Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum somit als verträglich und zumutbar an. Im Übrigen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen.

Aufgrund der im Westen und Süden angrenzenden **Ackerflächen**, die nur durch Straßenflächen zum Plangebiet abgegrenzt sind, können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dies ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Neben Geruchsaspekten wurde der Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Mai 2015 im Rahmen eines Fachbeitrags **Schallschutz** auch in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen hin untersucht<sup>6</sup>. Im vorliegenden Fall rückt das Plangebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb heran. Berücksichtigt wurden

- Flächenschallquellen wie die Mitarbeiter-Einstellplätze, Kunden-Einstellplätze, Bewegungsradius Radlader, Abkippen von Schüttgut mit Muldenkipper, Aufnahme von Salz bei Winterdienst und die Abstrahlung vom Nebengebäude (Werkstatt/Lager),
- Linienschallquellen wie die PKW Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden, LKW-Fahrwege und die Belieferung sowie
- Punktschallquellen wie die des Grünabfallhäckslers, Betonmischers und Steinbrechers.

Die Untersuchungen zeigen, dass sich am Tag, d. h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, im Plangebiet keine Überschreitungen des Richtwerts der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) ergeben. Darüber hinaus finden im normalen Geschäftsbetrieb in der Nacht keine betrieblichen Aktivitäten statt. Bei Winterdiensteseinsätzen kann es jedoch – je nach Witterungslage – in der Nacht, d. h. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, im südöstlichen Eckbereich des Sondergebiets u. a. durch

---

<sup>6</sup> Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz; RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2015.

das Beladen von Fahrzeugen mit Salz und deren Ausrücken zu einer Überschreitung des Richtwerts für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 40 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) kommen.

Daher erfolgt mit Blick auf die Belange des Betriebs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im Bebauungsplan Nr. 60, zum einen im städtebaulichen Entwurf die Rücknahme der Baugrenze von 5,0 m auf 8,0 m, um so die überbaubare Fläche weiter abzurücken. Zum anderen wird für die betroffene Fläche festgesetzt, dass bauliche Schutzvorkehrungen in Form von Grundrissgestaltung und/oder des Einsatzes feststehender Fenster zu treffen sind, um hierdurch zu vermeiden, dass ein künftiger Immissionsort in diesen relevanten Bereich gelegt wird. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen etwa 40 m<sup>2</sup> großen und damit sehr untergeordneten Teil der getroffenen überbaubaren Fläche. In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund des ggf. bei Winterdienstesätzen auftretenden nächtlichen Gewerbelärms keine **im Wesentlichen zum Schlafen genutzten Räume** zulässig, wie z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, sofern deren Fenster nach Süden oder Südosten orientiert sind und sich öffnen lassen. Stattdessen können Fenster ausgeführt werden, die feststehend sind und sich nicht öffnen lassen; in diesem Fall sind automatische oder mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den geforderten Schallschutz gewährleisten. Sonstige **Ausnahmen** können ebenfalls zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den gebotenen Schallschutz sicherzustellen. Gleiches gilt, wenn der Schallschutz nicht mehr erforderlich ist.

Eine im Plangebiet im Bereich der Feldstraße gleichsam betroffene Fläche wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplans nicht mit in die überbaubaren Bereiche eingebunden. Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag Schallschutz verwiesen.

Für **Lichteinwirkungen** der Mitarbeiter-PKW's des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, die im überbaubaren Bereich des südöstlichen Plangebiets insbesondere im Falle des Winterdienstes in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr entstehen können, sieht das Grünkonzept des Bebauungsplans zur Abschirmung im Plangebiet in den hierfür sinnvollen Randbereichen eine lückenlose, einreihige Schnitthecke vor, die dauerhaft zu unterhalten ist. Eine Abstimmung zwischen den Anforderungen des Betriebs und dem baulich-gärtnerischen Konzept in den betroffenen Bereichen des Plangebiets wird ausdrücklich empfohlen.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass durch das Heranrücken der Wohnnutzungen eine Erweiterung des Betriebs erschwert wird. Dies betrifft insbesondere eine Ausweitung der Aktivitäten bzw. Betriebszeiten in den Nachtstunden. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen, gewerblichen Bestandssituation sowie der umfassenden Berücksichtigung der Ergebnisse des Geruchsgutachtens, des schalltechnischen Fachbeitrags sowie der Lichteinwirkungen des Betriebs, sind die nachbarlichen Schutzansprüche von Gewerbe und Wohnen aus Sicht der Gemeinde ausreichend gewahrt.

