



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Entwurf, November 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. 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 Schwartze, 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, 10.11.2015
- A6:** Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Zwischenstand 16.11.2015

Teil I: Begründung

1. Einführung

Im Norden von Bad Rothenfelde, rund 700 m entfernt vom Zentrum, liegt im südöstlichen Eckbereich der Straßen Ulmenallee und Im Wiesengrund das Wohn- und Pflegeheim „Haus Schlüter“. Für Bad Rothenfelde stellen die in privater Trägerschaft an der Ulmenallee befindlichen Einrichtungen des Hauses Schlüter seit Jahren einen wesentlichen Baustein zur Deckung an Wohn- und Pflegeplätzen für Menschen mit Betreuungsbedarf. 1966 als Wohnheim gegründet, hat es sich nunmehr über ca. 50 Jahre hinweg zu einem Alten- und Pflegeheim mit Angeboten für die stationäre Kurz- und Langzeitpflege für ca. 100 vorrangig ältere Menschen entwickelt. Im Unterschied der im Orts- und Kurbereich gelegenen Einrichtungen besteht hier die Besonderheit von Bezügen zu den umgebenden Naturräumen. Hinzu kommen hierfür erforderliche Anlagen und Einrichtungen der betrieblichen Infrastruktur, wie z.B. Büros für die Verwaltung, Diensträume und Sozialräume der Pflegemitarbeiter, Besprechungsräume, Wohnküchen, Zentralküche, Räume der Haustechnik und Abstellräume. Angrenzend benachbart sind im Norden eine Hofstelle und vier Wohnhäuser sowie im Südosten die Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

Im Sinne heutiger und für die Zukunft aufgrund steigender Zahlen älterer Menschen absehbarer Anforderungen (Stichwort „Demografischer Wandel“), ist es eine der Zielsetzungen des Hauses Schlüter, neben den heutigen, vorrangig stationären Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsleistungen in unmittelbarer räumlicher Nähe ergänzend verstärkt zeitgemäße ambulante Betreuungs- und Pflegeangebote auszubauen. Dies soll u.a. durch die Schaffung ambulant betreuter Wohnangebote sowohl für einzelne Personen und kleine Haushalte, als auch für Wohngemeinschaften geschehen. Ein besonderer Schwerpunkt dabei sollen dementiell und psychisch erkrankte Menschen sein, für die bislang, als auch im Hinblick auf zu erwartende Anforderungen in Bad Rothenfelde nicht ausreichende Angebote bestehen.

Durch die Errichtung weiterer Gebäude und eine konzeptionelle Anpassung des gesamten Komplexes, sollen entsprechend der individuellen Anforderungen der Bewohner noch weiter abgestufte Leistungen angeboten werden können. Auch ist angestrebt, das Haus z.B. durch eine Begegnungsstätte nach außen weiter zu öffnen, um hierdurch die soziale Einbindung der Menschen zu verbessern.

Die Örtlichkeit liegt insgesamt planungsrechtlich im *Außenbereich* der Gemeinde. Die baulichen und konzeptionellen Entwicklungen im Hause Schlüter erfolgten daher in den vergangenen Jahren auf der Grundlage des § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) „Bauen im Außenbereich“. Für die angestrebte Standortsicherung, die Schaffung angemessener, zeitgemäßer Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Berücksichtigung nachbarlicher und naturräumlicher Belange soll zur städtebaulichen Neuordnung 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 erfolgt die Aufstellung im Vollverfahren mit Umweltbericht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt im Plangebiet *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Daher ist es erforderlich, ihn im Rahmen der 42. Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren an die neue Gebietsfestsetzung anzupassen. Ein Erfordernis für eine Überplanung der dargestellten *Fläche für die Landwirtschaft* im Sinne des § 1(3) ff. Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich zunächst insbesondere aus dem allgemein erwarteten demographischen Wandel. Durch die prognostizierten steigenden Zahlen älterer Menschen wird ein entsprechend steigender Bedarf an betreuten Wohn- und Pflegeplätzen sowie an barrierefreien Wohnangeboten erwartet. Darüber hinaus wird in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.04.2015 zum vorliegenden Planverfahren 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.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 mit einer Größe von insgesamt etwa 2,66 ha liegt im Norden des Zentralorts Bad Rothenfelde östlich der Ulmenallee.

Das Plangebiet wird begrenzt wie folgt:

- Im Norden durch den Verlauf der Süd- bzw. Ostseite der Straße Im Wiesengrund,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg, parallel zum Süßbach verlaufend,
- im Süden durch den Betrieb eines Landschaftsgärtners, einen öffentlichen Fußweg und die Feldstraße sowie
- im Westen durch die Ulmenallee.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.



Luftbild

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, 03.02.2015, unmaßstäblich; hinzugefügter roter Punkt = Zentrum des Plangebiets

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich rund 200 m nördlich des zusammenhängenden Siedlungsgefüges von Bad Rothenfelde. Es hat eine Größe von ca. 2,66 ha.

