



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, Februar 2026

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Teil I: Begründung

1.	Einführung	3
2.	Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage.....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	4
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
3.2	Landes- und Regionalplanung	4
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	5
3.4	Boden und Gewässer.....	5
3.5	Altlasten und Kampfmittel.....	6
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.	Auswirkungen der Planung	8
4.1	Verkehr	8
4.2	Immissionsschutz.....	8
4.3	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	9
4.4	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.5	Bodenschutz und Flächenverbrauch	10
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	11
4.7	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
5.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	13

Teil II: Umweltbericht

– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen

- A.1| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und 50. FNP-Änderung Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Februar 2026
- A.2| Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Bergmann & Wenzel Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft · Tiefbau · Straßenbau, Borgholzhausen, Juli 2025.
- A.3| Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen im Bereich des Plangebiets der 50. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000691335/ 225IPG011, TÜV Nord, Hannover, März 2025.
- A.4| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und 50. FNP-Änderung Eingriffsbilanzierung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Februar 2026

1. Einführung

Anlass der 50. FNP-Änderung sowie dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ ist einerseits das grundsätzliche Ziel der Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle. Die ehemalige Hofstelle befindet sich nördlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich und wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Nähe zu der bestehenden Infrastruktur soll durch die vorliegende Planung eine Nachnutzung der ortsbildprägenden Hofstelle ermöglicht werden und die dort bestehende Wohnnutzung gesichert und untergeordnet weiterentwickelt werden.

Andererseits soll der Neubau einer sechsgruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit Kindergarten- und Krippengruppen ermöglicht werden. Der Neubau soll sich dabei in die bestehende Hofstruktur einfügen. Durch die Errichtung einer neuen Kita kann dem bestehenden Mangel an Betreuungsplätzen entgegengewirkt werden. Um kurzfristig dringend benötigte Kitaplätze zu schaffen, wurde bereits eine temporäre Containerlösung errichtet, in der bis zu zwei Gruppen untergebracht werden können. Diese soll nach Fertigstellung der Kita wieder zurückgebaut werden. Die ehemalige Hofstelle stellt dabei im Hinblick auf das Platzangebot sowie den Übergang zur freien Landschaft einen attraktiven Standort für eine Kita dar.

Zur planungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ aufgestellt. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung notwendig. Die 50. FNP-Änderung wird entsprechend im Parallelverfahren durchgeführt. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist somit insgesamt gegeben.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle im Anschluss an den Siedlungsbereich von Bad Rothenfelde. Im Rahmen der Nachnutzung der Hofstelle soll insbesondere die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte ermöglicht werden. Zudem soll eine Nach- bzw. Umnutzung von bestehenden Wirtschaftsgebäuden für eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Der Charakter der ehemaligen Hofstelle inklusive der ortsbildprägenden Mauer, welche das gesamte Gebiet umschließt, soll dabei i. W. erhalten bleiben. Zur Realisierung der Planung ist eine **Flächennutzungsplanänderung** erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst dabei eine Größe von rund 1,35 ha. Dabei umfasst die 50. FNP-Änderung im Sinne einer durchgängigen Flächendarstellung, neben den Flächen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auch die südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

Für das Plangebiet stellt der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bad Rothenfelde eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Südöstlich des vorliegenden Plangebiets grenzt eine Wohnbaufläche an, südlich grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen an.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend im **Parallelverfahren die 50. FNP-Änderung** durchgeführt und damit die vorbereitende Planungsebene im Sinne der angestrebten Entwicklung angepasst. Vorgesehen ist für den Bereich der ehemaligen Hofstelle im Süden die Änderung in eine Wohnbaufläche, analog zu der östlich angrenzenden Fläche. Für den nördlichen Bereich ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsübergang vorgesehen.

