



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

42. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Umweltbericht als Teil II der Begründung

**Entwurf, August 2017
Nachtrag September 2019**

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

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 60 – Kurzfassung
 - 1.3 Untersuchungsraum
- 2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Fläche und Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz
 - 4.3 Schutzgut Fläche und Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
 - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Zusätzliche Angaben**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Teil II: Umweltbericht

Hinweis

Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und die parallel gemäß § 8(3) BauGB durchgeführte 42. Änderung des Flächennutzungsplans zusammen erstellt.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan und zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zum BauGB festgelegt. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) und zur Aufstellung des flächengleichen Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 60 im Parallelverfahren ist auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt worden.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVPG und im Sinne des BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet. Zwischen den Schutzgütern besteht auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z. B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Fläche und Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 60 - Kurzfassung

Die Aufstellung der 42. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 60 betreffen das deckungsgleiche Plangebiet mit rd. 2,66 ha Größe. Ausgangspunkt der Bauleitplanungen sind der Bestand und die betrieblichen Entwicklungsabsichten des „Hauses Schlüter“, dessen Flächen rd. 2,34 ha des Plangebiets ausmachen.

Ziel des „Hauses Schlüters“ ist es, bestehende, bislang vor allem stationäre Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen

zu verbessern, diesbezüglich neue ambulante Angebote vorzusehen 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 vorliegenden Bauleitplanungen ein Rahmen eröffnet werden, der es erlaubt, auf entsprechende Entwicklungen reagieren zu können. Parallel sollen dabei neben den Belangen der Bewohner auch Belange des nachbarlichen Umfelds, des Ortsbids und der Umwelt beachtet werden.

Die Örtlichkeit liegt bisher insgesamt planungsrechtlich im Außenbereich, Entwicklungen sind daher bislang auf Grundlage des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ erfolgt. Da die Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen über den Rahmen der Möglichkeiten des Bauens im Außenbereich hinausgeht, soll zur städtebaulich geordneten Bestandssicherung und Fortentwicklung der Bebauungsplan Nr. 60 aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. Für die angemessene Fortentwicklung der seit Jahrzehnten am gegebenen Standort gewachsenen Einrichtung soll Planungssicherheit geschaffen werden - sowohl für den Betreiber, als auch für die Nachbarschaft.

Die 42. FNP-Änderung umfasst die Umwidmung bisheriger *Flächen für die Landwirtschaft* in die überwiegende Darstellung eines *sonstigen Sondergebiets SO* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“*. In einem von der Fläche her untergeordneten, mit drei Wohnhäusern bebauten nördlichen Teilbereich wird bestandsorientiert *Wohnbaufläche* sowie im Osten im Übergang zum strukturreichen Landschaftsraum auf bisherigen Weideflächen *Grünflächen* dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) setzt die Darstellungen der 42. FNP-Änderung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

Zu den weiteren stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird im Übrigen jeweils auf Teil I der Begründung zur 42. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist künftig mit einer Versiegelung von maximal etwa 1,2 ha für Bestand und Erweiterungen zusammen in dem rd. 2,66 ha großen Plangebiet zu rechnen.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst räumlich grundsätzlich den Änderungsbereich der 42. FNP-Änderung sowie allseits einen ergänzenden Streifen von 100 m darüber hinaus. Im Hinblick auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzbelange sind darüber hinaus die ca. 200 südöstlich zum Plangebiet gelegenen Fischteiche mit betrachtet worden.

Zeitgleich zur 42. FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60. Beide Plangebiete sind flächengleich. Dies gilt auch für den Untersuchungsraum

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Basis des BImSchG zu prüfen. Hervorzuheben ist § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung einzubeziehen, insbesondere: TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, VerkehrslärmschutzVO (16. BImSchV), Lichtimmissionen und Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).	- Festsetzung eines Sondergebiets SO „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ und eines allgemeiner Wohngebiets auf bereits heute i. W. entsprechend genutzten Flächen. - Keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet oder Beeinträchtigungen durch zusätzliche KFZ-Verkehre für das Umfeld erkennbar, dadurch kein näherer Untersuchungs-/Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung gesehen. - Untersuchung möglicher Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet durch die landwirtschaftliche Hofstelle Hügelmeyer mit Schweinehaltung etwa 240 m nördlich sowie durch den südöstlich unmittelbar angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Im Ergebnis keine relevanten Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten. - Berücksichtigung von nächtlichen Lärmeinwirkungen des angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb bei Winterdienstseinsätzen durch Vorgabe baulicher Schutzvorkehrungen im betroffenen Teilbereich (insbesondere Grundrissgestaltung). - Der Grünordnungsplan sieht eine Heckenpflanzung im Süden des Plangebiets vor, die auch der Abschirmung vor Lichteinwirkungen des Garten- Landschaftsbaubetriebs bei Winterdienstseinsätzen dienen soll. - Im Übrigen keine relevanten Immissionen durch Lärm, Licht, Gerüche, Staub, Erschütterungen etc. erkennbar.
Keine verbleibenden entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.	

Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP) Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotenzials. - Regional bedeutender Wanderweg am Rand, Grenze des Naturparks. - Palsterkamp als Vorsorgegebiet für Wald sowie für Natur und Landschaft - A 33 als Autobahn und L 94 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung verlaufen östlich des Plangebiets, Bahnstrecke des Haller Willem als sonstige Eisenbahnstrecke ebenfalls östlich.	- Bestandsorientierte Planung von Baugebieten, keine Ausdehnung in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. - Keine Betroffenheit von Flächen der lebensmittelproduzierenden Landwirtschaft. - Ökologische Aufwertung der Fischteiche nördlich des Palsterkamps im Rahmen des Ausgleichskonzepts.
Keine entgegenstehenden umweltrelevante Darstellungen/Festlegungen erkennbar.	
Landschaftsplan (aus dem Jahre 1994) - Ökologisch wertvoller Bereich. - Hohe Erholungsraumfunktion. - Gute Bodenfunktion. - Feuchter Bereich mit hoher Biotopfunktion. - Baumreihen an der Ulmenallee und im Südosten zum Landschaftsbaubetrieb schutzwürdige Landschaftselemente. - Reduktion der Fischteichnutzung und Neuanlage von Kleingewässern empfohlen.	- Geringe Inanspruchnahme von Weideflächen (Hobbytierhaltung). - Erhaltung und Ergänzung der Laubbaumreihen im Westen und Osten, Sicherung der Kronentraufe der Baumreihe des Garten- und Landschaftsbetriebs außerhalb des Plangebiets. - Private offene Niederschlagswasserrückhaltung zum freien Landschaftsraum - Aufwertung im Bereich der Fischteiche als externe Ausgleichsmaßnahme - Insgesamt Erhaltung der Erholungsfunktion
Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.	
Flächennutzungsplan - Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt.	- Änderung der Entwicklungsabsicht i.W. hin zu <i>Sondergebiet SO „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“</i>, untergeordnet und bestandsorientiert zu <i>Wohnbaufläche</i> im Übrigen zu <i>Grünfläche</i>.
Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein - § 1 BNatSchG: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.	- Zukunftsfähige Fortentwicklung einer bestehenden, kombinierten Wohn-, Betreuungs- und Versorgungseinrichtung.