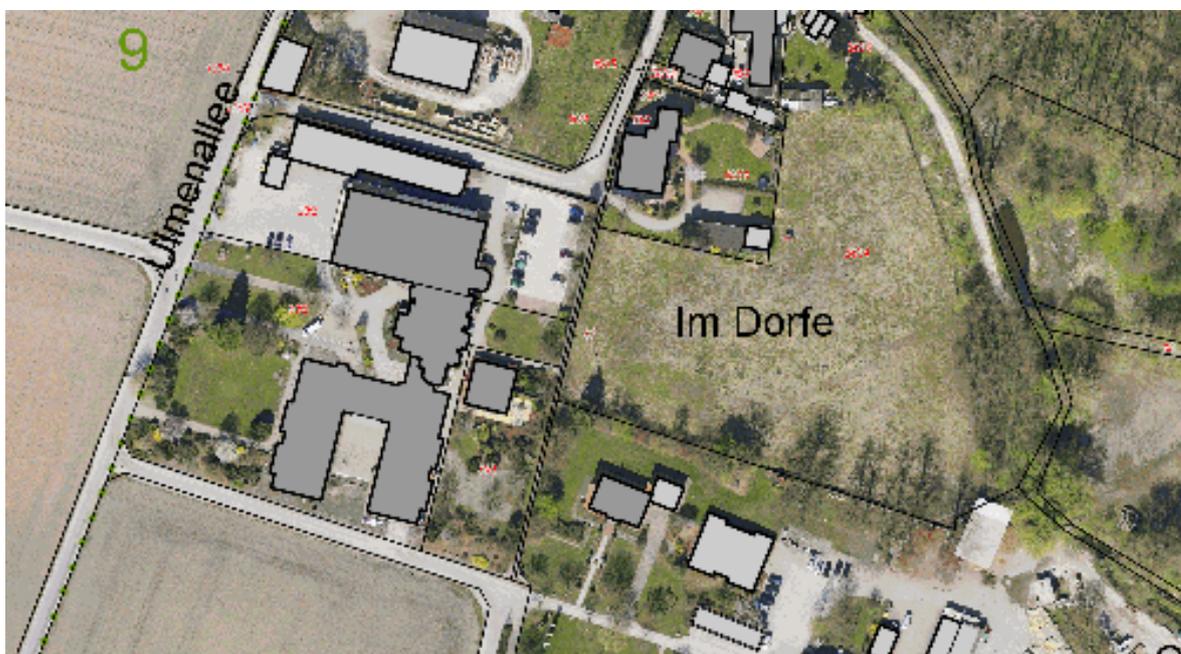
Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung (StörfallIV)** umgegangen wird, sind der Gemeinde in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Sofern Fachämtern hierzu Informationen vorliegen, wird darum gebeten, diese im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB mitzuteilen.

## b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärmentwicklungen im Plangebiet ist Folgendes anzuführen:

Das Haus Schlüter verfügt westlich im Vorplatz des Hauptgebäudes über weitreichende versiegelte Hofflächen, die, anfahrbar von der Ulmenallee, ohne nähere Abgrenzung für Angehörige, Ärzte und sonstige Besucher zum Parken genutzt werden können. Hinzu kommen derzeit ca. 21 Stellplätze nordöstlich des Hauptgebäudes, vorrangig zwischen 6:00 und 21:00 Uhr genutzt von Mitarbeitern und abfahrbar über die Straße Im Wiesengrund. Sofern wie geplant östlich des öffentlichen Fußwegs weitere Wohnnutzungen hinzukommen, würde hier ggf. zusätzlicher Parkraumbedarf für Mitarbeiter/Bewohner entstehen und nicht zuletzt aufgrund von Belangen der Feuerwehr eine Umgestaltung der Parkplatzfläche erfolgen müssen. Daher sieht der Bebauungsplan, neben der Zulässigkeit von Stellplätzen in überbaubaren Bereichen, hier ergänzend die Abgrenzung zusätzlicher Stellplatz- und Garagenflächen vor.

Die Anlieferung des Hauses Schlüter erfolgt zwischen Haupthaus und Nebengebäude. Bäcker und Fleischer liefern hier zwischen 6:30 und 7:30 Uhr durch kleine Fahrzeuge an. Alle anderen Lieferungen erfolgen zwischen 8:00 und 13:00 Uhr, vereinzelt bis 16:00 Uhr. In einer Müllpresse im Eckbereich Ulmenallee/Im Wiesengrund werden Inkontinenzabfälle verdichtet und einmal monatlich geleert. Vorgegebene Betriebs- oder Entleerungszeiten bestehen für die Presse nicht. Ebenfalls in diesem Bereich werden in einer Garage Speisereste gelagert und wöchentlich in den Tagesstunden abgefahren.



Luftbild Haus Schlüter und östliches Plangebiet

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, 27.10.2015, unmaßstäblich

In der Gesamtbetrachtung erfolgen Parkplatzverkehre, Anlieferung und Entsorgung des Hauses Schlüter aus lärmtechnischer Sicht und hinsichtlich möglicher störender Lichteinwirkungen von Fahrzeugscheinwerfern ausschließlich in den Tagesstunden zwischen 6:00 und 21:00 Uhr. Darüber hinaus ist im Grundsatz aufgrund der heuti-

gen und der zukünftigen Bewohnerstruktur nicht mit einer relevanten Zunahme von Parkraumbedarf, Anlieferungen und Entsorgungsvorgängen zu rechnen. Dies betrifft neben dem Raumbedarf und optischen Belangen insbesondere mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärmentwicklungen und Lichteinwirkungen.