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden, wird der Umweltbericht gemäß der „Abschichtungsregelung“ des § 2(4) Satz 5 BauGB für beide Planverfahren gemeinsam erstellt.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Bad Rothenfelde, im unbeplanten Außenbereich sowie im Übergang zur freien Landschaft. Er umfasst dabei die ehemalige Hofstelle Frieling welche bereits seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Im Südwesten des Geltungsbereichs befinden sich dabei entlang der Ulmenallee zwei ortsbildprägende Wirtschaftsgebäude mit einem Satteldach, welche direkt an die Verkehrsfläche grenzen. Zwischen den beiden Wirtschaftsgebäuden besteht, ergänzt durch eine Mauer, welche im Westen, Süden und Osten um das Plangebiet fortgeführt wird, eine Torsituation als Zugang/-fahrt zur Hofstelle. Derzeit werden die Wirtschaftsgebäude überwiegend zur Lagerung genutzt. Die ursprünglich im Osten des Plangebiets befindliche Scheune wurde zwischenzeitlich abgerissen. Nördlich der ehemaligen Scheune wurde eine temporäre Containerlösung für die Kita erreicht. Diese ist über eine provisorische Schottererschließung aus Norden erschlossen. Nordöstlich der Wirtschaftsgebäude befindet sich ein vermietetes 1½-geschossiges Wohnhaus mit einem spitz geneigtem Satteldach inklusive seitlichem Anbau. Im nördlich angrenzenden Gartenbereich befinden sich einzelne Bäume und Gehölze. Die südlich liegenden Hofflächen sind nahezu vollständig gepflastert und versiegelt. Auch im Südwesten im Bereich der Ulmenallee befindet sich eine Öffnung der umlaufenden Mauer und eine Eingangssituation zur ehemaligen Hofstelle. Hier befinden sich auch zwei ortsbildprägende Hofeichen. Im Norden des Plangebiet befindet sich eine Wiesenfläche, welche temporär mit Schafen beweidet wird. Auch hier befinden sich einzelne Bäume.

Das **städttebauliche Umfeld** ist im Westen durch die angrenzende Ulmenallee sowie die westlich davon gelegene Ackerfläche geprägt. Im Norden grenzt der Süßbach inklusive seiner Böschungsoberkante an das Plangebiet an. Nordöstlich grenzt ein 1-geschossiges Wohngebäude mit flach geneigtem Sattel- bzw. Walmdach an. Im Südosten und Süden grenzt die Straße Im Wiesengrund an das Plangebiet an. Südlich der Straße Im Wiesengrund befindet sich ein Seniorenheim sowie ein durch das Seniorenheim genutztes ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit einem Satteldach.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 2019 überplant. Dieser setzt für die südliche Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen fest. Für den östlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sieht eine Gliederung der zentralen Orte in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren vor. Die Funktionen dieser zentralen Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festzulegen.

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.06.2025 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Osnabrück als Satzung beschlossen. Das RROP 2025 für den Landkreis Osnabrück weist der Ortschaft Bad Rothenfelde die Funktion eines Grund-

zentrums zu. Im Rahmen dieser zentralörtlichen Gliederung hat die Gemeinde Bad Rothenfelde damit die Aufgabe, eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin besitzt der Ort die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ und ist als Vorranggebiet Heilquelle ausgewiesen. Das Plangebiet liegt gemäß RROP 2025 am Rand des zentralen Siedlungsbereichs.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Die Flächen westlich der Ulmenallee sind Teil des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land“ (NP NDS 00004). Nördlich in rund 180 m Entfernung befindet sich der Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (LSG OS 00001).

Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung zum jetzigen Kenntnisstand nicht vor.¹ Eine detaillierte Betrachtung zum Naturschutz und der Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht.

3.4 Boden und Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer, nördlich angrenzend verläuft jedoch der „Süßbach“. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Das Plangebiet befindet sich, wie große Teile des Gemeindegebiets, innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets „Dissen - Bad Rothenfelde“, Schutzzone IIIA sowie innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) „Bad Rothenfelde“, Schutzzone I. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

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

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)² stehen im Plangebiet im zentralen Bereich mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol an. In einem untergeordneten Bereich im Südwesten steht mittlerer brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde an. Im Norden entlang des Süßbachs ist gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen sehr tiefes Erdhochmoor verzeichnet. Dieser Bodentyp weist er eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Auf der Umsetzungsebene ist die sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens zu berücksichtigen. Während der Baumaßnahmen sind bodenschonende Baumaßnahmen durchzuführen (z. B. Durchführung der Arbeiten bei trockenen Bodenbedingungen, Auswahl geeigneter, leichter Baufahrzeuge, Nutzung von Bodenschutzmat-

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 13.06.2024.

² LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 13.06.2024.

ten etc.). Die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe sind zu minimieren und die anstehenden Böden durch die Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen bestmöglich zu schonen.

Die Flächen im Süden des Plangebiets sind bereits überwiegend durch die Flächen der ehemaligen Hofstelle in Anspruch genommen worden und überwiegend versiegelt. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und – wie im vorliegenden Fall – bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Der nördliche Bereich soll vorliegend weiter als Freifläche erhalten bleiben. Insgesamt werden sich die Bodeneingriffe im Rahmen der vorliegenden Planung gegenüber dem heutigen Bestand für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs somit nicht wesentlich verändern.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine 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.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück befindet sich jedoch nordwestlich, außerhalb des Plangebiets die Altablagerung „An der Springmühle“ (KRIS-Nr.: 74069060002). Diese Altablagerung ist gemäß der Stellungnahme *ein früherer Müllplatz der Gemeinde Rothenfelde (heute Bad R.), der in und über den Reutekuhlen angelegt wurde, die sich dort am Ufer des Süßbachs befanden. Nach Angaben von Zeitzeugen sollen mehrere flache Gruben nebeneinandergelegen sein. Abgelagert wurden von den 1940er Jahren bis Anfang der 1950er Jahre der Hausmüll in damals üblicher Beschaffenheit und andere Abfälle aus der Gemeinde Rothenfelde. Offensichtlich wurde die Fläche deutlich überhöht verfüllt, denn sie hebt sich heute buckelförmig über die Umgebung hervor. Einzelheiten zur Historie der Müllplatznutzung sind nicht aktenkundig.*

Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung durch die Altablagerung „An der Springmühle“ für die zukünftige Nutzung wurden zur Veröffentlichung für den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ein Boden- und Grundwasseruntersuchungen³ durch ein Fachbüro durchgeführt.

Für den **Wirkungspfad Boden – Mensch** lässt sich hinsichtlich der zukünftigen Nutzung aus gutachtlicher Sicht nach den vorliegenden Ergebnissen für die geplanten Nutzung keine Gefährdung ableiten. In der Planung zur Herrichtung der Freiflächen auf dem zukünftigen Kita-Gelände sind die Erkenntnisse zur Auffüllungssituation zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der Auffüllungen in den oberflächennahen Bereich ist zu vermeiden. Für die unversiegelten Bereiche der Außenanlage der Kita sollen ausschließlich Bodenmaterialien eingesetzt werden, die definiert unbelastet sind.

Im Grundwasser wurden im nordwestlichen Teil des Plangebiets erhöhte Gehalte an PAK (Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen, die die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS, 2017) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) deutlich überschreiten. Das Stoffspektrum der nachgewiesenen Einzelsubstanzen weist auf das Deponat der Altablagerung „An der Springmühle“ als Quelle der Belastung hin.

³ G+S Geobüro Sack, Nutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung, B-Plan Nr.71 – Hofstelle Frieling, Im Wiesengrund/Ulmenallee, Bad Rothenfelde, Bearbeitungsnr. 2024.2469-3, Osnabrück, April 2025.

Aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK im Grundwasser ist gemäß Fachgutachten eine Beeinträchtigung des vorliegenden Plangebiets über den **Wirkungspfad Boden – Grundwasser** nicht auszuschließen. Auf die Nutzung des Grundwassers (z. B. Gartenbewässerung durch Brunnen o. ä.) im Geltungsbereich des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 sollte daher verzichtet werden. Ein Hinweis diesbezüglich befindet sich auch auf der Planzeichnung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hinweis ist auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