- § 18 BNatSchG und § 1a(3) BauGB: Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln i.Ü. insgesamt das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. - § 19 und § 44 BNatSchG: Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) konkretisiert.	- Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge des Aufstellungsverfahrens. - Durchführung und Auswertung von faunistischen Untersuchungen in 2014. - Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit Durchführung der ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen unterbunden werden.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) Schutzgebiete und Schutzobjekte - Kein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld. - Kein Naturschutzgebiet (NSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld. - Kein FFH-Gebiet im Plangebiet und im näheren Umfeld. - Kein EU-Vogelschutzgebiet im Plangebiet und im näheren Umfeld - Kein geschütztes Biotop im Plangebiet und im näheren Umfeld	- Keine zu berücksichtigenden Ziele. - Keine zu berücksichtigenden Ziele. - Keine zu berücksichtigenden Ziele. - Keine zu berücksichtigenden Ziele. - Keine zu berücksichtigenden Ziele.
Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB i.V.m. §§ 1ff BBodSchG ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die Rahmengesetzgebung des Bundes zum Bodenschutz wird durch das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) konkretisiert.	- Zukunftsfähige Fortentwicklung eines Wohn- und Pflegeheims für Senioren und Menschen mit Behinderungen am vorhandenen Standort ohne Ausdehnung in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. - Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch optimierte Ausnutzung infrastrukturell gut angebundener Flächen.
Umweltrelevante Ziele des sparsamen, schonenden Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Siedlungsentwicklung sowie effektiven Bodennutzung auf der anderen Seite stehen sich z. T. konträr gegenüber. Die Entscheidung ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.	

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Anforderungen bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz, Gewässerunterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Die Rahmengesetzgebung des Bundes zum Wasserhaushalt wird durch das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) konkretisiert.	- Prüfung der Erfordernisse und Möglichkeiten zur Niederschlagswasserentwässerung. - Konkretere Regelungen zur Niederschlagswasserentwässerung zum Süßbach mit ergänzenden, naturnahen Regenwasserrückhalteinrichtungen im Bebauungsplan.
Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.	
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)	
- Berücksichtigung von Natur-, Boden- und Baudenkmalen, prägenden Situationen sowie Sichtbeziehungen zu Denkmälern.	- Keine zu berücksichtigenden Ziele.
Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.	

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen wesentliche Aspekte.

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden von Bad Rothenfelde, rund 700 m entfernt vom Kurortzentrum. Das bestehende Wohn- und Pflegeheim „Haus Schlüter“ im Westteil bietet zumeist älteren Menschen etwa 100 stationäre Pflegeplätze für die Kurz- und Langzeitpflege. Im nordöstlichen Teil, an der Straße Im Wiesengrund, befinden sich drei eingeschossige Wohngebäude mit angrenzenden Nebengebäuden. Südlich hiervon erstrecken sich bis zu einem wassergebundenen Wirtschaftsweg am Süßbach Weiden- und Wiesenflächen, die heute insbesondere für die Pferdehaltung (Hobbytierhaltung) genutzt werden.

Außerhalb, angrenzend an das Plangebiet, schließen sich im Norden jenseits der Straße Im Wiesengrund eine Hofstelle sowie ein einzelnes Wohnhaus an. Im Südosten liegen Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs benachbart, dessen Grundstücksränder im direkten Übergang zum Plangebiet mit großen Laubbäumen bestanden sind. Angrenzend an die Straßen Ulmenallee und Feldstraße fassen im Süden und Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen das Plangebiet ein.

Vorbelastungen	Vorhandene Gebäude und untergeordnete Straßen
Empfindlichkeit	gering - mittel

b) Ortsrandlage und Naherholung

Mit Blick auf die im Umfeld und am Ostrand vorliegende landschaftliche Prägung sowie die vorhandenen Wegeverbindungen ist davon auszugehen, dass insbesondere die östlichen Plangebietsflächen Bedeutung als (Nah-)Erholungsraum besitzen. Rastplätze, Sehenswürdigkeiten o. ä. sind hier jedoch nicht vorhanden.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	mittel

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Für die örtliche Immissionssituation sind der Verkehrslärm der A 33, der L 94 (Niedersachsenring) und der Bahnlinie des Haller Willem im Osten, die landwirtschaftliche Hofstelle Hügelmeyer mit Schweinehaltung im Nordwesten relevant. Mit der Planung rücken keine empfindlichen (Wohn)Nutzungen näher an diese Emissionsquellen heran, als dies im Bestand bereits gegeben ist. Relevantes Konfliktpotenzial ist diesbezüglich nicht erkennbar.

Im Plangebiet ist von Immissionen des südöstlich benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetriebs auszugehen, der auch mit Winterdiensteinsätze durchführt. Bisher sind hiervon Weideflächen betroffen, die zur (Hobby)Tierhaltung genutzt werden. Auch wird in diesem Bereich bereits heute den Bewohnern des Wohn- und Pflegeheims der Kontakt zu Tieren ermöglicht.

Aus der Nutzung benachbarter Ackerflächen bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen aus der Bewirtschaftung.

Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) entsprechen nach heutigem Kenntnisstand den Gegebenheiten im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungs- und Freiraum.

Vorbelastungen	Nähe zu Autobahn, Landstraße und Bahnstrecke, Landwirtschaft, Garten- und Landschaftsbaubetrieb
Empfindlichkeit	gering - mittel

d) Hochwasserschutz

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Süßbach ragt in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 hinein. Bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) besteht potenziell die Gefahr, dass Teilabströme des Süßbachs im Plangebiet zu Überschwemmungen auf den privaten Grünflächen im östlichen Teil führen können.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

e) Bodenverunreinigungen

Östlich des Plangebiets zwischen dem Süßbach und der Eisenbahnstrecke des Haller Willem liegt die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003. Sie ragt nach Untersuchungen von 2004/2005 im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Altablagerung aus Bauschutt und sandigen Bodenauffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m zusammensetzt. 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 in einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,6 m. In der Bewertung geht die untere Wasserbehörde davon aus, dass auf dem Grundwasserpfad keine Gefährdung des zur Trinkwassergewinnung genutzten zweiten Grundwasserstockwerks erfolgt. Von der unteren Bodenschutzbehörde wurde ein Gewässermonitoring für den Oberlauf des Süßbachs und im Verlauf der Altablagerungsflächen als sinnvoll angesehen. Für die von der Altablagerung betroffenen Flächen ist damals eine dauerhafte Nutzung als Dauergrünland vorgesehen worden. Die Unterlagen zum damaligen Antrag auf Trink- und Brauchwassernutzung können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Für den Nordteil der Altablagerungsfläche innerhalb des Plangebiets definiert der Bebauungsplan Nr. 60 private Grünfläche für eine Weidenutzung. Hier ist somit weiterhin von einer Dauergrünlandnutzung auszugehen. Im Süden ist die Anlage von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu sind im Zuge des Planverfahrens Vorgespräche mit dem Landkreis Osnabrück erfolgt. Danach soll für die vermeidlich 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. Der Planung entgegenstehende Belange werden aufgrund der in das Plangebiet hineinragenden Altablagerungsfläche in der Gesamtschau somit nicht gesehen.

Außerhalb des Plangebiets besteht in einem Umkreis von 500 m an weiteren Stellen ein Altlastverdacht. 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 besteht dieser an zwei Altstandorten. Begrenzt durch die Straßen An der Springmühle und Ulmenallee betrifft dies in rund 120 m Entfernung eine flächenhafte Altablagerung beiderseits des Süßbachs. Auswirkungen dieser drei Altstandorte auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Über die o. g. 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.

Vorbelastungen	Altablagerung „Im Wiesengrund“ (Kataster-Nr. 459 006 4003) im östlichen Randbereich
Empfindlichkeit	gering - hoch

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfallentsorgung wird für die im Plangebiet und dem Umfeld vorhandenen Wohnstandorte durch den örtlichen Anbieter gewährleistet. Umweltbezogene Konflikte sind diesbezüglich nicht bekannt.

Anschlussmöglichkeiten an die örtlichen Netze der Ver- und Entsorgung sind in Bezug auf Trink- und Schmutzwasser insbesondere durch die bestehenden Anlagen des heutigen „Hauses Schlüter“ gegeben. Zum Anschluss weiterer Gebäude sind ergänzende Maßnahmen erforderlich. Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung ist erstellt worden und enthält eine Erfassung der konkreten Rahmenbedingungen. Insbesondere ist die Niederschlagwasserentwässerung Gegenstand dieser Vorplanung. Hierzu wurde ein Höhenaufmaß des gesamten Plangebiets aufgenommen. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen mit gedrosselter Ableitung in den Süßbach sind demnach möglich.

In Bezug auf eine regenerative Energienutzung sind mit Blick auf die Planinhalte keine Themen erkennbar, die auf der Ebene der Bauleitplanung ausdrücklich behandelt werden sollten.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die überplanten Flächen stellen sich überwiegend als Pferdeweide, Gehölze sowie als Fläche mit vorhandenen Gebäuden und zugeordneten Gärten dar. Gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind hier nicht bekannt.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften und Arten sowie die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Belange von Vögeln und Amphibien sowie von Fledermäusen 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 Plankonzept und ggf. das Aufzeigen geeigneter Maßnahmen, die dazu beitragen können, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mildern. Der Untersuchungsrahmen wurde vorher zwischen Gutachten, dem Landkreis

Osnabrück und der Gemeinde abgestimmt.

Im Hinblick auf die **Avifauna** wurden von Ende März bis Anfang Juni 2014 überwiegend in den frühen Morgenstunden sechs Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebung der Brutvögel erfolgte flächendeckend nach der Revierkartierungsmethode (s. DOG 1995 und BIBBY et al. 1995). Verschiedene im Gelände beobachtete Verhaltensweisen wie z.B. Beuteflüge und Rufaktivitäten wurden notiert, um Brutstandorte von Nahrungsrevieren zu unterscheiden. Die Unterteilung in Brutverdacht und –nachweis sowie Nahrungsgast orientierte sich an den artspezifischen Vorschlägen von SÜDECK et al. (2005).

Festgestellt wurden im unmittelbaren Planungsraum 30 verschiedene Vogelarten, von denen 11 als Brutvögel und 19 nur als Nahrungsgast eingestuft 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 seinem 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.

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.

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. Eine Bestandsschätzung erfolgte nach standardisierten Methoden (vgl. auch HACHTEL et al. 2009). Über Kescherfänge oder Suche von Jungtieren im nahen Gewässerumfeld wurde nach Hinweisen für eine erfolgreiche Reproduktion gesucht. Eine Determination der Laven erfolgte nach dem Bestimmungsschlüssel von BÜHLER et al. (2007).

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 hinsichtlich des Artenschutzes als relativ gering einzuschätzen. Beeinträchtigt wird dieses Vorkommen im Bestand durch den Fischbesatz mit Karpfen und Stichlingen.

Zur Untersuchung der **Fledermausarten** wurden im Zeitraum von Mai bis September 2014 an fünf Terminen stichprobenartige Gebietsbegehungen zu unterschiedlichen Nachtzeiten mit dem Detektor und dem stationären Einsatz von Horchkisten jeweils über eine Nacht hinweg durchgeführt. Sicher nachgewiesen werden konnten die Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler.

Vorbelastungen	Fischbesatz der Fischeiche (Karpfen, Stichlinge)
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Auf den Planflächen stehen gemäß Bodenkarte NRW¹ 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 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.

Vorbelastungen	Vorhandene Bebauung, Landwirtschaft im Umfeld
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.4. Schutzgut Wasser

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

Zu den örtlichen Oberflächengewässern wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Punkt 3.1.d verwiesen.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	mittel

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1987

3.5. Schutzgut Klima und Luft

Bad Rothenfelde liegt am Unterhang des Osning und ist klimatisch der westfälischen Bucht zuzurechnen. Hier besteht ein typisches atlantisches bis subatlantisches Klima mit vorherrschenden Westwinden. Die Lufttemperatur im Raum Bad Rothenfelde beträgt im Jahresmittel 8° - 9°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 - 900 mm².

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Anschluss an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen im Westen und Süden. Im Norden bzw. Südosten liegen Bereiche vor, die aufgrund der Nutzungsstruktur (Parkplätze, vereinzelte Gebäude) keine massive Bebauung aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von verschiedenen Siedlungs- bzw. Offenlandklimatopen umgeben ist.

Im Zusammenhang mit dem KFZ-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die A 33 sowie der Niedersachsenring (L 94) im Osten grenzen als mögliche Emissionsquelle aufgrund des Abstands von rund 500 – 600 m nicht direkt an das Plangebiet. Dies ist lediglich verzweigt durch untergeordnete Straßen angebunden. Relevante Einflüsse werden bisher nicht erwartet, ein näherer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Betriebs ca. 240 m nordwestlich und des Garten- und Landschaftsbaubetriebs südöstlich angrenzend an das Plangebiet, sind größere gewerbliche Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld nicht vorhanden. Beide sind im Hinblick auf Gerüche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren gutachterlich untersucht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bzw. am Rand großflächig verbleibender Offenlandbereiche wird davon ausgegangen, dass die Fläche eine nur geringe Bedeutung für das Lokalklima hat. Sonstige zu berücksichtigende Vorbelastungen sind bisher nicht bekannt.

Vorbelastungen	Abstand von ca. 500 – 600 m A 33 und L 94 Abstand von ca. 240 m zum landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Garten- und Landschaftsbaubetrieb angrenzend zum Plangebiet
Empfindlichkeit	gering

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch bereits vorhandene, bis zu viergeschossige Bebauung, die im Westen und Süden vorgelagerten Ackerflächen sowie im Osten durch strukturreiche Landschaftsteile inklusive des Süßbachs geprägt.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, Klimadaten, Hannover 2012

Vorbelastungen	Vorhandene Bebauung
Empfindlichkeit	mittel

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird - jeweils schutzgutbezogen - die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Der Mensch ist durch die Überplanung unmittelbar betroffen:

- als Eigentümer, Bewohner oder Nachbar,
- als Beschäftigter, der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt wird und
- als Passant, der vorrangig auf den umliegenden öffentlichen Straßen, dem zentralen Fußweg oder dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg das Plangebiet passiert oder als Besucher der Einrichtungen bzw. Nutzer.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
Abstufungen zwischen Bau- flächen- und Freiraumdarstel- lungen vom Kern der Plan- bzw. Bauflächen im Westen zum strukturreichen Land- schaftsraum im Osten	Festsetzungen zu Nutzungs- maßen, Grünflächen und Ein- grünung	Umgestaltung und ökolo- gisch-gestalterische Auf- wertungen im Bereich der bisherigen Fisch- teiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts

Erhebliche Auswirkungen können durch die Regelungen in den Bauleitplänen (z. B. Entwicklung der Bauvolumina, landschaftspflegerische/grünordnerische Festsetzungen, Verkehrsabwicklung, Immissionsschutz) wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen insbesondere durch die zusätzlich vorbereitete Versiegelung können im Übrigen nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die ortsnahe Umsetzung durch ökologische Aufwertung der bisherigen Fischteiche nördlich des Palsterkamps wird dazu ausdrücklich empfohlen.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Erholungsfunktionen der bisherigen Landschaft werden ggf. im Osten durch zusätzliche Baumöglichkeiten geringfügig beeinträchtigt, bleiben im Grundsatz aber durch Erhaltung bestehender Wegeführungen und von wegbegleitenden Bäumen, verbleibende Weideflächen und naturnaher Gestaltung der zusätzlichen Regenwasserrückhaltung erhalten. Hinzu kommt eine auch der Erholung dienende naturnahe Umgestaltung der bisherigen, künstlich angelegten Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
Abstufungen zwischen Bau- flächen- und Freiraumdarstel- lungen durch dem Land- schaftsraum vorgelagerte pri- vate Grünfläche	Festsetzungen zu Nutzungs- maßen, Grünflächen und Ein- grünung	Umgestaltung und ökolo- gisch-gestalterische Auf- wertungen im Bereich der bisherigen, künstlich angelegten Fischteiche im Rahmen des Aus- gleichskonzepts

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende Auswirkungen können im Übrigen nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Vom Plangebiet ausgehend sind aufgrund der Festsetzung der angestrebten Sondergebietsnutzungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der allgemeinen Wohngebietsnutzungen für das Umfeld und das Plangebiet selbst keine relevant störenden Immissionen zu erwarten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden lediglich temporär, während des Zeitraums der Errichtung der geplanten Nutzungen Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm und Staub erwartet.

Für die Planung relevante Verkehrslärmeinwirkungen werden aufgrund des Abstands zwischen dem Plangebiet und den umgebenden, übergeordneten Verkehrsstrassen (insbesondere Bahnstrecke Haller Willem, Autobahn A 33 und Landesstraße L 94 im Osten) und mit Blick auf die zwischenliegenden, vorhandenen Wohnnutzungen nicht erwartet.

Nach Rücksprache werden von gutachterlicher Seite aus relevante Beeinträchtigungen für das Umfeld durch zusätzliche KFZ-Verkehre aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der heutigen und zukünftig zu erwartenden Nutzungen mit dem Schwerpunkt Betreuung und Pflege nicht gesehen. Untersuchungen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen werden mit Blick auf die Ausgangslage nicht für erforderlich gehalten.

In Bezug auf Geruchsimmissionen ist die nordwestlich rd. 240 m entfernt gelegene Hofstelle Hügelmeyer sowie der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu betrachten. Dazu ist 2015 beim TÜV Nord eine gutachterliche Untersuchung eingeholt worden. Emittenten im Umfeld wurden in Anschein genommen und deren Geruchsemissionen auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bzw. auf der Basis der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 ermittelt. Im Weiteren wurden Ausbreitungsrechnungen mit dem Modell AUSTAL2000G (Programmversion 2.6.11-WI-x vom 09.02.2014) durchgeführt und auf Wetterdaten der Wetterstation Gütersloh zurückgegriffen.

Für die Schweinehaltung an der Hofstelle Hügelmeyer wurden der genehmigte Tierbesatz und ein Güllesilo mit etwa 2.750 m³ berücksichtigt. Indem unmittelbar südöstlich benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetrieb entstehen Gerüche 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 5-9% der Jahresstunden erreicht. Von den höheren Werten sind lediglich untergeordnete Plangebietsflächen betroffen, die für Regenrückhaltung und Grünflächen vorgesehen sind und im Sinne der GIRL keine relevanten Beurteilungsflächen darstellen. Bezogen auf die Bau- und Grünflächen liegt der prognostizierte Geruchsstundenanteil bei maximal 3-4% der Jahresstunden.



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; hier Abbildung 7-3, unmaßstäblich

In Anbetracht der geplanten Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“, als auch der bestandsorientierten Überplanung des allgemeinen Wohngebiets, legt der Gutachter gemäß der Regelbewertungsmaßstäbe der GIRL der Immissionswert einer Wohn-/Mischgebietsnutzung von 0,10 zu Grunde gelegt. Dieser Immissionswert entspricht einem Geruchstundenanteil von 10 % der Jahresstunden. Die prognostizierten Geruchsstundenanteile liegen damit - insbesondere in den künftigen Baugebetsflächen - deutlich niedriger als 10%. Bei der zu erwartenden Geruchssituation verbleiben somit deutlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, von relevanten Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftliche Hofstelle und den Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist somit nicht auszugehen.

Neben Geruchsaspekten wurde der Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Mai 2015 im Rahmen eines Fachbeitrags Schallschutz auch bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen untersucht³. Im vorliegenden Fall rückt das Plangebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb heran. In einer Ortsbegehung mit Geschäftsleitung und Gutachter wurden die Lärmquellen erfasst. Im Weiteren wurden die Emissions- und Beurteilungspegel mittel EDV gemäß ISO 9613-2 errechnet (Programmsystem SoundPLAN 7.4). Die Untersuchungen zeigen, dass sich am Tag, d. h. zwischen 6 Uhr und 22 Uhr, im Plangebiet keine Überschreitungen des Richtwerts der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) ergeben. Darüber

³ Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz; RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2015

hinaus finden im normalen Geschäftsbetrieb in der Nacht keine betrieblichen Aktivitäten statt. Bei Winterdienstseinsätzen kann es jedoch - je nach Witterungslage - in der Nacht, d. h. zwischen 22 und 6 Uhr, im südöstlichen Eckbereich der überbaubaren Fläche Sondergebiets u. a. durch das Beladen von Fahrzeugen mit Salz und das Ausrücken der Fahrzeuge zu einer Überschreitung des Richtwerts für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 40 dB(A) um bis zu etwa 5 dB(A) kommen. Der Gutachter empfiehlt auf den betroffenen Flächen den Ausschluss von offenbaren Fenstern bzw. eine entsprechende Grundrissgestaltung, die die Platzierung von Immissionsorten im betroffenen Bereich vermeidet. Der Bebauungsplan setzt dies als bauliche Schutzvorkehrung auf der betroffenen, untergeordneten Teilfläche entsprechend fest. Von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit auch diesbezüglich auszugehen.

Lichteinwirkungen auf das Plangebiet sind durch die Mitarbeiter-Pkw des Garten- und Landschaftsbaubetriebs zu erwarten, die insbesondere im Falle von Winterdienstseinsätzen im überbaubaren Bereich des südöstlichen Plangebiets in den Nachtstunden entstehen können. Zur Abschirmung ist im Grünordnungsplan zur vorliegenden Bauleitplanung in den hierfür sinnvollen Randbereichen eine einreihige Schnitthecke vorgesehen.

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.

Eine Relevanz sonstiger Immissionen auf das Plangebiet, wie z.B. durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase), Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen und ähnliches, ist im Übrigen nicht erkennbar. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Gemeinde in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	-/-
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	-/-

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
-/-	Festsetzung baulicher Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Immissionsorten im südöstlichen Randbereich des Sondergebiets in Richtung des benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetriebs Planung von das Licht von Fahrzeugen abschirmenden Heckenpflanzungen im Grünordnungsplan	-/-

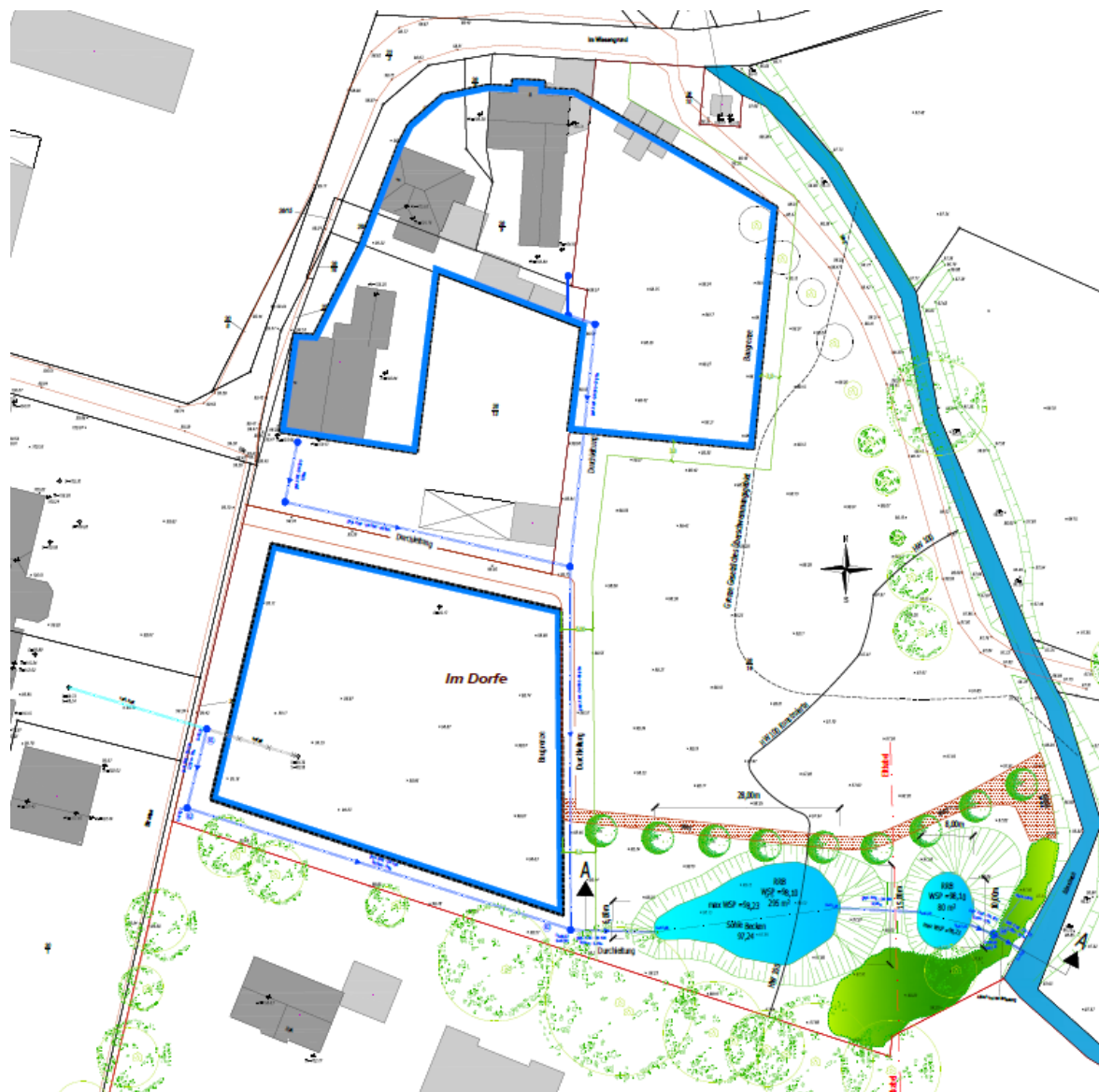
Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Teilaspekt „Immissionsschutz“ des Schutzguts Mensch verbleiben.

d) Hochwasserschutz

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Süßbach ragt in den äußersten östlichen Teil des festgesetzten Sondergebiets SO. Überbaubare Flächen sind davon nicht berührt.

Zum vorliegenden Planverfahren wurde das gesamte Plangebiet inklusive dem Süßbach höhentekhnisch vermessen. Aus dem Vermessungsergebnis und den für die Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“ maßgeblichen Hochwasserberechnungen des Büros Sönnichsen & Partner wurde die HW 100-Linie neu konstruiert. Im Ergebnis verschiebt sich die HW 100-Linie nach Süden und überlagert nicht mehr die neu festgesetzten Baugebietsflächen, sondern in Teilen lediglich die geplanten naturnahen Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers. Für das Plangebiet ist hieraus abzuleiten, dass sich die Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit neuer Bauflächen verringert und darüber hinaus nach Aussage des Gutachters hingenommen werden kann, dass die geplante Regenrückhaltung in Teilen von der neu konstruierten HW 100-Linie überdeckt wird. In formaler Hinsicht ist mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt, dass die Gemeinde gemäß § 78(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den betroffenen Bereich eine Befreiung beantragt, die bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegt. Eine gegebenenfalls anzustrebende formale Korrektur der Hochwasserlinie im Rahmen eines Ordnungsverfahrens ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und darüber hinaus nicht absehbar.

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 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. Der Umfang der erforderlichen Rückhaltung wurde nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 zur Bemessung von Regenrückhalteräumen ermittelt. Das erforderliche Rückhaltevolumen für ein Niederschlagsereignis mit einer statistischen fünfjährigen Wiederkehrhäufigkeit beträgt 300 m³.

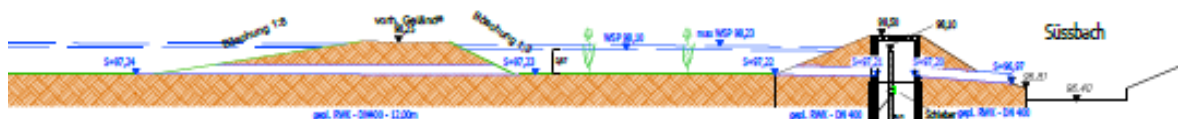


Private Rückhaltung des Niederschlagswassers

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

Die maximale Einstauhöhe wird bis ca. 90 cm betragen mit einer Wasserfläche von dann etwa 375 m². Der Drosselabfluss aus der Rückhaltung soll dem Landabfluss von 2,5 l/s*ha entsprechen. Die Drosselung erfolgt über einen handbetrieblenen 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.



Schnitt im Bereich des östlichen Rückhaltebeckens

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

Die zukünftige Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der in weiten Teilbereichen bereits bestehenden Bebauung und beweideten Grünlandflächen als durchschnittlich beurteilt. Hinsichtlich des Grundwassers sind über die beschriebene Altablagerung östlich des Süßbachs hinaus sonstige Vorbelastungen durch Altlasten nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Fläche und Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
-/-	Festsetzung zur naturnahen Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet	-/-

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht erkennbar.

e) Bodenverunreinigungen

Die im Südosten in das Plangebiet hineinragende, flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003 ist aus Anlass eines Antrags der Gemeinde Bad Rothenfelde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises auf Grundwasserentnahme zur Trink- und Brauchwassernutzung (zum Plangebiet nächstgelegener Trinkwasser-Förderbrunnen (Br. II) rd. 1.200 m südlich) Ende 2004 durch eine „Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ untersucht worden. Die Ergebnisse sind Anfang 2005 mit der dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück abgestimmt worden.

Die Untersuchung wurde wie folgt durchgeführt: Zur genauen Abgrenzung wurden manuelle Bohrstocksondierungen durchgeführt. Es wurden 22 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft, aus 2 der Sondierungen wurden Mischproben zur Eluatanalyse erstellt wurden. Die Rammkernsondierungen wurden zu temporären Sickerwassermessstellen ausgebaut. Das gewonnene Sickerwasser wurde nach Parametern der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser und Abfall (LAWA) analysiert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Altablagerung aus Bauschutt und sandigen Bodenauffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m zusammensetzt.

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 in einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,6 m. In der Bewertung geht die untere Wasserbehörde davon aus, dass auf dem Grundwasserpfad keine Gefährdung des zur Trinkwassergewinnung genutzten zweiten Grundwasserstockwerks erfolgt. Von der unteren Bodenschutzbehörde wurde eine Gewässermonitoring für den Oberlauf des Süßbachs und im Verlauf der Altablagerungsflächen als sinnvoll angesehen. Für die von der Altablagerung betroffenen Flächen ist damals eine dauerhafte Nutzung als Dauergrünland vorgesehen worden. Die Unterlagen zum damaligen Antrag auf Trink- und Brauchwassernutzung können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Für den Nordteil der Altablagerungsfläche innerhalb des Plangebiets definiert der Bebauungsplan Nr. 60 eine private Grünfläche für die Weidenutzung. Hier ist somit weiterhin von einer Dauergrünlandnutzung auszugehen. Im Süden ist die Anlage von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu sind im Zuge des Planverfahrens Vorgespräche mit dem Landkreis Osnabrück erfolgt. Danach soll für die vermeidlich sensiblen Bereiche, die für eine Regenrückhaltung hergerichtet werden sollen, eine orientierende Erkundung des Geländes vorgesehen werden.

Der Planung entgegenstehende, umweltbezogene Belange aufgrund der in das Plangebiet hineinragenden Altablagerungsfläche werden in der Gesamtschau somit nicht gesehen.

Im Übrigen ist der Schutz vor Bodenverunreinigungen gesetzlich geregelt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Fläche und Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen-vorschläge
-/-	-/-	-/-

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt „Bodenverunreinigungen“ des Schutzguts Mensch sind nicht erkennbar.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung gesehen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Fläche und Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
-/-	-/-	-/-

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt „Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung“ des Schutzguts Mensch sind nicht erkennbar.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände).

Die 2014 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfungen haben ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich vermieden werden können. Dabei handelt es sich um Maßnahmen teils im Plangebiet, teils außerhalb.

Für die **Avifauna** 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 strukturreichen 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.

Im Bereich der zu einer Nassaue des Süßbachs umzugestaltenden Fischteiche können Eisvogel und Graureiher ihre Nahrung im oder am Wasser suchen. Wasserflächen werden durch die Planung nicht vollständig beseitigt. Bei den neu zu gestaltenden Wasserflächen ist zu erwarten, dass diese erheblich naturnäher sein werden und für die Gewässerfauna günstigere Bedingungen bieten. Damit wird auch das Nahrungsangebot für Eisvogel und Graureiher verbessert. Von einer Beeinträchtigung für Grün- und Kleinspecht ist nicht auszugehen, da in die von ihnen genutzten Gehölzbestände außerhalb der umzugestaltenden Fläche liegen.

Im Hinblick auf **Amphibien** werden insbesondere die Laichbiotope verbessert. Die im Teichgelände vorkommenden, nicht gefährdeten Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte bevorzugen flache, nach Süden orientierte Gewässerbereiche, die sich schnell erwärmen und damit gute Bedingungen für die Entwicklung der Kaulquappen liefern.

Derartige Flachwasserbereiche werden sowohl durch den im Rahmen des Ausgleichskonzepts beim Umbau der nahe gelegenen Fischteiche durch Ausgestaltung eines Artenschutzteichs, wie auch innerhalb der in dem Zuge ebenfalls vorgesehenen Nassaue entstehen.

In Bezug auf **Fledermäuse** ist festzustellen, dass in dem 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 verlogen gehen. Im Übrigen werden Maßnahmen in der Planung berücksichtigt, die geeignet sind, den Eingriff zu mindern. So werden durch die Verbindung aus ergänzender Laubbaumpflanzung, geplanter privater naturnaher Regenrückhaltung mit zusätzlichen Heckenstrukturen heimischer 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 eine Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Fläche und Boden, Wasser, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Fläche und Boden, Wasser, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
Abstufungen zwischen Bauflächen- und Freiraumdarstellungen durch den Landschaftsraum vorgelagerte private Grünfläche	Teilweise Erhaltung der Weideflächen, Zeitenregelung für Baufeldräumung und Gehölzschnitt und bzw. Rodung im Grünordnungsplan	Externe Maßnahmen im Bereich der zu einer Nassaue des Süßbachs umzugestaltenden Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts

Negative Auswirkungen können durch die festgesetzten bzw. im Grünordnungsplan vorgesehenen landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Umsetzung der Planung verursacht lokal die Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Damit kann dieser i. d. R. seine Produktions-, Filter- und Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen-vorschläge
-/-	Abhandlung der Eingriffsregelung, Kompensationskonzept mit Ausgleichsmaßnahmen auch im Plangebiet	Ausgleichskonzept mit externen Maßnahmen im Bereich der nahe gelegenen, bisherigen Fischteiche Allgemeine Empfehlungen für die Umsetzung: - Bei Baumaßnahmen Beschränkung der Arbeitsräume auf das unbedingt notwendige Maß. - Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. - Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen können im Übrigen nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

4.4. Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst den Wasserhaushalt, u. a. durch das Abführen des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen. Die Regenwasserbewirtschaftung ist ortsnahe unter Einbindung des Süßbachs vorgesehen. Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen von Gewässern oder des Grundwassers im Zusammenhang mit der Planung nicht erkennbar.

Da nach der Umgestaltung der nahegelegenen Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts in dem verbleibenden Teichbereichen kein Durchfluss mehr erfolgen

wird, ist zu erwarten, dass sich die Wasserqualität verbessern wird, wenn die Ufer nach Umgestaltung neu bewachsen sind und sich im Teich eine Unterwasserflora entwickelt hat.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen-vorschläge
-/-	Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Regenwasserentwässerung	Ausgleichskonzept mit externen Maßnahmen im Bereich der nahe gelegenen, bisherigen Fischteiche Allgemeine Empfehlungen für die Umsetzung: - Sorgfältige Entsorgung der Baustellen von Restbaustoffen. - Vorkehrungen gegen Eintrag von Treib-/Schmierstoffen durch Baumaschinen. - Vermeidung Grundwasserfreilegungen.

Insgesamt sind keine erhebliche Beeinträchtigungen von Gewässern oder des Grundwassers im Zusammenhang mit der Planung erkennbar.

4.5. Schutzgut Klima und Luft

Durch die ermöglichten baulichen Erweiterungen können bislang unversiegelte Garten- und Grünlandflächen verloren gehen. Die vorgesehene offene, naturnahe Regenwasserrückhaltung, Pflanzmaßnahmen sowie die naturnahe Umgestaltung der Umgebung des Süßbachs im Bereich der nahe gelegenen, heutigen Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts wirken sich eingriffsmindernd aus.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
-/-	Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Regen- wasserentwässerung	Ausgleichskonzept mit externen Maßnahmen im Bereich der nahe gelegen- en, bisherigen Fisch- teiche Allgemeine Empfeh- lungen für die Umset- zung: - Weitere Bepflan- zungen, Dachbegrü- nungen auch unab- hängig von Festset- zungen - Reduzierung der Bo- denversiegelung auf das Notwendige. - Reduzierung der baube- dingten Vegetationsbe- seitigung auf das Not- wendige.

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Umsetzung der Planung wird spürbare Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im direkten Umfeld sowie auch in der Fernwirkung mit sich bringen. Eingriffsmindernd erfolgt im Plangebiet eine Begrenzung der Bauvolumina und Höhenentwicklung. Im Plangebiet sind bereits drei- und viergeschossige Gebäudehöhe vorhanden, neue Gebäude können maximal ein- bis zweigeschossig errichtet werden.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungs- maßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen- vorschläge
Dem Landschaftsraum vorge- lagerte private Grünfläche	Festsetzungen zu Nutzungs- maßen, Grünflächen und Ein- grünung	Maßnahmen des exter- nen Ausgleichs im Be- reich der südöstlichen Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts

Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen können im Übrigen nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen, die zu einer nachvollziehbaren, städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und des Orts- und Landschaftsbilds beitragen. Darüber hinaus sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	-/-

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf FNP	Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf B-Plan	Zusätzliche Maßnahmen-vorschläge
Abstufung zwischen Bauflächen- und Freiraumdarstellungen vom Kern der Planflächen nach Osten	Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und Eingrünung	Stützung landschaftlicher, regionaltypischer Elemente durch naturnahe Gestaltung im Bereich der bisherigen Fischteiche im Rahmen des Ausgleichskonzepts

Durch die Planung sind gegenüber der heutigen Situation nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB zu den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf einzelne Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist auf entsprechende Minderungsmaßnahmen u. a. für den Eingriff in Natur und Landschaft, Fläche und Boden, Wasserhaushalt etc. eingegangen worden.

Durch die Planung werden Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet. Neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sind der Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch die zusätzlichen Baumaßnahmen zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG werden im Planverfahren auf Ebene der Flächennutzungsplanung zunächst allgemeine Aussagen zu den Möglichkeiten und Rahmenbedingungen des Ausgleichs der Eingriffe entwickelt. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 ist darüber hinaus konkret geprüft worden, in welchem Umfang die Festsetzungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erstmalige Eingriffe verursachen, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Dazu ist der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan ausgearbeitet worden, dieser hat den letztlichen externen Ausgleichsbedarf ermittelt und entsprechende interne und externe Maßnahmen benannt.

Für den Bebauungsplan Nr. 60 sind diesbezüglich insbesondere folgende Rahmen-
daten relevant:

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. Dies soll im Bereich der ca. 200 m südöstlich und damit ortsnah zum Plangebiet durch die Renaturierung einer bisher intensiv für die gewerbliche Freizeitangelei genutzten Fischteichanlage gedeckt werden. Der Bestand liegt hier 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 Teil I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach gegenwärtigem Planungsstand erläutert und bewertet.

Die Planung bereitet die Sicherung und Fortentwicklung eines bestehenden Wohn- und Pflegeheims mit stationären und künftig auch zunehmend ambulanten Betreuungsangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen vor. Nach Westen und Osten werden bauliche Erweiterungen ermöglicht; insbesondere durch die im Osten ergeben sich durch die Bebauung von Freiflächen optische Änderungen im Orts- und Landschaftsbild.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Zunächst keine Änderung des bisherigen Zustands.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Die Planung betrifft den Standort eines bestehenden Wohn- und Pflegeheims, dass sich im Bereich einer vormaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ausdrücklich in der gegebenen Lage im Freiraum mit Bezügen zum Landschaftsraum für die Bewohner/Nutzer kontinuierlich seit Mitte der 1960er Jahre entwickelt hat. Heute sind hier etwa 100 stationären Pflegeplätzen für die Kurz- und Langzeitpflege samt der betrieblichen Infrastruktur vorhanden. Diese Infrastruktur ist für den nunmehr beabsichtigten Ausbau ambulanter Angebote eine Grundvoraussetzung, um eine bedarfsgerechte Erweiterung mit Blick auf konzeptionelle und betriebswirtschaftliche Aspekte realisieren zu können. Darüber hinaus bietet das angestrebte komplexe Angebot Möglichkeiten, auf sich ändernde allgemeine oder personenbezogene Bedürfnisse der Bewohner reagieren zu können. Durch die prognostizierten steigenden Zahlen älterer Menschen wird ein entsprechend steigender Bedarf an betreuten Wohn- und Pflegeplätzen sowie an barrierefreien Wohnangeboten erwartet (Stichwort „Demografischer Wandel“). Die Planung dient diesbezüglich somit der Standortsicherung und der Schaffung angemessener, zukunftsorientierter Erweiterungsmöglichkeiten. Genutzt wird ein baulich vorgeprägter Standort ohne Ausdehnung in den landwirtschaftlich geprägten Freiraum. Bauliche Erweiterungen werden lediglich im Bereich bestehender Garten- und Hofflächen sowie zwischenliegender Weideflächen genutzt (Hobbytierhaltung). Die Weideflächen dienen der Pferdehaltung, die den Bewohnern des Wohn- und Pflegeheims einen ortsnahe Kontakt mit Tieren ermöglicht. Dies soll auch im Hinblick auf die künftig etwas verkleinerten Weideflächen so beibehalten werden. Die Fortentwicklung des organisch gewachsenen Standorts ist in der Gesamtschau somit auch aus Umweltsicht zu begrüßen.

Eine alternative Neuansiedlung an einem anderen Standort ist demgegenüber auch aus Umweltsicht nicht wünschenswert. Im Übrigen könnten die Planungsziele dann nicht umgesetzt werden.

b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung

Im Entwurf des Bebauungsplans werden im festgesetzten Sondergebiet SO relativ großzügige Regelungen in Bezug auf die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Flächen und die Anordnung von Baukörpern getroffen. Restriktivere Festsetzungen stünden den stetigen Wandlungen bei der Ausrichtung von Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstrukturen und damit verbunden einer möglichst effektiven, anforderungsorientierten und flexiblen Nutzbarkeit der Flächen entgegen.

Gleichzeitig erfolgen jedoch in den bebauten und unbebauten Randbereichen, mit Blick auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, in Relation zu den zentralen Hauptgebäuden Höhenabstufungen. Auch werden hierzu im Westen und Osten randliche Kulissenbepflanzungen zum Erhalt festgesetzt bzw. ergänzende Pflanzungen vorgesehen.

Das Sondergebiet im Nordosten des Plangebiets, Teilfläche SO2, wird in Fortsetzung der bestehenden privaten Wohnhäuser ausdrücklich nur für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die den in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets allgemein zulässigen Wohn- und Pflegenutzungen zugeordnet sind. Neben den zulässigen Nutzungen orientiert sich diese Bebauung an der Kubatur der westlich angrenzenden, ebenfalls im Plangebiet liegenden Wohnhäuser und ist daher im Übergang zum Landschaftsraum deutlich zurückgenommen.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB. Die Umweltprüfung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 60 wurde in folgenden, sich zum Teil überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation
- Auswertung der Vorentwurfsplanung und der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden der Umweltprüfung, dem Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) und der Abwägung zugrunde gelegt. Die jeweils verwendete Methodik einschließlich der relevanten technischen Verfahren wird an den entsprechenden Stellen zu den einzelnen Schutzgütern in den Kapiteln 3 und 4 dieses Umweltberichts dargelegt.

- Das Büro Dense & Lorenz GBR hat artenschutzrechtliche Betrachtungen zu Fledermäusen durchgeführt. Gegenstand war die Frage, inwieweit durch die teilweise bauliche Inanspruchnahme der östlich im Plangebiet liegenden und als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche essentielle Jagdgebiete von Fledermäusen betroffen sind.
(Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014)
- Das Büro Michael Schwartze hat im Plangebiet zur Erfassung der Avifauna Untersuchungen durchgeführt. Zudem untersucht wurde östlich des Plangebiets im Bereich der künstlichen Fischteiche der Vogel- und Amphibienbestand.
(Bebauungsplan 60 + 42. FNP-Änderung „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Bad Rothenfelde, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2015)
- Das Ingenieurbüro RP Schalltechnik hat den südöstlich an das Plangebiet grenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb inklusive dessen Winterdienstseinsätze im Hinblick auf Wechselwirkungen mit den Planungszielen betrachtet.
(Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz; RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2015)
- Der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG hat die landwirtschaftliche, im Vollerwerb geführte Hofstelle mit Tierhaltung und Güllebehälter, gelegen ca. 240 m nordwestlich des Plangebiets, und den Garten- und Landschaftsbaubetrieb, direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend, im Hinblick auf möglicher Geruchsbelästigungen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen hin gutachterlich untersucht.
(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)
- Die J. Bergmann GmbH hat eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zur Abführung des Schmutzwassers sowie zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Plangebiets durchgeführt.
(Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017)
- Das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann hat im Rahmen des Grünordnungsplans insbesondere die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung/-bilanzierung sowie die Erarbeitung plangebietsinterner und -externer Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die externen Maßnahmen betreffen den Rückbau der ca. 200 m südöstlich zum Plangebiet gelegenen und bisher intensiv für die gewerbliche Freizeitangelei genutzten Fischteichanlage zu einer Nassaue des Süßbachs.
(Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Februar 2017)

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Die Planungen führt nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet und im weiteren Umfeld durch Versiegelung, gewissen zusätzlichen Verkehr, Veränderung der Landschaft und der örtlichen Lebensräume etc. Das Schutzgut Klima/Luft kann hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Nach bisherigem Kenntnisstand können die Auswirkungen ausgeglichen werden, soweit sie nicht bereits durch Maßnahmen im Plankonzept verringert oder vermieden werden können. Die Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 60 ist konkretisiert und ausgearbeitet worden, dazu wird auf Kapitel 4.9 dieses Umweltberichts sowie den Grünordnungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrollen der Nutzungen und ihrer Emissionen erfolgen jeweils durch die zuständigen Fachbehörden. Hierzu sind jeweils keine zusätzlichen Maßnahmen i. S. des Monitorings erforderlich. Im Grundsatz führt die Weiterentwicklung der vorhandenen, spezialisierten (Wohn-)Nutzungen nicht erkennbar zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Durch die ermöglichten Bauvorhaben können sich nach heutigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Versiegelung von Böden sowie durch Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ergeben. Für die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht die Möglichkeit von Minderungsmaßnahmen im Plangebiet durch die die naturnahe Regenwasserrückhaltung samt Eingrünungsmaßnahmen. Die Durchführung von bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten als Vermeidungsmaßnahme mindert ebenfalls die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Neben den o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu den Artenschutzbelangen sind aus heutiger Sicht folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu ergreifen:

- Die sachgerechte Entwicklung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine maßnahmengerechte Anpflanzungspflege zu begleiten.
- Das Gelände der bisherigen Fischteichanlage soll nach Umgestaltung und abgesehen vom Bereich Artenschutzteich der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Pflegeeingriffe sollten unterbleiben, soweit Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Das Monitoring sollte sich darauf beschränken, gelegentlich

den angestrebten Wasserhaushalt in der Nassaue zu überprüfen und bei Bedarf die Verbindung zwischen Süßbach und Aue wieder herzustellen.

- Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten der Bauleitpläne entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Hieraus können sich weitergehende Erfordernisse ergeben. Da die Gemeinde Bad Rothenfelde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiterzuleiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

a) Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Er dient als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung der Umweltbelange und Abwägung der Gemeinde Bad Rothenfelde dazu nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

In den Kapiteln 3 und 4 werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und UVP-Gesetz beschrieben. Diese Zusammenfassung gibt einen kurzen Überblick über Planung und Auswirkungen.

b) Planungsziele sowie wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Das etwa 2,66 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ und der deckungsgleiche Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans liegen im Norden von Bad Rothenfelde, rund 700 m entfernt vom Zentrum. Die Flächen befinden sich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich rund 200 m nördlich des zusammenhängenden Siedlungsgefüges und sind daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im westlichen Teilbereich, umgrenzt von der Ulmenallee, der Straße Im Wiesengrund, einem schmalen öffentlichen Fußweg sowie der Feldstraße, liegen verschiedene Gebäude und Nebenflächen des seit Jahrzehnten bestehenden Wohn- und Pflegeheims „Haus Schlüter“. Sie dienen im Wesentlichen der Beherbergung, Betreuung und Versorgung seiner vor allem älteren Bewohner inklusive der hierzu erforderlichen Personal- und Wirtschaftsräume. Im Westen und Osten sind Randbereiche unbebaut und könnten künftig 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 dem o. g. Fußweg, der Straße Im Wiesengrund, einem Wirtschaftsweg und dem Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetrieb, befinden sich drei Wohngebäude mit angrenzenden Nebengebäuden. Die Flächen sind aufgrund der vergleichsweise großen Gebäude auf den in Relation kleinen Grundstücken zum Teil erheblich versie-

gelt, lediglich das südlichste Wohngebäude verfügt über eine größere Gartenfläche. Östlich des oben genannten Fußwegs und südlich bzw. östlich der zuvor genannten Wohngebäude erstrecken sich bis zu dem wassergebundenen Wirtschaftsweg am Süßbach Weiden- und Wiesenflächen, die heute insbesondere für die Pferdehaltung (Hobbytierhaltung) genutzt werden.

Das Planungsziel ist eine zukunftsfähige Optimierung und Ausweitung der mit dem „Haus Schlüter“ bereits bestehenden Wohn-, Betreuungs- und Versorgungseinrichtung für Senioren und Menschen mit Behinderungen. 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 weiterentwickelt werden.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust und die zusätzliche Versiegelung von Böden durch Überbauung von bisher vorwiegend als Garten- oder Weide genutzten Flächen. Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld, u. a. durch Eingrünungsmaßnahmen im Osten. Eine naturnahe, u. a. durch Pflanzungen landschaftlich eingebundene private Regenwasserrückhaltung sowie eine weitreichende Renaturierung bisheriger künstlich angelegter Fischteiche beiderseits des Süßbachs im Rahmen des Ausgleichskonzepts sollen die Eingriffe die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen abmildern, wenn möglich vermeiden und im Übrigen ausgleichen.

Die Nachbarschaft ist ggf. von den im Wesentlichen im Westen und Osten planungsrechtlich ermöglichten Baumaßnahmen auf bisherigen Freiflächen betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden aber durch deren Lage, Abstände zu den Bestandsgebäuden und durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt. Mit einer relevanten Zunahme des Verkehrs durch die neu entstehenden Wohn- und Betreuungsnutzungen und damit verbundenen Belastungen auf den umliegenden Straßen wird aufgrund der vorrangig älteren bzw. betreuungsbedürftigen Bewohnerstruktur nicht gerechnet.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die heutigen und künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Die Winterdienstseinsätze des südöstlich gelegenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs und der damit verbundene Gewerbelärm wurden untersucht und in der Planung berücksichtigt, relevante Beeinträchtigungen werden daher nicht erwartet.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplans bzw. das zugehörige Ausgleichskonzept wirksam gemindert oder ausgeglichen würden. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und die Planung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Aufgaben und Entwicklungsziele der Gemeinde zu prüfen und zu bewerten.

Entsprechend des bisherigen Kenntnisstands und nach Prüfung der betroffenen Schutzgüter ergeben die Arbeiten zusammenfassend, dass die Aufstellung des Bebau-

ungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ wie auch die parallele 42. Änderung des Flächennutzungsplans aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar sind.

Bad Rothenfelde, August 2017

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Nachtrag September 2019:

In der Offenlage gemäß §§ 3(2)/4(2) BauGB haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichts sowie über die Begründungen zur 42. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichts erfordern könnten.

Das rechnerisch gemäß *Osnabrücker Kompensationsmodell* (Landkreis Osnabrück 2016 - siehe Grünordnungsplan GOP) ermittelte Kompensationsdefizit von knapp 10.300 Werteinheiten ist aufgrund der Rahmenbedingungen und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vom Vorhabenträger insgesamt auszugleichen (100 %-Ausgleich). Planerische Gründe für einen teilweisen oder gar weitgehenden Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen werden in der bauleitplanerischen Abwägung hier nicht gesehen. Auf Grundlage des GOP zum Bebauungsplan Nr. 60 wird das Maßnahmenkonzept im Bereich der Fischteiche im Südosten (Renaturierungsmaßnahmen) entsprechend vertraglich abgesichert.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat darüber hinaus im Nachgang zu den Verfahrensschritten gemäß § 3, 4 BauGB nochmals Kontakt mit dem Eigentümer der Hofstelle „Im Wiesengrund 1“ im Nordwesten des Plangebiets aufgenommen, um die Genehmigungslage und eventuelle aktuellere Entwicklungsüberlegungen abzufragen. Erkenntnisse über landwirtschaftliche oder gewerbliche Lärm- und/oder Geruchsemissionen, die von dem Betrieb im Rahmen des Bestandsschutzes oder im Zuge aktueller Planungen ausgehen könnten, ergaben sich jedoch weiterhin nicht. Der Eigentümer hat der Gemeinde im Mai 2019 mitgeteilt, dass von seiner Seite keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.

Hinweis: Auf S. 30 des Umweltberichts ist die Differenz für den Kompensationsüberschuss der Ausgleichsmaßnahme falsch angegeben worden, der korrekte Wert von 26.300 Werteinheiten gemäß Bilanzierung und Begründung wurde redaktionell eingefügt.

Planungsbüro Tischmann Loh, September 2019