Durch die betrieblichen Abläufe und örtlichen Gegebenheiten des Hauses Schlüter sind organisatorische und baulich-gestalterische Möglichkeiten gegeben, ggf. entstehende Beeinträchtigungen zu reduzieren oder sogar zu vermeiden. Nicht unmaßgeblich tragen hierzu die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden ausgedehnten Freiflächen, die Abschirmungsmöglichkeiten durch eigene Gebäude sowie die unterschiedlich ausgerichteten Zufahrten bei. Sofern Anforderungen erkennbar würden, ist davon auszugehen, dass diesen durch weitreichende bauliche, räumliche und organisatorische Möglichkeiten begegnet werden kann und sich hieraus konkrete Lösungen im Genehmigungsverfahren entwickeln und verankern lassen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist somit hinsichtlich der Lärm- und Lichtimmissionen kein besonderer Handlungsbedarf erkennbar.

Im Hinblick auf hinzukommendes Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass es sich dabei vorrangig um zusätzliche Wohnnutzungen für Bewohner mit einem erhöhten Betreuungs- und Pflegeaufwand handelt. Dadurch ist grundsätzlich von einem eher geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Dies wird insbesondere durch hinzukommende Mitarbeiter und Besucher hervorgerufen und betrifft vorrangig die Tagesstunden. Es ist für das westlich des öffentlichen Fußwegs gelegene SO1-Gebiet davon auszugehen, dass zusätzliche KFZ-Verkehre zwischen dem Haus Schlüter und dem Gemeindezentrum direkt über die Ulmenallee oder über die hier gegenüber der Grundstücksausfahrt liegende Straße Im Erpener Feld zur Osnabrücker Straße und von dort in Richtung Gemeindezentrum entstehen. Über die Osnabrücker Straße ist ebenfalls nach Norden eine Anbindung in Richtung Hilter am Teutoburger Wald gegeben. Die Bereiche des SO1-Gebiets östlich des öffentlichen Fußwegs sind über die bestehende und gegebenenfalls umzugestaltende Stellplatzfläche unmittelbar westlich des Fußwegs anfahrbar. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt von hier an die Straße Im Wiesengrund und von dort wie bereits zuvor beschrieben über die Ulmenallee bzw. das Erpener Feld. Das Gemeindezentrum im Südwesten und die Osnabrücker Straße im Westen werden als Hauptrichtungen des KFZ-Verkehrs zum und vom Haus Schlüter gesehen.

Im Hinblick auf die heutige Situation und die erwarteten Nutzungen und den damit verbundenen geringen KFZ-Verkehren werden nach Rücksprache von gutachterlicher Seite aus Untersuchungen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht für erforderlich gehalten. Die Gemeinde schließt sich dieser Einschätzung an.

Eine relevante Geruchsbelastung durch die Zwischenlagerung von Inkontinenzabfällen und Speiseresten im nordwestlichen Plangebiet, ist für das Umfeld und das Plangebiet selber nicht erkennbar.

Nach den vorliegenden Informationen sind daher, ausgehend vom Plangebiet, für das Umfeld aufgrund der Festsetzung der angestrebten Sondergebietsnutzungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der allgemeinen Wohngebietsnutzungen keine relevanten Beeinträchtigungen der Nachbarn oder des Umfelds erkennbar. Ebenfalls sind keine durch die in der vorliegenden Bauleitplanung ermöglichten Erweiterungen zu erwarten.

### **c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets**

Nach den vorliegenden Informationen sind innerhalb des Plangebiets aufgrund der Festsetzung der angestrebten Sondergebietsnutzungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der allgemeinen Wohngebietsnutzungen keine relevant störenden Immissionen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere Anlieferungs- und Parkplatzverkehre des Hauses Schlüter. Grundsätzlich ergeben sich durch die Tatsache, dass sich bis auf die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete alle Flächen und Einrichtungen im Besitz des Hauses Schlüter befinden, weitreichende bauliche, räumliche und organisatorische Möglichkeiten, um ggf. auf Sachverhalte reagieren zu können.

Zu erwarten sind lediglich während des Zeitraums der Errichtung der geplanten Nutzungen Beeinträchtigungen, die neben dem Umfeld auch die im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen betreffen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass sich Lärmentwicklungen auf die unkritischen Tagesstunden beschränken werden.

## **4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann für das Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden. Die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung sind bei der Gemeinde Bad Rothenfelde nach den einschlägigen Satzungen zu beantragen.

Auf der Höhe des Allgemeinen Wohngebiets verläuft mit Ausdehnung des ca. 200 m breiten Schutzsaums in die Bereiche nördlich des Plangebiets die Richtfunkstrecke Bielefeld-Tecklenburg (Trassen-Nr. 709).

Anfallende Abfälle werden zuvor getrennt in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Sowohl private Anlieger als auch das Haus Schlüter sind angehalten, ihre Müllbehälter an den Abholtagen zur Entleerung an den umliegenden öffentlichen Straßen bereitzustellen. Dies gilt auch für rückliegende Bereiche, wie beidseitig angrenzend des öffentlichen Fußwegs. Im Haus Schlüter erfolgt dies durch einen Hausmeister. Dort anfallende Inkontinenzabfälle, Speisereste und abgeschiedenes Fett werden auf eigene Veranlassung von geeigneten Entsorgungsunternehmen in angepassten Zeitintervallen abgeholt. Relevante Konflikte durch ggf. zusätzliche Bebauung werden bezüglich dieser Aspekte nicht gesehen.

Von der Stadtwerke Versmold GmbH verlaufen im Plangebiet verschiedene Stromleitungen, die zur Kenntlichmachung und Sicherung im Bebauungsplan mit Leitungsrechten berücksichtigt sind. Sofern im Zuge konkreter (Hochbau-)Planungen sinnvoll oder gewünscht, hat die Stadtwerke Versmold GmbH die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft über mögliche Umliegungen signalisiert. Zudem wird vom gleichen Versorger eine Trafostation im Nordosten des Plangebiets betrieben und ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

## b) Brandschutz

Aufgrund der zusammenhängenden Konzeption der Sondergebietsnutzungen sind Belange des abwehrenden Brandschutzes schwerpunktmäßig im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.



### Gelb dargestellte, 5,0 m breite Fahrwege der Feuerwehr

(Quelle: Planausschnitt Projektplanung Haus Schlüter, Ahrens + Pörtner Architektengesellschaft mbH, Hilter, 24.03.2014, unmaßstäblich)

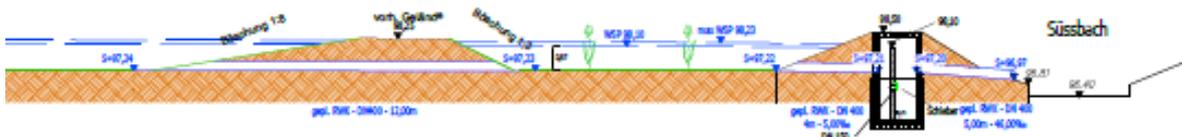
Ausgehend von der Straße Im Wiesengrund wird hier auf Bebauungsplanebene die Erreichbarkeit u.a. für Rettungsfahrzeuge über eine Stellplatzfläche auf der westlichen Sondergebietsfläche und einer Quermöglichkeit des öffentlichen Fußwegs gesichert. Konzeptionell ist diese Fläche vom Betreiber für KFZ-Stellplätze vorgesehen, auf denen, wie im Planausschnitt gezeigt, u. a. für die Feuerwehr erforderliche Fahr-gassen und Wendemöglichkeiten eingerichtet werden können.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf müssen, unter Berücksichtigung der bau-lichen Nutzung und Gefahr der Brandausübung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen; hier  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  über einen Zeitraum von 2 Stunden. Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222 / DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331 – sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der netzabhängigen Löschwasserversorgung ist abschließend bei konkreten Baumaßnahmen durch die Bauherren bzw. Eigentümer im Zusammenhang der vorzulegenden Unterlagen nachzuweisen und entsprechend auf deren Kosten bereit-



Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen vorhandenen öffentliche Kanäle zum Klärwerk Bad Rothenfelde abgeleitet. Nach Aussagen des Gutachters liegen in Kanälen und Klärwerk ausreichende Kapazitäten für die Ableitung bzw. die weitere Behandlung vor. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist vorgesehen, im südöstlichen Randbereich der bisherigen Grün- bzw. Weidefläche zwei private naturnahe, offene Erdbecken anzulegen, die geeignet sind, das Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets, d. h. auch das der bestehenden Gebäude, aufzunehmen. Die Zuleitung erfolgt über Kanäle oder Gräben, deren Lage und Ausbildung zum Zeitpunkt der Umsetzung mit den geplanten Baumaßnahmen und sonstigen Grundstücksnutzungen abzustimmen ist. Die Rückhaltung selber ist ermittelt nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 zur Bemessung von Regenrückhalteräumen. Das erforderliche Rückhaltevolumen für ein Niederschlagsereignis mit einer statistischen fünfjährigen Wiederkehrhäufigkeit beträgt dreihundert Kubikmeter. Die maximale Einstauhöhe wird bis ca. 90 cm betragen mit einer Wasserfläche von dann ca. 375 m<sup>2</sup>. Das Rückhaltevolumen wird bei ca. 300 m<sup>3</sup> liegen. Der Drosselabfluss aus der Rückhaltung soll dem Landabfluss von 2,5 l/s\*ha entsprechen. Die Drosselung selber erfolgt über einen handbetriebenen Schieber, der in Havariefällen geschlossen werden kann. Wie bereits heute soll auch zukünftig in den Süßbach eingeleitet werden.

Die Anordnung von zwei Becken ergibt sich neben gestalterischen und ökologischen Erwägungen durch eine von Nord nach Süd querende Stromleitung. Die beiden Becken werden mit einem Rohr verbunden, so dass die Wasserspiegel korrespondieren. Im Übrigen wird auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung verwiesen.



#### Schnitt im Bereich des östlichen Rückhaltebeckens

Quelle: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017; unmaßstäblich

Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen, in der Plankarte kenntlich gemachten Überschwemmungsgebiets Süßbach. Grundsätzlich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Hochwasser auch in die übrigen Flächen steigt. Die geplante Bebauung ist daher insbesondere in den angrenzenden Bereichen hochwasserangepasst auszuführen und nach bisherigem Kenntnisstand gegen einen Hochwasserstand von ca. +98,20 m über NHN zu sichern. Den Hochwasserabfluss behindernde Zaunanlagen quer zur Fließrichtung der Süßbachs sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.

Zum vorliegenden Planverfahren wurde das gesamte Plangebiet inklusive dem Süßbach höhenteknisch vermessen; auszugsweise wurden Höhenpunkte in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Aus dem Vermessungsergebnis und der für die Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“ maßgeblichen Hochwasserberechnungen des Büros Sönnichsen & Partner wurde die HW 100-Linie neu konstruiert. Im Ergebnis verschiebt sich der potenzielle Überschwemmungsbereich nach Süden und überlagert in Teilen die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers (siehe schwarze Linie im nebenstehenden Plan zur *privaten Rückhaltung des Niederschlagswassers*). Dieser Sachverhalt wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück erörtert.

Die sonstige, zukünftige Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der in weiten Teilbereichen bereits bestehenden Bebauung und der beweideten Grünlandflächen als durchschnittlich beurteilt. Hinsichtlich des Grundwassers sind über die beschriebene Altlast östlich des Süßbachs hinaus sonstige Vorbelastungen durch Altlasten nicht bekannt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit keine verbleibenden, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

#### **4.4. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation sowie der bisherigen gutachterlichen Prüfungen und sonstigen Planbearbeitungen sind derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

#### **4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist sich dieser Konfliktlage bewusst. Gleichwohl sind die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen.

Im vorliegenden Projekt wird durch die planerische Ordnung und Ergänzung von Gebäude- und Grundstücksstrukturen, die bereits in den überwiegenden Teilen baulich genutzt sind, eine zukunftsfähige Verbesserung der Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen vorbereitet. Die Inanspruchnahme von isoliert liegenden Freiflächen wird vermieden. Die geplante bauliche Ergänzung erfolgt, ohne dabei die Belange der östlich gelegenen Übergänge zum Landschaftsraum unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Im Westteil grenzen vorhandene Straßen die Entwicklungsrahmen ab. Mit der Planung trägt die Gemeinde somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den maßgebenden Bodenschutzbelangen Rechnung.

#### **4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

##### **a) Bestand**

Die vorhanden zwei- bis viergeschossigen Gebäude des Hauses Schlüter haben von Westen und Süden betrachtet aufgrund der hier ausgedehnten Ackerflächen eine optische Fernwirkung. Nach Norden und Südosten sind unmittelbar benachbarte, ein- bis zweigeschossige Gebäude von Wohnhäusern bzw. Hofstellen vorgelagert. Zum Osten bilden die heutigen Weideflächen des Plangebiets einen Übergang zu dem sich außerhalb anschließenden Landschaftsraum, u. a. bestehend aus wassergebundenem Weg, Süßbach, Waldstück, Obstwiese, Grünland und Fischteichen.

##### **b) Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Angesichts der bereits weitreichend bestehenden Nutzungen durch Gebäude, Wege und Stellplatzflächen, der umgebenden Straßen und der insbesondere im Ostteil verbleibenden gelegenen Freiräume, stellen die neuen Baugebietsausweisungen insgesamt eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Siedlungsfläche dar. Eine Wirkung durch die baulichen Nutzungen in die Landschaft ist vorrangig in Richtung Osten gegeben. Die nunmehr auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) planungsrechtlich gesicherten Grünflächen schaffen zunächst die Voraussetzung für ein nachhaltiges Einfügen der baulichen Zusammenhänge in die bestehende bäuerliche Kulturlandschaft. Dem dient auch die im Südosten des Plangebiets in zwei Erdbecken geplante offene Rückhaltung des Niederschlagswassers, die als untechnische, naturnahe Grün- und Erholungsfläche zu gestalten sind. Ergänzende wirkungsvolle Höhenbegrenzungen und -staffelungen, Gestaltungsvorgaben sowie grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Eingrünungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), konkretisieren den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds.

In der Gesamtbetrachtung ist es die Entscheidung der Gemeinde, vor dem Hintergrund der für die Betreuung und Pflege älterer Menschen zu erwartenden Bedarfe die bereits vorhandene Versorgungsstruktur des Hauses Schlüter planungsrechtlich zu sichern und parallel im Hinblick auf heutige und, soweit erkennbar, zukünftige Nutzungs-, Gestaltungs- und Umweltaanforderungen auszurichten.

##### **c) Eingriffsbewertung, Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Eingriff**

Die Aufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff

bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (§ 1a(3) BauGB). Dies ist hier jedoch nicht der Fall, Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets relevant sind insbesondere die ggf. entfallende gartenähnliche Gestaltung im westlichen sowie die Überplanung der beweideten Grünlandflächen im östlichen Plangebiet. Ausgleichspotential besitzt die Umgestaltung im südöstlichen Plangebiet die naturnahe, in Teilen einzugrünende offene Regenrückhaltung. Ergänzend zum Plangebiet soll die ca. 200 m östlich des Plangebiets bisher intensiv für die gewerbliche Freizeitangelei genutzte Fischteichanlage weitestgehend zurückgebaut werden. Das künstlich aufgehöhte Gelände wird auf das ursprüngliche Niveau zurückgesetzt und wieder der Aue des Süßbachs angefügt. Es soll eine in Teilen dauerhaft überstaute Nassau entstehen als Grundlage für die Entwicklung eines Erlenbruchwalds. Ein bisheriger Fischteich wird als Artenschutzteich naturnah umgestaltet u. a. als Laich- und Überwinterungsbiotop für Amphibien und Nahrungsbiotop für am Wasser jagende Vögel. Eine Überlegung ist, dass der BUND diesen Teich und das bisherige Anglerhaus zur Naturschutzarbeit nutzt. Auch durch den Rückbau des bisherigen Ableiters werden für den Süßbach auf einer Fließlänge von ca. 400 m die Voraussetzungen für eine naturnahe Gewässerentwicklung geschaffen.

Die Eingriffsbilanzierung sowie die Erläuterung der innerhalb und außerhalb erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan (siehe Teil III: Anlage A6). Unter Einbeziehung der festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich selbst, liegt der ökologische Wert der Eingriffsfläche im Bestand bei etwa 28.000 und nach der Planung bei etwa 17.700 Werteinheiten. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von etwa 10.300 Werteinheiten. Im Bereich der ca. 200 m südöstlich und damit ortsnah zum Plangebiet gelegenen Fischteiche liegt der Bestand bei etwa 19.600, der nach der Renaturierung bei etwa 45.900 Werteinheiten, d. h. es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von etwa 26.300 Werteinheiten. Nach Abzug des o. g. Kompensationsdefizits von etwa 10.300 Werteinheiten ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Kompensationsüberschuss von etwa 16.000 Werteinheiten. Dieser Überschuss kann anderen Projekten zugeordnet werden.

Über Art und Umfang der umzusetzenden Maßnahmen ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden, dazu wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 selbst sowie auf den Teil I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

2014 fanden im Plangebiet zwei artenschutzrechtliche Prüfungen statt, teilweise unter Einbindung des Umfelds der ca. 200 südöstlich hierzu gelegenen Fischteiche. Die Ergebnisse lagen zum November 2014 bzw. Februar 2015 vor, wurden in dem vorliegenden Vorentwurf der 42. FNP-Änderung berücksichtigt und ihm als Anlagen beigefügt (siehe Teil III: Anlagen A1 und A2).

Im Hinblick auf die **Avifauna** wurden von Ende März bis Anfang Juni 2014 im Rahmen von sechs Geländebegehungen im unmittelbaren Planungsraum 30 verschiedene Vogelarten festgestellt, von denen 11 als Brutvögel und 19 nur als Nahrungsgast ein-

gestuft wurden. Relevant als Lebensräume sind insbesondere die Pferdeweide, Gehölze sowie den vorhandenen Gebäuden zugeordneten Gärten. Als Brutvögel konnten die als häufige und ungefährdet einzustufenden Arten Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Hausrotschwanz, Haussperling sowie Buch- und Grünfink nachgewiesen werden. Als Nahrungsgast konnten insbesondere auf der Pferdeweide mit ihrem nahrungsreichen Dauergrünland mehrfach die Arten Ringeltaube, Elster, Dohle, Rabenkrähe, Star, Amsel, Singdrossel, Haussperling, Bachstelze und Stieglitz und der Mäusebussard einmal kartiert werden. Blaumeise, Kohlmeise und Kleiber nutzten Sträucher und Bäume zur Nahrungssuche. Als landesweit gefährdet eingestuft, jedoch in Niedersachsen weiterhin verbreiteter Nahrungsgast wurden auf der Pferdeweide einzelne Rauchschwalben beobachtet, deren Brutplätze außerhalb des Plangebiets in Gehöften und Viehställen zu vermuten sind. Gleiches gilt für die Brutplätze der in der Vorwarnliste aufgeführten Arten Haussperling und Star, deren Brutplätze beim Haussperling im Bereich der Gebäude bzw. beim Star in angrenzenden Waldbereichen vermutet werden.

Es ist davon auszugehen, dass Nahrungsgäste im Plangebiet in den im Ostteil verbleibenden, extensiven Grünlandbereichen, in neu entstehenden Gärten, in den neu zu entwickelnden naturnahen Regenrückhaltebereichen sowie im angrenzenden Umfeld in den struktureichen Ausweichhabitaten ausreichend Nahrung finden. Essenzielle und unverzichtbare Nahrungsreviere sind nicht erkennbar. Potentielle Brutplätze im Plangebiet sind ggf. nur in dem räumlich begrenzten Baum- und Strauchbestand innerhalb der parkähnlichen Gartenanlage östlich der Ulmenallee betroffen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten und auszugleichen ist. Die Berücksichtigung des Tötungsverbots nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG ist gewährleistet, wenn im Plangebiet Sträucher und Bäume außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres gerodet werden.

Die ca. 200 m südöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Fischteiche haben für Arten wie Kanadagans, Stockente, Eisvogel und Graureiher eine Bedeutung bei der Nahrungssuche. Gewässernahe Gehölzbestände, wie z. B. die angrenzende Obstwiese, bieten dem Grün- und Kleinspecht Lebensräume. Eisvogel und Graureiher suchen ihre Nahrung im oder am Wasser. Wasserflächen werden durch die Planung nicht vollständig beseitigt. Die neu gestalteten Wasserflächen werden erheblich naturnäher sein und für die Gewässerfauna günstigere Bedingungen geschaffen. Damit wird auch das Nahrungsangebot für Eisvogel und Graureiher verbessert. Eine Beeinträchtigung von Grün- und Kleinspecht erfolgt nicht, da in die von ihnen genutzten Gehölzbestände nicht eingegriffen wird.

Zur Untersuchung der **Fledermausarten** wurden im Zeitraum von Mai bis September 2014 an fünf Terminen Gebietsbegehungen mit Detektor und Einsatz von Horchkisten durchgeführt. Sicher nachgewiesen werden konnten folgende vier Fledermausarten:

Artnamen		Gefährdungs-/ Schutzstatus		
		RL BRD/ NDS <sup>1</sup>	FFH-Anhang	§§
1	<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	- / 3 (-)	IV	§§
2	<i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügelfledermaus	G / 2 (2)	IV	§§
3	<i>Nyctalus noctula</i> Großer Abendsegler	V / 2 (2)	IV	§§
4	<i>Nyctalus leisleri</i> Kleiner Abendsegler	V / 1 (D)	IV	§§
	<i>Myotis spec.</i>		IV	
<p><sup>1</sup> Rote Liste der in der BRD (MEINIG et al. 2009), bzw. Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten (HECKENROTH 1991), in Klammern die voraussichtlichen Kategorien der angekündigten aktualisierten Roten Liste für Niedersachsen (NLWKN, in Vorber.).</p> <p>Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet  - = nicht gefährdet V = Vorwarnlist D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen</p> <p>§§ = streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG, Fassung vom 29.07.2009</p>				

#### Nachgewiesene Fledermausarten (2014)

(Quelle: Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014; Seite 7 / Anlage 1 zum B-Plan)

Eine relevante Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse als Tagesschlaf- und Balzquartier ist nicht erkennbar. Die beweidete Grünfläche und die Laubbaumreihe entlang des östlich angrenzenden Wirtschaftswegs haben für die Arten Großer und Kleiner Abendsegler sowie potentiell für die Breitflügelfledermaus eine gewisse saisonale Jagdgebietenfunktion. Jagdquartiere ergeben sich jedoch vorrangig durch bzw. in Verbindung mit außerhalb des Plangebiets angrenzenden Landschaftsteilen. So bestehen vor allem im Umfeld u.a. durch die südliche Laubbaumreihe, den Süßbach samt Randbereichen sowie den ausgedehnten Forst Palsterkamp vielfältige Strukturen und damit verbunden ein hohes Potential als Jagdraum.

Insgesamt ist festzustellen, dass in dem aus Sicht des Fledermausschutzes im Plangebiet relevant erscheinenden Ostteil mit seinem derzeit beweideten Grünland sowie den randlichen zu erhaltenden Laubbäumen, trotz der Flächenreduzierung durch neues Bauland keine relevanten Funktionen für die nachgewiesenen Arten verloren gehen. Im Übrigen werden Maßnahmen in der Planung berücksichtigt, die geeignet sind, den Eingriff zu mindern. So werden durch die Verbindung aus ergänzenden Laubbaumpflanzungen, geplanter naturnaher Regenrückhaltung und zusätzlichen Heckenstrukturen mit heimischen Pflanzen sowie den im Plangebiet zu erwartenden neuen Gärten und Gebäuden neue Leitlinien und Lebensräume geschaffen. Von einer extensiven Nutzung der verbleibenden Weideflächen ist weiterhin auszugehen. Darüber hinaus wird zur Begrenzung der Versiegelung auf östlichen Teilflächen im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für **Amphibien** hat das Plangebiet keine erkennbare Bedeutung. Kartierungen erfolgten zeitlich parallel zur Erfassung der Vögel auch für die o. g. benachbarten Fischteiche. Ziel war hier zunächst nur eine Einschätzung der Eignung der Gewässerstrukturen als Ausgleichshabitat, d. h. Kartierungen ohne Molchreusen und nächtliche Begehungen. Vorgefunden wurde ein vergleichsweise hoher Bestand mit geschätzt ca. 500 Erdkröten und ca. 300 – 400 Grasfröschen. Die Arten sind als häufig und ungefährdet einzustufen, die Bedeutung ist hinsichtlich des gebotenen Artenschutzes als relativ gering einzuschätzen. Beeinträchtigt wird dieses Vorkommen durch den Fischbesatz mit Karpfen und Stichlingen. Insbesondere die Laichbiotope für Amphibien werden ebenfalls optimiert. Die im Teichgelände vorkommenden Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte bevorzugen flache, nach Süden orientiert Gewässerbereiche, die sich schnell erwärmen und damit gute Bedingungen für die Entwicklung der Kaulquappen liefern. Derartige Flachwasserbereiche werden sowohl im Artenschutzteich als auch innerhalb der Nassaue entstehen.

Eine Beeinträchtigung einzelner Arten im Bereich der umzugestaltenden Fischteiche kann ausgeschlossen werden; vielmehr werden die Lebensbedingungen für die heimische Fauna insgesamt wesentlich verbessert.

In der Gesamtbetrachtung ist es nach den Aussagen der Gutachter möglich, Verbotsstatbestände nach § 44(1) BNatSchG zu vermeiden und die entstehenden Beeinträchtigungen und Lebensraumverluste im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Gutachten verwiesen, die dem vorliegenden Bauleitplan als Anlage beigefügt sind. Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgen vertiefende Ausführungen zur Ausgestaltung der Plangebietsflächen neben dem Bebauungsplan auch im parallel entwickelten Grünordnungsplan.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss – nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargelegt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds einer kompakten Gemeinde mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Gemeinde, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemeingelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bereich der 42. FNP-Änderung ist zunächst zu berücksichtigen, dass Gebäude, Wege- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen des Hauses Schlüter und auch der angrenzenden Wohnbebauung, bereits heute weitreichende Grundstücksflächen in Anspruch nehmen. Baulich ggf. erstmalig zu nutzen sind die derzeitige Garten im Bereich Ulmenallee/Feldstraße und Teile des heute beweideten Grünlands. Aufgrund der allseits umgebenden Acker- und Grünflächen ist nicht erkennbar, dass das Plangebiet eine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt oder hierdurch verliert. Auch ist keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche erkennbar. Gleichwohl sind die Flächen durch vorhandene öffentliche Straßen und private Feinerschließungen verkehrlich gut angebunden. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine sinnvolle Flächenoptimierung und -nutzung durch die angestrebte, auf zeitgemäße Belange ausgerichtete Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur auf.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Das Haus Schlüter mit seinen Gebäuden und Nebenanlagen sowie die angrenzende Wohnbebauung nehmen bereits weitgehende Grundstücksflächen baulich in Anspruch. Es erfolgt eine Optimierung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen.
- Neue Straßen sind nicht vorgesehen, stattdessen werden vorhandene Fahr- und Stellplatzflächen angepasst und geringfügig ergänzt.
- Effektive Flächennutzungen für zukunftsfähige Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstrukturen werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen), ist aber abhängig u. a. von betrieblichen, baulichen, technischen und wirtschaftlichen Belangen.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets außerhalb der zentralen Ortslage mit zusätzlichen Freiflächen. Damit verbunden eine Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Eingrünung des west- und östlichen Randbereichs mit Laubbäumen sowie der planerischen Sicherung und Schaffung weiterer Grünflächen zur Verbesserung der Lufthygiene. Derzeit als Garten oder Grünland vorliegende und zukünftig zu bebauende Flächen werden im direkten Umfeld ausgeglichen.
- Einbindung der Entwässerung und Rückhaltung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in ein offenes Regenwasserbewirtschaftungskonzept innerhalb des Plangebiets und damit verbunden mit positiven Auswirkungen auf das Lokalklima u.a. durch die Schaffung von Verdunstungsflächen.
- Rückbau der bisher intensiv für die gewerbliche Freizeitangelei genutzten Fischteichanlage zu einer Nassaue des Süßbachs.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die im Bebauungsplan Nr. 60 getroffenen Festsetzungen werden daher auf der Ebene der Bauleitplanung zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) wurde am 21.02.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen machen zudem die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Daher wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 60 auch der Beschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB gefasst.

Der Beschluss über den Vorentwurf sowie zur Beteiligung gemäß der §§ 3(1)/4(1) BauGB erfolgte durch den Gemeinderat am 05.03.2015. Der Vorentwurf der 42. FNP-Änderung samt Begründung wurde am 26.03.2015 in einer Bürgerversammlung erläutert und lag anschließend zwei Wochen mit dem Vorentwurf des dazugehörigen Umweltberichts zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.03.2015 über die Planung informiert und ihnen wurde für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Vorberatung im Bau-, Umwelt und Planungsausschuss am 07.09.2017 und Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 14.09.2017 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB im Zeitraum vom 09.10.2017 bis einschließlich zum 10.11.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 um Stellungnahme bis zum 10.11.2017 gebeten.

#### **b) Planentscheidung**

Ziel der Planung ist eine Sicherung sowie zukunftsfähige Optimierung und Ausweitung der bereits mit dem Haus Schlüter bestehenden Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur. Darüber hinaus sind die verträgliche Einbindung in das Umfeld sowie die Berücksichtigung der Umweltbelange Ziele der Planung. Der außerhalb des zentralen Orts- und Kurzentrums gelegene Standort soll insgesamt auf der Ebene der Bauleitplanung städtebaulich geordnet werden.

Sofern diese die Inhalte der 42. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen, wurden sie berücksichtigt. Im flächengleichen Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften wurden weiterführende Festsetzungen getroffen, um so die erarbeiteten städtebaulichen und umweltrelevanten Belange in verbindliche, tragfähige Regelungen überzuleiten.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Bad Rothenfelde, den  
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:  
Planungsbüro Tischmann Loh, September 2019