Südöstlich befindet sich zudem die Ablagerung „Im Wiesengrund“ (KRIS-Nr.: 74069060003). Die Ablagerung ist gemäß Fachbehörde des Landkreises durch Verfüllung (bis zu ca. 2,7 m hoch) einer feuchten Senke in der Aue des Süßbaches mit Boden und Bauschutt im Zeitraum Ende 1960er bis Anfang 1970er Jahre entstanden. Später wurde als Abdeckung feinsandiger Mutterboden aufgetragen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises wurde der **Wirkpfad Boden – Grundwasser** im Jahr 2004 durch das Ing.-Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück, näher erkundet. Als wesentliches Ergebnis der Erkundung ist festzuhalten, dass das Deponat nur ein kleines Schadstoffpotential durch PAK und PCB (polychlorierte Biphenyle) (untergeordnet etwas KW (Kohlenwasserstoff)) aufweist, die aber weitgehend immobil sind. Geringfügig eluierbare Bestandteile der genannten Parameter werden laut Gutachten ausgefiltert durch den geologischen Puffer, eine bis zu 2,2 m mächtige Torf-/Auenlehmschicht unterhalb des Ablagerungskörpers. Negative Auswirkungen auf die Vorhabenfläche des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den vorliegenden Änderungsbebereich lassen sich insgesamt nicht ableiten. Ein Hinweis bezüglich der im Umkreis des Plangebiets befindlichen Ablagerung ist auf der Planzeichnung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 enthalten.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Natur-, Boden- oder Baudenkmale bekannt. 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück wurde im Umfeld der Hofstelle ein jungsteinzeitliches Steinbeil geborgen. Zudem ist das fließgewässernahe Plangebiet zumindest teilweise mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannt archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Straße Ulmenallee im Westen und im Süden über die Straße Im Wiesengrund erschlossen.

Die im Süden an das Plangebiet angrenzende Straße Im Wiesengrund ist für eine zusätzliche Erschließung der Kita aufgrund fehlender Breite nicht geeignet. Ein Ausbau ist aufgrund der direkt an den Straßenkörper angrenzenden Bestandgebäude im Süden und der ortsbildprägenden Mauer im Norden nur bedingt möglich. Die Erschließung der Kita soll daher aus Norden erfolgen. Dafür wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 planungsrechtlich die Errichtung einer Stickerschließung von der Ulmenallee ermöglicht.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Hinsichtlich der **schalltechnischen Auswirkungen** der Planung bzw. der Einwirkungen auf das Plangebiet wurde für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 2019 eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es am Tag zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der geplanten Bebauung kommt. Nachts finden im normalen Betrieb keine Tätigkeiten statt. Jedoch betreibt der Betrieb einen Winterdienst, welcher je nach Witterung auch nachts ausrückt und daher ebenfalls in der Untersuchung betrachtet wurde. Die Bewegungen der Räumfahrzeuge führen dabei zu einer Überschreitung der Richtwerte im Nachtzeitraum, sodass eine entsprechende Vorbelastung im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 60 gekennzeichnet wurde.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die Wohnbebauung durch die vorliegende Planung nicht näher an den Gewerbebetrieb heranrückt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Betriebs durch die vorliegende Planung wird somit nicht erwartet. Ein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Schallimmissionen wird daher nicht gesehen.

Die angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets wird die landwirtschaftliche Hofstelle Hügelmeyer (An der Springmühle 1) im Haupterwerb geführt. Neben der nahegelegenen Tierhaltung besteht südöstlich des Plangebiets ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich dabei in direkter Nachbarschaft zu dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, für das bereits im Jahr 2015 eine gutachtliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch den TÜV Nord erstellt wurde. Die Nutzung der Flächen des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung von Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie allgemeines Wohngebiet (WA) ist vom Immissionswert gemäß Fachbüro dabei wie eine Wohnnutzung zu betrachten. Gemäß dem Gutachten zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 60 ist je nach genauer Lage im Süden

des Plangebiet im Bereich der geplanten baulichen Entwicklung mit Geruchstundenhäufigkeiten von 3–5 % zu rechnen. Das bedeute, dass an 3–5 % der Stunden eines Jahres Gerüche wahrnehmbar sein werden.