Im westlichen Teilbereich, umgrenzt von der Ulmenallee, der Straße Im Wiesengrund, einem schmalen öffentlichen Fußweg sowie der Feldstraße, liegen verschiedene Gebäude und Nebenflächen des Hauses Schlüter. Sie dienen im Wesentlichen der Beherbergung und Betreuung seiner vor allem älteren Bewohner inklusive der hierzu erforderlichen Personal- und Wirtschaftsräume. 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 zu einem wassergebundenen Wirtschaftsweg am Süßbach Weiden- und Wiesenflächen, die heute insbesondere für die Pferdehaltung genutzt werden. Im Süden schließen sich Grundstücksflächen eines Landschaftsgärtners an, die hier an dessen Rändern große Laubbäume aufweisen.

Bislang befindet sich der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 60 planungsrechtlich formal im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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 Willem mit den Zielpunkten Bielefeld und Osnabrück folgt. Weitere rund 400 m ist 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 o.g. Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Landschaftsgärtners samt Wohnhaus.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP)

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 Sudberg 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 RROP als *Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft* dargestellt (Ziele D.1.3.01 und D.2.1.02), in weiten Teilen von einem *Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft* (Ziele D.1.3.01 und D.3.3.07) überlagert. 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 Willem 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 als *Grünfläche, Parkfläche* gekennzeichnet. 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 i.W. ein *sonstiges Sondergebiet* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“*, im nördlichen Bestandsbereich *Wohngebiet* und im Osten *Private Grünfläche*.

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). Dem Belang wird durch nachrichtliche Übernahme im Plan sowie durch Hinweise im Kapitel 3.4 der Begründung Rechnung getragen.

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. Fachbehörden werden gebeten, im Verfahren ggf. vorliegende darüber hinausgehende Informationen vorzubringen.

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

Hinsichtlich der Belange von Vögeln und Amphibien¹ sowie von Fledermäusen² 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 erstellt³, der neben Eingriffsbelangen u.a. Aspekte der Natur und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes behandelt.

3.4 Gewässer

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 des Bebauungsplans Nr. 60 hinein. Bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) besteht die Gefahr, dass Teilabströme des Süßbachs im Plangebiet zu Überschwemmungen auf den privaten Grünflächen im östlichen Teil führen können. Ein besonderer Handlungsbedarf für die bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Grundstücke ist derzeit nicht erkennbar.

Nach verschiedenen Ortsbesichtigungen unter besonderer Beachtung der Höhenlagen wird in Erwägung gezogen, dass für die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets „Süßbach“ im Jahr 2011 fehlerhafte Ausgangsdaten vorlagen. So ist vor Ort nicht nachzuvollziehen, warum sich das Hochwasser nicht vor allem nach Osten in tiefer gelegene Flächen ausbreitet. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden daher Geländehöhen aufgenommen und mit den zuständigen Stellen des Landkreises Osnabrück erörtert. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung wurde eine

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

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

³ Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Zwischenstand 16.11.2015

neue Hochwasserlinie gekennzeichnet, die jedoch nicht entsprechend offiziell festgesetzt ist.

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

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 Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. 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 NRW⁴ stehen im Plangebiet unterschiedliche Böden an. Im östlichen Teil befinden sich tonige Lehm Böden (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.

3.6 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 Nord-

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1987

westen 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 Willem, und damit unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, liegt die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003. Sie ragt im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet und ist daher in der Plankarte kenntlich gemacht. 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, sind im Zuge des Planverfahrens gemäß § 4 BauGB Abstimmungen mit dem Landkreis Osnabrück erfolgt. 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 genannten 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.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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 mehr und mehr auch 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.

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.

Im Hinblick auf die Lage außerhalb des zentralen Gemeindegebiets, die spezielle Prägung der Nutzungen und die Örtlichkeit wird daher in den betroffenen Bereichen ein *sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen*“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Abrundung der Planung insbesondere gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsraum und zur Einbindung von Eingrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen werden östlich gelegene Flächen mit in das Plangebiet eingebunden und jeweils separat planungsrechtlich festgelegt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen mit vorhandenen und angestrebten Nutzungen des Hauses Schlüter wird gemäß § 11(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein *sonstiges Sondergebiet SO* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“* festgesetzt.

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 Baugebieten 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 Bebauungsplan Nr. 60 ist für alle festgesetzten sonstigen Sondergebiete festzustellen, dass sich hier Nutzungen und Einrichtungen des Hauses Schlüter befinden und diese konzeptionell zusammengehören. Durch die bereits vorhandenen und geplanten Wohnstätten, Wohnungen und Tageseinrichtungen 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 Spannweite von der stationären Kurz- und Langzeitpflege, bis hin zu einer geringfügigen oder zeitweisen Inanspruchnahme zu Tages-, Nachts- und Übergangszeiten ausmachen. Angebote z.B. in Übergangs- und zukünftig ggf. auch in Nachtzeiten ergeben sich aus Anforderungen bzw. Nachfragen, die an das Haus Schlüter aus ihrem derzeitigen Tätigkeitsfeld heraus gestellt werden. D.h. hier ist immer auch mit neuen Entwicklungen zu rechnen.

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Begegnungseinrichtungen wie z.B. Versammlungs- und Veranstaltungsräume oder ein Café,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie

- zugehörige Wohnungen für Besucher, Praktikanten, Auszubildende, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sonstige Beschäftigte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

denkbar.

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.

Die o.g. Nutzungen des Sondergebiets sind im Grundsatz, u.a. im Hinblick auf kurze und damit alten- und behindertengerechte Entfernungen zwischen den Nutzungen, auf die zentralen und westlichen Plangebietsbereiche konzentriert. Sie sind als Teilfläche SO1 gekennzeichnet. Im östlichen, hierzu etwas entfernt liegenden, als Teilfläche SO2 gekennzeichneten Bereich sind daher nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA gemäß § 4 BauNVO angrenzend der Straße Im Wiesengrund erfolgt im Hinblick auf die bereits heute bestehende und zu erhaltende Nutzung durch private Wohnhäuser. Tankstellen (§ 4(3) BauNVO) werden hier auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da von ihnen störende Auswirkungen auf die umliegenden wertvollen Landschaftsteile und die benachbarten Sonder- und Wohngebietsnutzungen zu erwarten sind. Zudem wird aufgrund des Standorts und des damit verbundenen großen Abstands zu Hauptachsen der örtlichen Verkehrsnetze von einer für eine Tankstellenansiedlung uninteressanten Lage ausgegangen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2, 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im zentralen Bereich des Sondergebiets wird in enger räumlicher Anlehnung an die vorhandenen Gebäude eine maximal drei- bzw. viergeschossige Bauweise festgesetzt. Die westlich und östlich des schmalen öffentlichen Fußwegs verbleibenden Flächen stufen mit maximal zwei Vollgeschossen diese Höhen ab und berücksichtigen die bereits erfolgten Erweiterungen südlich der o.g. Gebäude. Die Zweige-

schossigkeit ermöglicht einerseits eine gute bauliche Ausnutzung und gewährleistet andererseits eine angepasste, verträgliche gestalterische Einbindung in das Umfeld. Im nordöstlichen Plangebiet werden in Anlehnung an die hier bestehende Bebauung und als Abstufung der zwei- bis viergeschossigen Baukörper des Sondergebiets hin zum Landschaftsraum nur eingeschossige Bauweisen zugelassen.

- Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) berücksichtigen den Gebäudebestand und die planerische Zielsetzung. Die Höhen beziehen sich auf einen unteren Bezugspunkt, hier die jeweils maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Abgeleitet wird der untere Bezugspunkt aus der Oberkante des eingemessenen Geländes plus einer Sockelhöhe von um die 0,5 m. Durch die Verwendung von NHN-Höhen ist ein eindeutiger Bezug gegeben.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet, Teilfläche SO1, wird in Anlehnung an Wohngebiete auf 0,4 begrenzt, um hierdurch bauliche Dichte bzw. Ausnutzung und Durchgrünung gleichsam zu gewichten. Im allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche WA1, wird in Anlehnung an den Bestand ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Teilfläche WA2 sowie die östliche hierzu gelegene Teilfläche SO2, beide mit einer GRZ von 0,3, berücksichtigen den Übergang zum freien Landschaftsraum, indem durch die niedrigere GRZ ein höherer Grundstücksanteil unversiegelter Flächen vorzusehen ist. Im Hinblick auf diese Zielsetzung sind die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile nicht in der GRZ-Berechnung anzusetzen. Auch sind diesbezüglich bei der Berechnung der GRZ in der Teilfläche SO2 des Sondergebiets Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu 100 % mitzurechnen.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht beabsichtigt, da sie eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung darstellt und sie bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung ist. Sie ist nicht unmittelbar straßenraum- und nachbarschaftswirksam wie eine Trauf- und Firsthöhenbegrenzung.
- Im Sondergebiet westlich des öffentlichen Fußwegs wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO keine Bauweise festgesetzt, weil sich hierdurch Einschränkungen in der konzeptionell-funktionalen Anordnung und baulichen Anbindung von Baukörpern ergeben können, die den eigentlichen Nutzungszielen der Gesamtanlage entgegenstehen. In den Bauflächen östlich des öffentlichen Fußwegs wird eine *offene Bauweise* festgesetzt, da aufgrund der zu erwartenden baulichen Dichte hierdurch sowohl Nutzungs-, als auch Landschaftsaspekten entsprochen wird.
In der Teilfläche SO2 des Sondergebiets wird aufgrund der Größe der überbaren Fläche sowie der besonderen Lage am Rand der baulichen Nutzungen die offene Bauweise auf *Einzelhäuser* begrenzt. In Verbindung mit den parallelen Festsetzungen einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeiten, der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten, der Begrenzung der maximalen Traufhöhe auf 4,0 m sowie der maximalen Firsthöhe auf 10,0 m soll darauf hingewirkt werden, dass an dieser besonderen Übergangssituation zum landschaftlichen Freiraum nur ein Gebäude mit einer zudem sehr begrenzten Ausdehnung entsteht.

- Die überbaubaren Flächen werden aus den o.g. Gründen im Sondergebiet ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden. Gleichwohl werden in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets die Baugrenzen insbesondere im Südwesten eng um vorhandene und bereits vom Haus Schlüter angedachte Gebäudeteile geführt. Dies erfolgt zur Begünstigung gegliederter Baukörper und zur Ausbildung südlich vorgelagerter Gartenbereiche. Um für die Gebäudeplanung einen gewissen Spielraum einzuräumen, ist in den Teilbereichen SO1 für Wintergärten und Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und in der Gesamtlänge über maximal der Hälfte der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

Bei den im allgemeinen Wohngebiet vorliegenden Gebäuden werden die Baugrenzen hingegen aufgrund der bereits bestehenden, weitreichenden Ausnutzung der zugehörigen Grundstücksflächen sowie mit Rücksicht auf den Übergang zur freien Landschaft eng am Bestand ausgerichtet.

- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in Anlehnung an den Bestand begrenzt, um so die Auswirkungen des zu erwartenden Stellplatzbedarfs für PKW's insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum verträglich zu gestalten.
- Städtebaulich begründete Mindestabstände und -höhen für Nebenanlagen sollen eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum sichern.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß der §§ 9(1) und 9(3) BauGB. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und eröffnen den Bauherren einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum, im nachbarlichen Gefüge und im Übergang zum freien Landschaftsraum, d.h. insgesamt auf das Ortsbild zu. Prägende Dachform in dem von Wohnnutzungen und Hofstellen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, teils mit Ausbildungen als Walmdach. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters werden daher im Plangebiet Satteldächer und Walmdächer vorgesehen. Deren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ bzw. $\geq 35^\circ$ orientieren sich an Mindesthöhen vorhandener Gebäude und sind bezogen auf zusammenhängende Bereiche. Im Hinblick auf An- und Umbauten bei bestehenden Gebäuden sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im Dachgeschoss zulässig. Im Spitz-

bodenbereich, der gleichzeitig die zweite Ebene im Dachraum darstellt, sind Dachaufbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten/ -einschnitten und dem Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Durch diese Vorgaben soll ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird. Abweichende Dachneigungen im gesamten Plangebiet bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebendächern etc. sind zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zur Dacheindeckung und -farbe getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben sowie glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und zulässig. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum bzw. allgemein auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formsprache, werden auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Ausformung der überbaubaren Flächen sowie der zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Festsetzungen hierfür Regelungen getroffen.

Grundsätzlich sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand Ausnahmen zulassen, um so dem Bestand einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu sichern.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten sowie sonstige, nicht versiegelte Grundstücksflächen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalte-

risch unbefriedigend, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und die Freiraumqualität in den angrenzenden Räumen. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports, Nebenanlagen etc. daher gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Der Erhalt und die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken entlang angrenzender Straße und Wege wird aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich gesichert. Dies gilt insbesondere für eine alleeartig angeordnete Baumreihe entlang der Ulmenallee. Der Standort anzupflanzender Bäume kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, um so einerseits das gestalterische Konzept zu sichern und andererseits eine Flexibilität bei der konkreten Vorhabenplanung zu erreichen.

c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit die frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

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 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.

Für Kraftfahrzeuge sind verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten gegeben: Von Norden ausgehend von der K 347 (Osnabrücker Straße) über die Schulstraße, übergehend in die Ulmenallee und von Süden über die von der Bahnhofstraße ausgehende Feldstraße oder über die vom zentralen Kurort ausgehende Ulmenallee. Zudem von Westen über die Osnabrücker Straße und die hier abgehende Straße Im Erpener Feld. Heute ist das Haus Schlüter für Kraftfahrzeuge von der Ulmenallee und der Straße im Wiesengrund aus angebunden. Der Haupteingang ist von der Ulmenallee zugänglich. Im Hinblick auf die weitreichende Bestandssituation und vom Haus Schlüter angedachte, neue Gebäudeteile, wird im südwestlichen Plangebiet entlang der Ulmenallee und der Feldstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hierdurch sollen die angrenzenden Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und deren Fahr- und Parkplatzflächen freigehalten werden und stattdessen Raum für Gartenbereiche entstehen.

Das Haus Schlüter liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, d.h. für die umgebenen Straßen gilt Tempo 50. Der Sinn der Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo-30-Zone) wurde mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Osnabrück erörtert. Im Ergebnis wird aufgrund der Tatsache, dass u.a. aufgrund des eingeschränkten Ausbauzustands der Straße keine hohen Geschwindigkeiten zu erwarten sind und die vor allem älteren Bewohner am Straßenverkehr zumeist als Fußgänger teilnehmen, von der Ausweisung einer Tempo-30-Zone abgesehen.

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.

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.

5.5 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 werden 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 des A 33 und der vorliegenden Abstände werden für das Plangebiet keine negativen Auswirkungen erwartet. Die eingleisige **Bahnstrecke des**

Haller Willem 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 m³ 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 Cloppenburg Leitfaden vom 14.06.2002 sind die Rein- gasgerüche, die von Abluftreinigungsanlagen ausgehen, nach einer Entfernung von 100 m mit Sicherheit von Menschen nicht mehr wahrnehmbar und können bei der Geruchsimmissionsbeurteilung 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 erstellt⁵. Abweichend zu den zuvor genannten Werten werden hier 120 anstatt 142 Jungsauenaufzuchtplätze zugrunde gelegt. 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 zu Grunde gelegt. 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%.

⁵ 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



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

Ebenfalls betrachtet wurde in dem angeführten Geruchsgutachten der Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der unmittelbar südlich angrenzend zum Plangebiet liegt. Gerüche 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 Geruchsbelastungen 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 untersucht⁶. 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 Winterdiensteinsätzen 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 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 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 der betroffene Planbereich in der Plankarte zur allgemeinen Information kenntlich gemacht. Insgesamt handelt es sich hierbei um eine in Relation zum Plangebiet sehr untergeordnete Teilfläche. In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund des ggf. bei Winterdiensteinsätzen 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 nicht mit in die überbaubaren Bereiche eingebunden. Im Übrigen

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

gen wird auf den Fachbeitrag Schallschutz verwiesen.

Für **Lichteinwirkungen** der Mitarbeiter-PKW's des Garten- und Landschaftsbau-betriebs, die im überbaubaren Bereich des südöstlichen Plangebiets insbesondere im Falle von Winterdienstesätzen in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr entstehen können, sehen das Grünkonzept des Bebauungsplans bzw. der Grünordnungsplan zur Abschirmung im Plangebiet in den hierfür sinnvollen Randbereichen eine lückenlose, einreihige Schritthecke 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 bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 60 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.

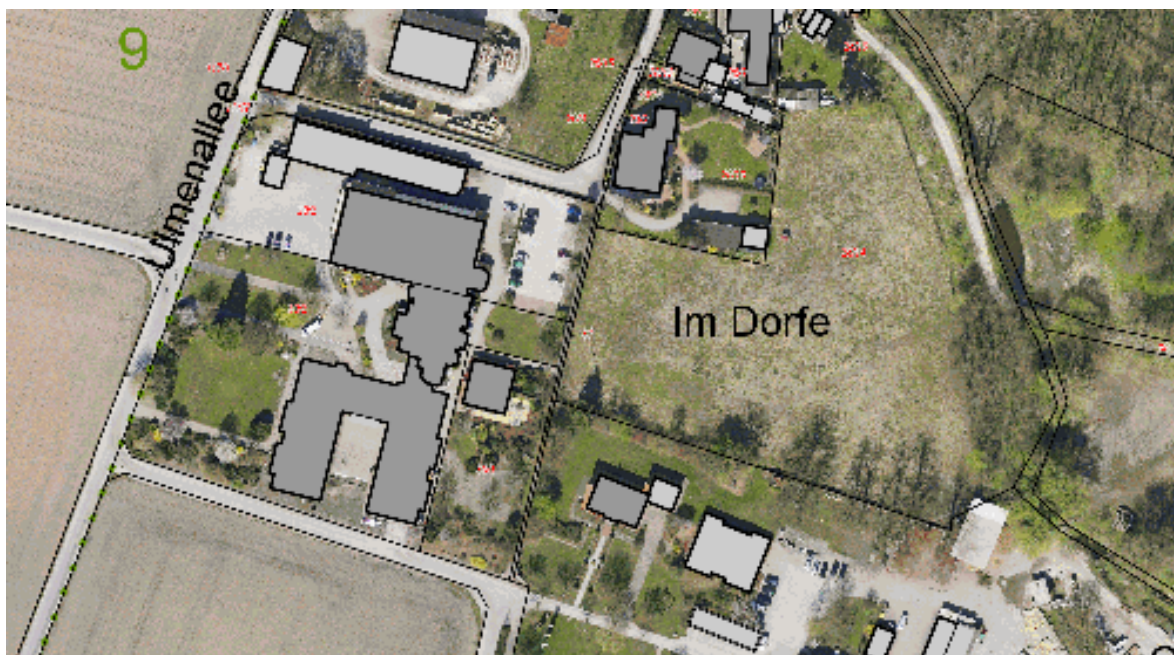
Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung (StörfallV)** umgegangen wird, sind der Gemeinde in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Sofern Fachämtern hierzu Informationen vorliegen, wird darum gebeten, diese im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB mitzuteilen.

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 heutigen 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.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden lediglich während des Zeitraums der Errichtung der geplanten Nutzungen Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm und Staub auf umgebende, schutzwürdige Nutzungen erwartet.

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.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

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).

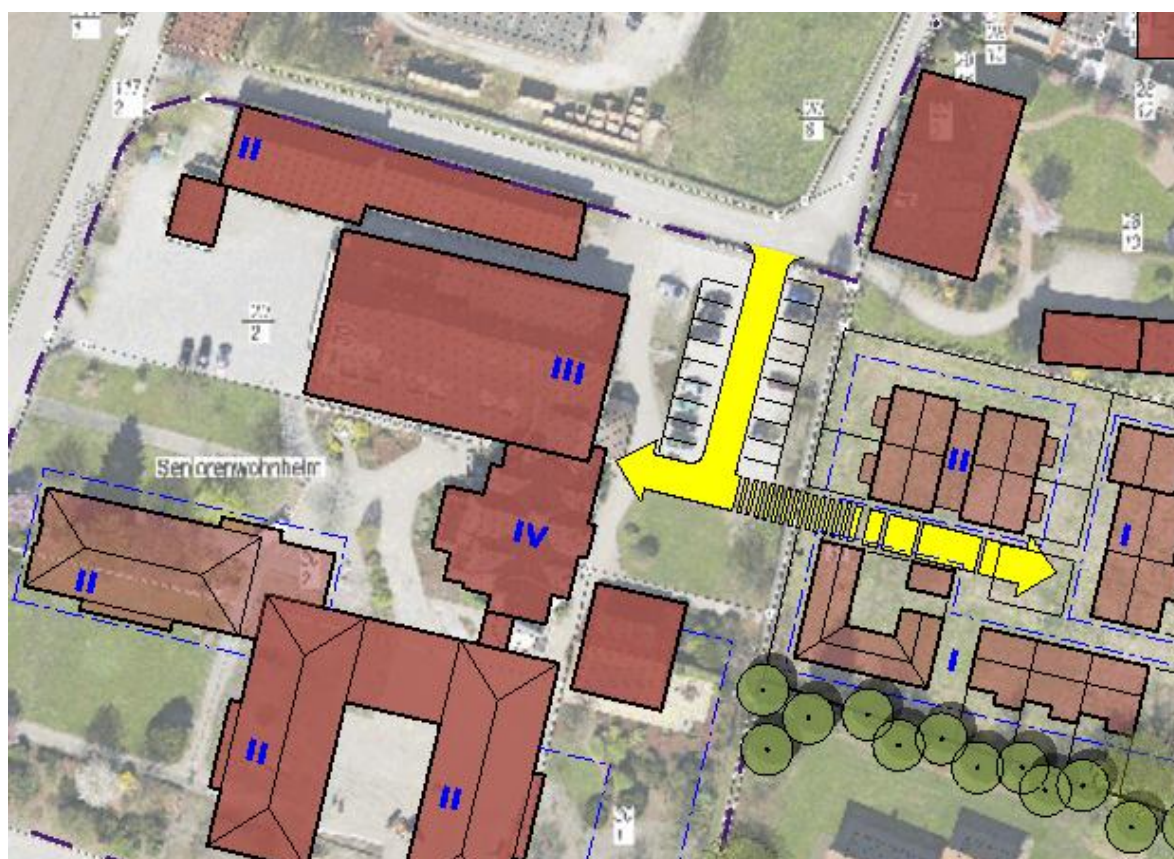
Anfallende Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich bereits in Mülltonnen/Containern getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Private Anlieger, als auch das Haus Schlüter sind angehalten, ihre Müllbehälter an den Abholtagen zur Entleerung an den umliegenden öffentlichen Straßen bereit zu stellen. 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.

Zugunsten der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH sind im Plangebiet verschiedene Leitungsrechte festgesetzt, die der Kenntlichmachung und Sicherung vor-

handener Stromleitungen dienen. Sofern im Zuge konkreter (Hochbau-)Planungen sinnvoll oder gewünscht, hat die Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft über mögliche Umlegungen signalisiert. Zudem wird vom gleichen Versorger die turmartige Trafostation im Nordosten des Plangebiets betrieben und die Grundstückparzelle daher als Versorgungsfläche festgesetzt.

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

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.



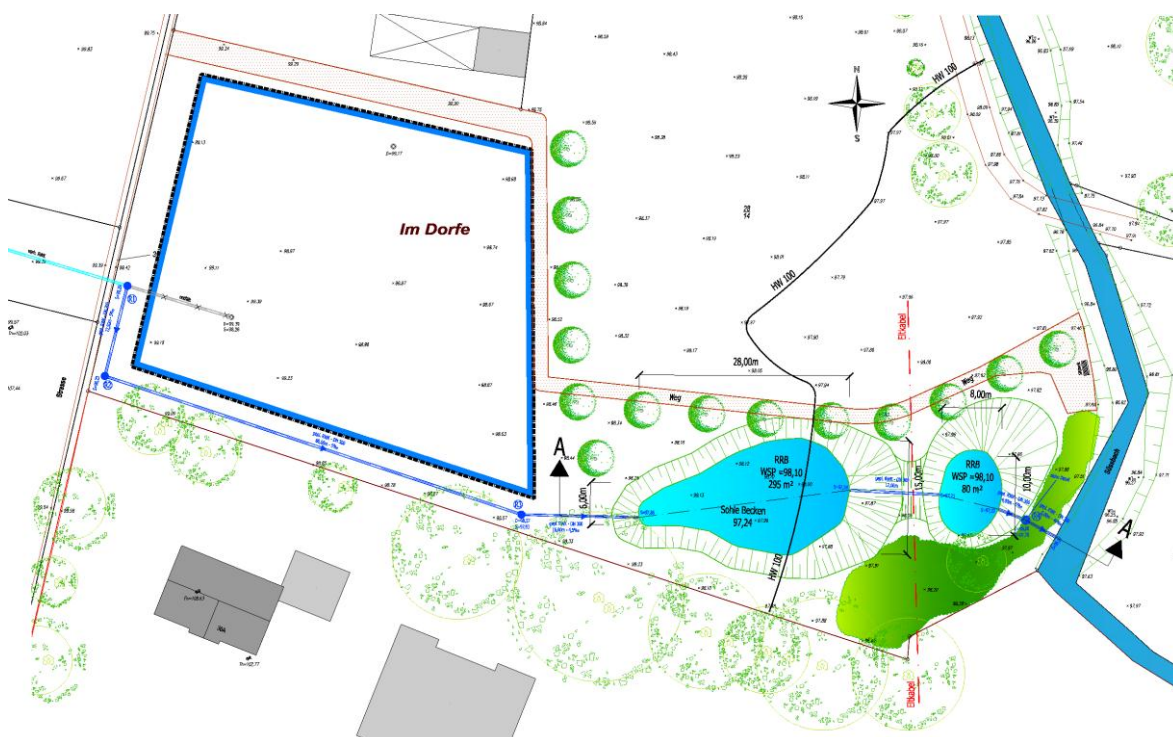
Gelb dargestellte, 5,0 m breite Fahrwege der Feuerwehr

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

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausübung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 - entsprechen, hier 48 m³/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- und sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises, Feuerwehr) rechtzeitig vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten festzulegen.

Die Behandlung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde im Zuge einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung zum Entwurf u.a. in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück konzeptionell entwickelt⁷. Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen vorhandenen öffentlichen 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 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. Im Ostteil des Plangebiets wird hierzu aufgrund der verschiedenen Eigentümer ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. 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.



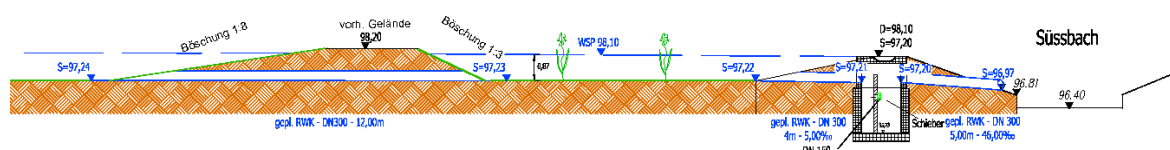
Private Rückhaltung des Niederschlagswassers

Quelle: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, 10.11.2015; unmaßstäblich

⁷ Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, 10.11.2015 *Hinweis: Karte wird um Zuleitung der privaten Grundstücke im Norden ergänzt.*

Die maximale Einstauhöhe wird bis ca. 90 cm betragen mit einer Wasserfläche von dann ca. 375 m². Das Rückhaltevolumen wird bei ca. 300 m³ 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, 10.11.2015; 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. Ob und wie weit die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets angepasst werden soll, ist derzeit nicht bekannt. Gleichwohl ist für das Plangebiet abzuleiten, dass sich die Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit neuer Bauflächen verringert und darüber hinaus nach Aussage des Landkreises hingenommen werden kann, dass die geplante Regenrückhaltung in Teilen hiervon überdeckt wird.

Die sonstige, zukünftige Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserver-
schmutzung, -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 Altlast östlich des Süßbachs hinaus sonstige Vorbelastungen

durch Altlasten nicht bekannt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind somit keine verbleibenden, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante konzeptionelle Erweiterung der heute vorhandenen Kurz- und Langzeitpflegeplätze stellt eine angemessene Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche dar. Die Lücke zwischen den Gebäuden Feldstraße 30a und Im Wiesengrund 4 wird geschlossen. Im Nordosten wird die vorhandene Erschließung über die Straße Im Wiesengrund für eine lediglich eingeschossige bauliche Ergänzung bis maximal bis an den wassergebundenen Wirtschaftsweg genutzt. Die Weidenutzung wird lediglich verkleinert, soll nach Aussagen der Eigentümer im Grundsatz aber bestehen bleiben. Daher wird sie mit der Zulässigkeit von Unterständen festgesetzt. Die den Wirtschaftsweg begleitende Baumreihe wird ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt. Im Süden der Weide werden Teile für eine offene Regenrückhaltung ausgebildet und zusätzlich durch eine naturnah zu gestaltende Grünfläche eingefasst. Die Kronentraufen der Laubbäume, deren Stammmittelpunkte sich im Randbereich der hier angrenzenden Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs befinden, ragen in das Plangebiet hinein. Die Flächen der Kronentraufen werden zum Schutz der Bäume in der Plankarte als Bestand festgesetzt. Zudem wird die Baugrenze der neuen Bebauung gegenüber dem Vorentwurf von 5,0 m auf 8,0 m abgerückt.

Insgesamt ist dadurch weiterhin ein mit verschiedenen baulichen und landschaftstypischen Gestaltungselementen abgestufter Übergang in den freien Landschaftsraum gegeben. Westlich des öffentlichen Fußwegs, begrenzen weiterhin die Feldstraße, die Ulmenallee und die Straße Im Wiesengrund das heutige Anwesen des Hauses Schlüter. Die Fernwirkung insbesondere durch die drei- und vorgeschossigen Gebäude besteht bereits heute. Durch nunmehr festgesetzt, maximale zweigeschossige Ergänzungen gibt es diesbezüglich keine besonders relevanten Änderungen. Zur Ulmenallee werden die Baugrenzen von sonst im Grundsatz 5,0 m hier auf einen Abstand von 8,0 m zurückgenommen, um hier unter Bezug auf die Bezeichnung „Allee“ straßenbegleitend geeignete, vorhandene Baume als zu erhaltend festzusetzen und durch neu anzupflanzende Bäume zu ergänzen.

Eine relevante Wirkung durch die baulichen Nutzungen in die Landschaft ist somit vorrangig in Richtung Osten gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Eingrünungsmaßnahmen sichern hier den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Die offene Rückhaltung des Niederschlagswassers im Südosten des Plangebiets erfolgt mit dem Ziel, eine untechnische, naturnahe Grün- und Erholungsfläche zu gestalten, die sich als Teil einer bäuerlichen Kulturlandschaft einfügt.

Ergänzend zum Plangebiet soll die 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 Nassaue entstehen als Grundlage für die Entwicklung eines Erlenbruchwalds. Ein bisheriger Fischteich wird als Artenschutzteich naturnah umge-

staltet 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.

Ferner besteht die Idee, den Kurpark über den Grünzug am Wohngebiet „Lindenallee“ und den Palsterkamp an den Landschaftsraum nordöstlich von Bad Rothenfelde anzuschließen, um so einen geschlossenen Wanderweg im Osten der Ortslage zu schaffen. Im Bereich der umzugestaltenden Fischteiche müsste dafür ein Lückenschluss zwischen den Wegen im Palsterkamps und dem vorhandenen Wirtschaftsweg entlang des Süßbachs erfolgen. Der Lückenschluss erfordert lediglich gut 50 m neuen Wegebau, auszuführen z.B. als wassergebundene Decke. Der flache Graben auf der Südseite des Teichgeländes könnte mittels eines Holzstegs überbrückt werden. Dies ist eine Option, die mit Blick in die Zukunft parallel zum Planverfahren oder nachfolgend, jedoch vor der Umgestaltung der Fischteiche abschließend zu erörtern ist.

Für weitere Betrachtungen wird auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen 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 Entwurf des Umweltberichts 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.

6.2 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.

Die im Plangebiet kenntlich gemachte Altablagerung bezieht sich nach Aussagen des Landkreises Osnabrück im Wesentlichen auf dessen Untersuchungsraum. Innerhalb des Plangebiets bzw. südwestlich des Süßbachs befinden sich nach den vorliegenden Informationen keine relevanten Bodenverunreinigungen. Gleichwohl wird auf der Plankarte des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass im Falle von Auffälligkeiten bei Erdarbeiten der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen ist.

Der ca. 240 m nördlich zum Plangebiet liegende und im Haupterwerb geführte Betrieb Hügelmeyer ist bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt, wodurch nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gegen die vorliegende Bauleitplanung aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Sofern Bauarbeiten anstehen, ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

6.3 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 des Bebauungsplans berücksichtigt und ihm als Anlagen beigelegt (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 in unmittelbarem Planungsraum 30 verschiedene Vogelarten festgestellt, 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.

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 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.

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 dem Detektor und dem Einsatz von Horchkisten durchgeführt. Sicher nachgewiesen werden konnten folgende vier Fledermausarten:

Artname		Gefährdungs-/ Schutzstatus		
		RL BRD/ NDS ¹	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	

¹ Rote Liste der in der BRD (MEINIG et al. 2009), bzw. Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugtierarten (HECKENROTH 1991), in Klammern die voraussichtlichen Kategorien der angekündigten aktualisierten Roten Liste für Niedersachsen (NLWKN, in Vorber.).

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet
- = nicht gefährdet V = Vorwarnlist D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen

§§ = streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG, Fassung vom 29.07.2009

In 2014 vom Gutachter vor Ort nachgewiesene Fledermausarten

(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 hohe Potentiale als Jagdraum.

Insgesamt ist festzustellen, dass im dem aus Fledermaussicht 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 ergänzender Laubbaumpflanzung, geplanter naturnaher Regenrückhaltung mit zusätzlichen Heckenstrukturen heimischer Pflanzen, konkretisiert im Grünordnungsplan sowie den im Plangebiet zu erwartenden neuen Gärten und Gebäude 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 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 nächtlichen 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 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 orientierte 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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 im Wesentlichen die Umgestaltung im südöstlichen Plangebiet die naturnahe, offene Regenrückhaltung. Sofern ein Kompensationsdefizit verbleibt, soll dies ortsnahe durch Maßnahmen im Bereich der ca. 200 m südöstlich gelegenen Fischteiche gedeckt werden. Die Eingriffsbilanzierung sowie die Erläuterung der innerhalb und außerhalb erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan.

Hinweis: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück ist aktuell in der Überarbeitung. Die Eingriffsbilanzierung ist daher noch zu konkretisieren und später entsprechend zu berücksichtigen. D.h. entsprechende Ausführungen folgen.

6.5 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 klargestellt, 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, zunehmende Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik 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 Bebauungsplan-Gebiet Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ 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 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 Bebauungsplanverfahren 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, technische 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 getroffenen Festsetzungen werden daher auf Bebauungsplanebene 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.

7. Bodenordnung

Mit Ausnahme der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen und des öffentlichen Fußwegs stehen die verbleibenden überplanten Flächen im Einflussbereich des Hauses Schlüter. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehende Kosten werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Die Planung berücksichtigt weitreichende, bereits durch Gebäude, Wege- und Platzflächen sowie Gärten genutzte Flächen. Zukünftig werden insbesondere im Westteil eine Garten- und im Ostteil bisherige Weideflächen bebaubar sein. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Teilflächen/Nutzungen	Größe in ca. ha *
Sondergebiet (SO) davon - Teilfläche SO1 westlich des öffentlichen Fußwegs ca. 1,16 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche SO1 östlich des öffentlichen Fußwegs ca. 0,33 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche SO2 im nordöstlichen Plangebiet ca. 0,17 ha (GRZ 0,3)	1,66
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon - Teilflächen WA1 und WA2 ca. 0,19 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche WA3 ca. 0,12 ha (GRZ 0,3)	0,31
Fußweg (öffentlich)	0,01
Private Grünfläche (Weidefläche mit Unterständen und Unterhaltungsweg am Süßbach)	0,48
Private zentrale Wasserbewirtschaftung; Umspannstation	0,20
Gesamtfläche Plangebiet	2,66

* Werte gerundet auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000

9. 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 des Bebauungsplans Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften 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.

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

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 dort 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 Schrooten, November 2015