Im Hinblick auf die aktuell geltende Sach- und Rechtslage, v. a. der TA Luft (2021), wurde für die vorliegende Bauleitplanung eine gutachterliche Stellungnahme⁴ beauftragt, in der geprüft wird, ob die Aussagen des Gutachtens aus 2015 weiterhin Bestand haben.

Die aktuellen genehmigten Tierplatzzahlen der Hofstelle Hügelmeyer wurden daraufhin mit der Gemeinde Bad Rothenfelde abgeglichen. Zudem wurde ein Ortstermin durchgeführt. Dort wurde auf dem Plangebiet „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ Essensergeruch wahrgenommen, der dem benachbarten Seniorenheim zugeordnet wird, sowie die weiterhin existierende Pferdekoppel. Beide liegen nicht in Hauptwindrichtung zum neuen Plangebiet und wurden vernachlässigt. Weitere Emitenten, die die Geruchsbelastung im Plangebiet relevant beeinflussen können, wurden nicht festgestellt.

Für die Erstellung der Immissionsprognose wurde das Rechenprogramm AUSTAL eingesetzt. Zusammengefasst erreicht die belästigungsrelevante Kenngröße im Plangebiet (nordwestlichen Rand) Werte von maximal 0,09 als anteilige Jahresgeruchshäufigkeit. Im Bereich der vorhandenen sowie geplanten Bebauung liegt die Geruchsgesamtbelastung zwischen 5 % und 7 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete gemäß Anhang 7 der TA Luft beträgt 0,10. Dieser Wert wird gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme sicher eingehalten. Die Geruchsbelastung ist gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme insgesamt nicht als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Gemeinde folgt den Ausführungen der fachgutachterlichen Stellungnahme und sieht die Planung somit als verträglich an. Auf die fachgutachterliche Stellungnahme wird verwiesen.

Auch darüber hinaus liegen der Gemeinde bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen relevanten Immissionen** (z. B. Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Auch sind der Gemeinde innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist im Süden bereit seit vielen Jahren durch die ehemalige Hofstelle bebaut und grenzt darüber hinaus an einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich an. Grundsätzlich soll die **Energie- und Wasserversorgung sowie -entsorgung** und die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem keine Gewässer. Jedoch grenzt im Norden der Süßbach an das Plangebiet an.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemein-

⁴ Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich des Plangebiets der 50. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000691335/ 225IPG011, TÜV Nord, Hannover, März 2025

heit möglich ist. Bezüglich des Umgangs mit der Niederschlagsentwässerung wurde im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ein Entwässerungskonzept⁵ erstellt.

Zusammengefasst sieht das Fachgutachten die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens inklusive Regenwasserbehandlung sowie die Einleitung in den nördlich verlaufenden Süßbach vor. Das Regenrückhaltebecken wird dabei im Bereich der tiefen liegenden nördlichen Grünfläche vorgesehen. Detailfragen sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu klären. Regelungen auf FNP-Ebene sind hierzu nach bisheriger Kenntnis nicht erforderlich. Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wurde als Teil II der Begründung erarbeitet. Die Planverfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Umweltbericht mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Darlegung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange wird im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung gemeinsam erstellt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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.

Mit dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird i. W. die Umnutzung und untergeordnete Erweiterung einer ehemaligen Hofstelle, nördlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich, ermöglicht. Der südliche Teil des vorliegenden Plangebiets ist dabei bereits heute überwiegend durch die Gebäude und Flächen der ehemaligen Hofstelle versiegelt. Die Fläche im Norden wird derzeit als Wiese genutzt. Ein untergeordneter Teil dieser Fläche soll im Süden durch die geplante Erschließung der Kita in Anspruch genommen und somit versiegelt werden. Die übrigen Flächen im Norden sollen als Freifläche erhalten bleiben. Analog dazu wird im Rahmen der 50. FNP-

⁵ Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Bergmann & Wenzel Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft · Tiefbau · Straßenbau, Borgholzhausen, Juli 2025.

Änderung der südliche Teil als Wohnbaufläche und der nördliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsübergang dargestellt.

Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die vorliegende Planung daher insgesamt nur untergeordnet ermöglicht. Der Bereich des Plangebiets ist bereits heute durch bestehende Bebauung sowie landwirtschaftliche Nutzung überwiegend anthropogen überprägt, Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht betroffen. Insgesamt sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber dem Bedarf an einer neuen Kita sowie ergänzenden Wohnbebauung zurückgestellt werden. Angesichts der in dieser Begründung dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden im geplanten Umfang für notwendig gehalten. Weitere Aussagen zur Auswirkung der Planung auf die im Änderungsbe- reich anstehenden Böden erfolgen im Umweltbericht.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Gemeinde Bad Rothenfelde hält die Überplanung des Plangebiets für den Neubau einer Kita sowie der Sicherung der i. W. bereits bestehenden angrenzenden Wohnnutzung grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen einschließlich der Erschließungsanlagen bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Planung wird ohne weitere Maßnahmen zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Eine bilanzielle Bewertung des Eingriffs erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“. In der Gegenüberstellung ergibt sich ein rechnerischer, flächenbezogener ökologischer Werteverlust (Kompensationsbedarf) in Höhe von 50 ökologischen Werteinheiten (WE). Hinzu kommt der Kompensationsbedarf für den Verlust von innerhalb des Plangebiets stockenden Einzelbäumen in Höhe von 260 WE. Im Gesamtergebnis entsteht somit ein rechnerischer, flächenbezogener ökologischer Werteverlust (Kompensationsbedarf) in Höhe von 310 WE.

Die Kompensationsmaßnahme ist auf dem Flurstück 27 der Flur 9, Gemarkung 4503 „Bad Rothenfelde“ vorgesehen. Das genannte Flurstück befindet sich dabei im Eigentum der Vorhabenträgerschaft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Ackerbrache. Als Kompensationsmaßnahme soll eine Herstellung eines strukturreichen Waldrands erfolgen. Im Ergebnis ist auf dem genannten Flurstück eine Waldrandentwicklung in einer Größenordnung von 620 m² umzusetzen. Der Kompensationsbedarf kann auf dem genannten Flurstück 27 vollständig erbracht werden. Die Flächen werden zum Satzungsbeschluss im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gesichert. Auf den Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wird verwiesen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange zunächst im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist hierbei, ob der Verwirklichung der Planung arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen können.

Die Änderung des FNP bereitet i. W. untergeordnet die Neuinanspruchnahme einer bisher für landwirtschaftliche Nutzungen gesicherten Fläche zugunsten einer ergänzenden Wohnbaufläche vor. Infolgedessen wird insbesondere ein Wandel der Lebensraumstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Gebäude und Erschließung bewirkt.

Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁶ erstellt. Im Ergebnis wurden geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert, um den Eintritt von vorhabenbedingten Verbotstatbeständen zu verhindern. Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sind als Hinweis in die Planzeichnung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 bzw. als Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufgenommen. Werden die genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen gemäß dem Fachbüro keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird auf den Artenschutzfachbeitrag sowie den Umweltbericht verwiesen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die, wenn auch untergeordnete, Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für die Wohnbaufläche, die Erschließungsflächen etc. Das Plangebiet stellt sich im Süden als bereits bebaut und weitestgehend versiegelte Hofstelle und im Norden als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) dar. Im Hinblick auf das Planungsziel wird die südliche Fläche im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die als Wiese genutzte Fläche im Norden wird hingegen im Rahmen der 50. FNP-Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsübergang dargestellt. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche wird nicht gesehen. Ein lokaler Luftaustausch wird weiterhin möglich sein. Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

⁶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und 50. FNP-Änderung
Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Februar 2026

5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Der Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist am 28.09.2023 durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde nach vorheriger Beratung durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 12.09.2023 gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 10.06.2024 und im Rat am 20.06.2024 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1)/4(1) BauGB fand anschließend vom 09.08.2024 bis zum 13.09.2024 statt. Zudem fand ein Erläuterungstermin am 20.08.2024 in der Grundschule Bad Rothenfelde statt. Zu diesem Termin sind keine Teilnehmer erschienen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH