



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung mit Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71
„Hofstelle Frieling“**

Entwurf, Februar 2026

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
3.2	Landesplanung und Flächennutzungsplan	5
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.4	Gewässer, Wasserschutzgebiete.....	6
3.5	Boden.....	7
3.6	Altlasten und Kampfmittel.....	7
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
4.	Planungsziele und Plankonzept	9
5.	Inhalte und Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.4	Erschließung und Verkehr	13
5.5	Immissionsschutz.....	14
5.6	Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft	15
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	18
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	18
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	18
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
6.4	Eingriffsregelung	22
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
7.	Bodenordnung	23
8.	Flächenbilanz	23
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	23

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 Plan- gebiets 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 Aufstellung des 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.

Andererseits soll im vorliegenden Plangebiet 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.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ wird angesichts der Lage der geplanten Nutzung sowie der sonstigen Rahmenbedingungen als BauGB-Regelverfahren in Verbindung mit § 12 BauGB als vorhabenbezogenes Verfahren inklusive Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II dieser Begründung erarbeitet worden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher 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. Geltungsbereich

Das etwa 1,24 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bad Rothenfelde. Es schließt an die Ulmenallee sowie die Straße Im Wiesengrund an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch den Süßbach,
- im Westen durch die Ulmenallee,
- im Süden durch die Straße Im Wiesengrund sowie
- im Osten durch die Straße Im Wiesengrund und die dadurch erschlossene Wohnbebauung.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich 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 Plangebiets 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. Hier ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 sowie eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils festgesetzte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) in Meter über NHN (hier OKFF EGmax. 101,5 m ü. NHN) festgesetzt.

Für den östlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und einer offenen Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind hier maximal 2 bzw. 3 Wohnungen je Wohngebäude und eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Als maximale Traufhöhe sind hier 4,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe ist mit 11,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils festgesetzte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) in Meter über NHN (hier OKFF EGmax. 99,5 m bzw. 100,0 m ü. NHN) definiert. Die Dachform ist mit Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung $\geq 35^\circ$ festgesetzt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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 und es ist am 15.01.2026 in Kraft getreten. Das RROP 2025 für den Landkreis Osnabrück weist der Ortschaft Bad Rothenfelde die Funktion eines Grundzentrums 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. Für den überwiegenden Bereich des Plangebiets sind überlagernd ein „Vorranggebiet Biotopverbund“ sowie ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Für den nördlichen Bereich ist zudem ein „Vorranggebiet Torferhaltung“ festgelegt.

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 vorliegenden 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.

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 Gewässer, Wasserschutzgebiete

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

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

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.

3.5 Boden

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. Für die Anlage der Regenrückhaltung 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 Bodenschutzmatten etc.). Die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe sind zu minimieren und die anstehenden Böden durch die Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen bestmöglich zu schonen. Gleiches gilt für die erforderliche Anlage der zentralen Erschließung, welche sich im Übergangsbereich zu den empfindlichen Flächen im Norden befindet. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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.

3.6 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.*

² LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 13.06.2024.

Nach Angaben von Zeitzeugen sollen mehrere flache Gruben nebeneinander gelegen 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 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 (Polyzyklische 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.

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 Bebauungsplans Nr. 71 sollte daher verzichtet werden. Ein Hinweis diesbezüglich befindet sich auch auf der Planzeichnung. Der Hinweis ist auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

Südöstlich befindet sich zudem die Altablagerung „Im Wiesengrund“ (KRIS-Nr.: 74069060003). Die Altablagerung 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 lassen sich insgesamt nicht ableiten. Ein Hinweis bezüglich der im Umkreis des Plangebiets befindlichen Altablagerung ist auf der Planzeichnung enthalten.

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.

3.7 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. Planungsziele und Plankonzept

Für die frühzeitige Beteiligung wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan als Vorentwurf erarbeitet. Daraufhin wurden zur Veröffentlichung auf Basis des Rahmenplans sowie der eingegangenen Stellungnahme eine Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen erarbeitet.

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.

Die Errichtung der neuen Kita ist im Bereich der ehemaligen Scheune vorgesehen. In Anlehnung an das ehemalige Scheunengebäude soll hier ein länglicher Bau mit einzelnen Satteldächern in der Flucht der heutigen Eingangssituation der Hofstelle errichtet werden. Unter Berücksichtigung des benötigten Platzangebots sowie der Kubatur der ursprünglichen Scheune sollen hier maximal drei Vollgeschosse ermöglicht werden. Vor dem neu geplanten Kitabau, in der Flucht der bestehenden Hofeinfahrt von der Ulmenallee, soll in Erinnerung an die ehemalige Scheune, eine Kunstinstallation als eine Art „Torbogen“ errichtet werden. Die Kita soll insgesamt sechs Gruppen umfassen. Der Außenspielbereich entsprechende ist nördlich des vorgesehenen Neubaus geplant.

Die im Süden 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 aufgrund der beengten Erschließungssituation aus Norden erfolgen. Dafür soll eine Stickerschließung von der Ulmenallee errichtet werden. Auch die für die Kita benötigten Stellplätze sollen im Norden entlang des Erschließungstichs angeordnet werden, sodass der dadurch entstehende Verkehr möglichst von den übrigen Nutzungen entkoppelt werden kann und für die geplanten Wohnnutzungen im Gebiet entsprechend private Ruheräume/Gartenbereiche realisiert werden können. Zusätzlich ist eine fußläufige Anbindung des Neubaus an die Straße Im Wiesengrund im Süden vorgesehen und somit eine Anbindung an die bestehende Fußwegeverbindung im Südosten.

Die ortsbildprägenden Wirtschaftsgebäude entlang der Ulmenallee sollen nach Möglichkeit durch eine Wohnnutzung nach- bzw. umgenutzt werden. Dabei soll durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Möglichkeit der Wohnraumoptimierung durch Gauben geschaffen werden. Die Erschließung der beiden Gebäude soll dabei weiterhin über die heutige Torsituation stattfinden, dort sollen auch die benötigten privaten Stellplätze angeordnet werden. Rückwärtig der bestehenden Gebäude sind die entsprechenden Gartenbereiche vorgesehen. Ob die Wirtschaftsgebäude im Hinblick auf ihre Bausubstanz und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange tatsächlich erhalten und umgenutzt werden können oder ggf. Ersatzneubauten die insgesamt bessere Lösung wären, wird im weiteren Verfahren geprüft. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beide Varianten planungsrechtlich absichern.

Auch das bestehende Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle soll weiterhin über die vorhandene Torsituation von der Ulmenallee erschlossen werden. Grundsätzlich soll dem bestehenden Wohnhaus im Rahmen der Bauleitplanung eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, sodass hier, sollte das Gebäude abgängig sein, perspektivisch z. B. die Möglichkeit für die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses geschaffen wird.

Auch die in Teilen ortsbildprägenden Bäume der ehemaligen Hofstelle sollen, sofern im Hinblick auf die Vorhabenplanung sowie übrige Rahmenbedingungen möglich, erhalten werden.

Der nördliche Bereich des Plangebiets, nördlich der neu geplanten Erschließung der Kita, soll als Freifläche erhalten bleiben. Hier soll zudem die geplante Regenwasserrückhaltung untergebracht werden. Entlang des Süßbachs ist zudem ein Gewässerrandstreifen vorgesehen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Zur planungsrechtlichen Realisierung der Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle soll vorliegend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ aufgestellt werden. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist somit gegeben.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ werden die Voraussetzungen für die Realisierung des Neubaus eines Kitastandorts im nördlichen Siedlungsbereich von Bad Rothenfelde und die Sicherung und untergeordnete Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung geschaffen. Zudem werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen getroffen und die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen vorbereitet/ergriffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Ziels der Sicherung und untergeordneten Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung sowie dem Fokus der Kitanutzung im Plangebiet wird auch unter Berücksichtigung des bestehenden Umfelds ein **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen, wie bspw. der geplanten Kita, möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung des Vorhabens sowie der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie des angestrebten Spielraums, insbesondere bei Kitaneubau, mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewahrt werden.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in den unterschiedlichen Teilflächen als Höchstmaß orientiert sich insbesondere an der Vorhabenplanung des Kitaneubaus unter Berücksichtigung der flächensparenden Bebauung sowie der Bestandsbebauung. Daher werden vorliegend, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Vorhabenplanung angestrebten Architektur, für die Kita maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Für die bestehende Bebauung werden bestandsorientiert zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Um Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber dem Bestand sowie der Nachbarschaft und in der Ortsrandlage in einer angemessenen Größenordnung zu steuern und gleichzeitig den Bedürfnissen eines Kitaneubaus zu entsprechen, werden Regelungen zur **Trauf- und Firsthöhe** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gewählten Maße berücksichtigen insgesamt die Bedürfnisse eines Kitabaus und lassen einen Höhengspielraum zu. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen für das bestehende Wohnhaus sowie die bestehenden markanten heutigen Wirtschaftsgebäude an der Straße Ulmenallee werden bestandsorientiert festgesetzt, ermöglichen jedoch im Hinblick auf eine angestrebte Ertüchtigung der Gebäude einen gewissen Spielraum.

Zur besseren Ausnutzung des Dachraums ist zudem bei den Baufenstern an der Ulmenallee eine **Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe** auf einer Länge von maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 4,0 m zulässig. Dadurch soll eine Flexibilität bei der Errichtung von Gauben ermöglicht werden.

- Für den Kitaneubau wird unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung die abweichende **Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise mit Zulässigkeit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wird bestandsorientiert die offene Bauweise festgesetzt.
- Die **überbaubaren Flächen** sind bedarfsorientiert aus der Vorhabenplanung sowie der Bestandsbebauung abgeleitet und bietet untergeordnet eine entsprechende Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Gebietscharakters in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des konkreten Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen angemessenen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestands-

bebauung 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 schränken die Baufreiheit nicht übermäßig ein.

- Die **Dachlandschaft** soll im Hinblick auf die Ortsrandlage, die überplante Bestandsbebauung sowie die Umgebung mit ortsüblichen Satteldächern gestaltet werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Architektur der Kita werden in diesem Bereich zusätzlich Flachdächer zugelassen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Großformatig bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen. Zur optischen Einbindung von Dachaufbauten in die Dachfläche, sind Dachaufbauten und -einschnitte erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Das Plangebiet befindet sich am Rande einer bebauten Nachbarschaft und dient zum einen der planungsrechtlichen Ermöglichung des Kitaneubaus und zum anderen der zukunftsfähigen Sicherung des vorhandenen Bestands. Um ein stimmiges Ortsbild am nördlichen Ortsrand langfristig sicherzustellen und das fernwirksame Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind als **Dacheindeckung** für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von Anthrazit bis Schwarz zulässig. Dachbegrünung und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen und ausdrücklich zulässig.
- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der zulässigen Gesamthöhe. Bei geneigten Dachflächen ab einer Neigung von mehr als 5° müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig.
- Zur Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen werden verbindliche **Vorgaben zur Stellplatzbegrünung** gemacht. Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter oder klimaresilienter Laubbaum fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere am Siedlungsrand im nördlichen Teil des Plangebiets trägt die Begrünung zu einer optischen Reduzierung der versiegelten Fläche bei und ist damit entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität im Gemeindegebiet. Neben den gestalterischen Zielen leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzfrendlichen Beschattung im Sommer. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdacht werden. Die Gemeinde gewichtet den Belang der Energiegewinnung (Klimaschutz) bewusst höher als die Gliederung von Stellplatzflächen mittels Baumpflanzungen im Sinne der Klimaanpassung und Stadtraumgestaltung.

- Weiterhin sind **Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

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 Bestandsgebäude im Süden und der ortsbildprägenden Mauer im Norden nur bedingt möglich. Die Erschließung der Kita soll daher aus Norden erfolgen. Dafür soll eine Stickerschließung von der Ulmenallee errichtet werden. Auch die für die Kita benötigten Stellplätze sollen im Norden entlang des Erschließungsstichs angeordnet werden, sodass der dadurch entstehende Verkehr möglichst von den übrigen Nutzungen entkoppelt werden kann und für die geplanten Wohnnutzungen im Gebiet entsprechend private Ruheräume/Gartenbereiche realisiert werden können.

Die neue Stickerschließung wird vorliegend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt. Diese wird im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der Rettung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Feuerwehr und der Rettungsdienste (GFL 1) überlagert. Im Osten wird zudem mit Anschluss an die Straße Im Wiesengrund ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Feuerwehr und der Rettungsdienste (GFL 2) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Umfahrt für Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsfahrzeuge.

Entlang der geplanten Stickerschließung im Norden ist zudem die beidseitige Anordnung der, insbesondere für die Kita, benötigten Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze werden vorliegend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Dabei sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung sowie Parken mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden (siehe örtliche Bauvorschrift E.2.2). Im Südwesten des Plangebiets im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Innenhof werden zudem Flächen für ebenerdige offene Stellplätze gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Entlang der Straßen Im Wiesengrund sowie der Ulmenallee werden, mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Innenhof zwischen den Wirtschaftsgebäuden, der Zufahrt der neuen Stickerschließung im Westen, dem Anschluss des GFL 2 im Osten sowie einer Öffnung zur Anlieferung der Kita im Süden, Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient neben dem Erhalt der ortsbildprägenden Einfriedung (Bruchsteinmauer) der ehemaligen Hofstelle auch der geordneten Erschließung sowie der Vermeidung von möglichen Schleichverkehren.

Im Süden ist eine fußläufige Anbindung des Neubaus der Kita an die Straße Im Wiesengrund vorgesehen, wodurch eine Anbindung an die bestehende Fußwegeverbindung im Südosten ermöglicht wird. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ulmenallee und im Süden an die Straße Im Wiesengrund. Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgrund der Ortsrandlage sowie der geplanten Nutzung hinsichtlich der **verkehrlichen Immissionen** keine wesentlichen Konflikte zu erwarten.

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Südlich sowie östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 2019 an das vorliegende Plangebiet an. Dieser setzt für den südlich angrenzenden Teil ein sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ fest. Für den östlich angrenzenden Teil ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 60 wurde zudem bereits eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Dort wurde in Abstimmung mit dem Betrieb das Betriebsverhalten simuliert. 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“ Essensgeruch wahrgenommen, der dem benachbarten Seniorenheim zugeordnet wird, sowie die weiterhin existierende Pferdekoppel. Beide liegen nicht in Hauptwindrichtung zum neuen Plangebiet und wurden vernachlässigt. Weitere Emittenten, 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.

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, 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.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Osnabrück müssen die Richtwerte für den **Löschwasserbedarf** ($\text{m}^3/2 \text{ h}$), unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen, hier müssen $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331 sicherzustellen. Die Abstände der Hydranten untereinander für Löschzwecke sollten dabei 120 m nicht überschreiten. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung auf der Genehmigungsebene nachzuweisen.

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

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 Allgemeinheit möglich ist. Bezüglich des Umgangs mit der Niederschlagsentwässerung wurde im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ein Entwässerungskonzept⁵ erstellt.

Gemäß Fachgutachten steht das Grundwasser im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sowie des geplanten Außengeländes bei 0,8 bis 1,0 m unter Gelände recht oberflächennah an. Die gesicherte Versickerung von Oberflächenwasser ist somit nicht möglich. Daher sieht das Fachgutachten die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens inklusive Regenwasserbehandlung sowie die Einleitung in den nördlich verlaufenden Süßbach vor. Das Niederschlagswasser der Dächern soll demnach in Rinnen und Fallrohren gesammelt und den Regenwassergrundleitungen zugeführt oder oberflächlich abgeleitet. Auch das Niederschlagswasser vom vorhandene asphaltierten sowie gepflasterten Hofplatz soll von Einläufen mit Schmutzfänger aufgenommen und den Regenwassergrundleitungen zugeführt. Das Niederschlagswasser der geplanten Verkehrsfläche soll darüber hinaus oberflächlich der geplanten Regenwasserbehandlung zugeführt.

Die Regenwasserbehandlung wird in Form eines Retentionsbodenfilters mit oberhalb liegender Versickerungsmulde nördlich der Zufahrt vorgesehen und erfolgt über die Versickerung durch die bewachsene Bodenzone der Versickerungsmulde. Das Niederschlagswasser versickert durch die Oberbodenschicht und wird durch Drainageleitungen aufgenommen und dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Da die Einleitmenge in das Gewässer begrenzt ist, wird eine Regenwasserrückhaltung für ein Niederschlagsereignis mit einer 10-jährigen statistischen Wiederkehrhäufigkeit erforderlich. Die Einleitmenge in das Gewässer ist üblicherweise auf den Landabfluss begrenzt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Einzugsgebiets wird die Einleitmenge betriebsbedingt auf rund 5 l/s im Mittel begrenzt.

Das Regenrückhaltebecken wird im Bereich der tiefer liegenden Grünflächen nördlich der Verkehrsfläche vorgesehen. Das Rückhaltebecken wird als Erdbecken mit Böschungsneigungen 1:3 vorgesehen. Zur Abflussbegrenzung wird zudem im Drosselschacht ein entsprechender Schieber vorgesehen. Der Drosselabfluss wird anschließend in den Süßbach eingeleitet. Die Verortung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens sowie der zugehörigen Leitungen und Sickerflächen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Möglichkeit der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers kann somit vorliegend grundsätzlich auf Ebene der Bauleitplanung nachgewiesen werden. Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen. Detailfragen sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu klären.

Das bei **Starkregenereignissen** anfallende Niederschlagswasser kann über die Geländeneigung oberflächlich in Richtung Norden der tiefer liegenden Grünfläche zuströmen.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der südliche Teil des Plangebiets ist bereits seit vielen Jahren durch die ehemalige Hofstelle Frieling bebaut und überwiegend versiegelt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71 ermöglicht die Errichtung einer Kita im Bereich der ehemaligen Scheune sowie die Sicherung und untergeordnete Entwicklung der bereits in Teilen bestehenden Wohnnutzung.

Der nördliche Bereich des Plangebiets stellt sich als Wiese dar und wird vorliegend zur Sicherung der bestehenden Grünstruktur als private Grünfläche festgesetzt. Zudem wird die private Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB überlagert. Das Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche M 1 ist dabei der Schutz sowie die Aufwertung des bestehenden Grünlands und der Einzelbäume in Kombination mit einer naturnahen Regenwasserrückhaltung und Sicherung des Gewässerrandstreifens. Auf diese Weise wird der grünordnerisch-landschaftspflegerische Nutzungsschwerpunkt der Flächen unterstrichen und gleichzeitig die Regenwasserrückhaltung in diesem Bereich ermöglicht. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie auf der nördlichen Grünfläche befinden sich vereinzelte markante und erhaltenswerte Bäume. Diese werden, sofern im Hinblick auf die Rahmenbedingungen und das geplante Vorhaben möglich, gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume beträgt mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden zum Erhalt festgesetzten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

Ausnahmen im Bereich der festgesetzten Kronentraufen können im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung sowie Stellplatz und im Bereich der geplanten Entwässerungsmulden unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

Zu Eingrünung des allgemeinen Wohngebiets sowie der geplanten Stellplätze entlang der nördlichen Erschließung wird vorliegend zudem die Pflanzung einer frei wachsenden, mehrreihigen Wildstrauch-/Baumhecke aus standortgerechten Sträuchern mit einem Baumanteil von mindestens 10 % in mindestens 3,0 m Breite gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Hecke kann für Zuwegungen in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

Nördlich, direkt angrenzend an das vorliegende Plangebiet verläuft der Süßbach, daher wird vorliegend zum Schutz des Gewässers ein **Gewässerrandstreifen** gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die vorliegend untergeordnete zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der städtischen Planungsziele als insgesamt erforderlich angesehen.

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** wurde als **Teil II der Begründung** erarbeitet. 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.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden und Wieder-/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 der vorliegenden Planung 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 vorliegende Planung sieht i. W. die Erhaltung der ortsbildprägenden Strukturen inklusive des bedarfsgerechten Neubaus einer Kita im Bereich der ehemaligen Scheune vor. 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. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die vorliegende Planung somit 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. Weitere Aussagen zur Auswirkung der Planung auf die im Geltungsbereich anstehenden Böden erfolgen im Umweltbericht.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Diese Prüfung ist im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags⁶ durch ein Fachbüro erfolgt.

Um zu klären, welche Artengruppen im Wirkraum des Vorhabens vorkommen, wurde durch das Fachbüro zunächst eine Potenzialanalyse durchgeführt. Hierfür wurde eine Auswertung der anerkannten Fachdaten des NLWKN (Vollzugshinweise, Nachweiskarten etc.) durch das Fachbüro vorgenommen. Weiterhin erfolgten eine Abschätzung des Artenspektrums anhand der vorrangig besiedelten „Habitatkomplexe“, aus den Angaben zur Verbreitung gemäß Messtischblattabfrage (Quadranten 3, MTB 3815) sowie durch Begehungen. Daraufhin erfolgte eine fachlich begründete Auswahl derjenigen Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumanprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurde daraufhin zunächst eine artenschutzrechtliche **Vorprüfung (Stufe I)** durchgeführt. Im Zuge der Analyse des im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Artenspektrums in Verbindung mit den zu erwartenden Wirkfaktoren wurden diejenigen Arten ermittelt, für die eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung gemäß Stufe I sind im Bereich der Planungen Vorkommen europäisch geschützter **Fledermausarten** zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Fledermausarten der Siedlungsbereiche durch Sanierungsarbeiten/Abbrüche und Gehölz/Baumentnahmen lassen sich nicht mit Sicherheit ausschließen. Daher wurde für diese Artengruppe (Fledermäuse) eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Zudem sind gemäß Fachgutachten im Bereich der Planungen auch Vorkommen gebäude- und bodenbrütender **Vogelarten** möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vorhabens durch Gebäudesanierung/-abbruch und die Anlage des Regenrückhaltebeckens lassen sich für mindestens elf Arten nicht mit Sicherheit ausschließen. Daher wird für die diese Artengruppe (Vögel) eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Weiterhin konnten im Rahmen der Vorprüfung Betroffenheiten ungefährdeter Brutvogelgilden aufgrund der geplanten Gebäudesanierungen/-abbrüche und der Anlage des Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher ist für die folgenden Gilden ungefährdeter europäischer Vogelarten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) erforderlich:

- Gilde der Brutvögel der Gewässer und Ufer sowie der offenen/halboffenen Feldflur
- Gilde der Brutvögel der Siedlungsbereiche

Im Rahmen der **artenschutzrechtlichenprüfung der Stufe II** werden die ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen des Risikomanagements festgelegt und die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens artenschutzrechtlich abgeschätzt.

Sowohl in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch auf die europäischen Vogelarten ist hier zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Vermeidungsmaßnahmen können unmittelbar am Vorhaben selbst ansetzen, können sich andererseits aber auch auf Maßnahmen beziehen, mit denen einzelne Arten aus dem Gefahrenbereich des Vorhabens heraus gelenkt werden. In die Prüfung einzubeziehen sind zudem die Möglichkeiten der Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, mit der die ökologische Funktion der durch das Vorhaben berührten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden kann. So-

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

wohl Vermeidungsmaßnahmen als auch funktionserhaltende Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein.

Im Rahmen der Prüfung gemäß Stufe II wurden hinsichtlich der **Säugetiere** die insgesamt elf möglicherweise durch die Planungen betroffenen und potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden **Fledermausarten** einer vertiefenden Prüfung hinsichtlich des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterzogen.

Zudem konnte im Rahmen der Vorprüfung der Wirkfaktoren eine Betroffenheit von gefährdeten **boden- und gebäudebrütenden Vogelarten** sowie von **ungefährdeten Vogelarten der Gilden der Gewässer/Ufer, der halboffenen Feldflur und der Siedlungsbereiche** nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden auch die Artengruppen sowie die Gilden einer vertiefenden Prüfung unterzogen.

Zusammengefasst kann eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung der Artengruppen der Fledermäuse und der boden- bzw. gebäudebrütenden Avifauna gemäß der Prüfung der Stufe II nicht ausgeschlossen werden. Daher formuliert der Artenschutzfachbeitrag **folgende geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**, um den Eintritt von vorhabenbedingten Verbotstatbeständen zu verhindern:

Vermeidungsmaßnahmen

- Innerhalb des Plangebiets sind einzelne Bäume und Gehölze vorhanden, deren Bestand nicht gesichert werden kann. Um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen auszuschließen, sind **zu fallende Bäume vor der Rodung auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen**. Die Maßnahme ist durch, bzw. in Begleitung, art- und sachkundiger Fachleute durchzuführen. Bei besetzten Quartieren oder bei Zweifel hinsichtlich des Besatzes, sind Maßnahmen zur Quartiersbeseitigung (bspw. Installation eines Einwege-Ausgangs) durch art- und sachkundige Fachleute zu bestimmen. Nach der Fällung sind Habitatbäume eine Nacht mit der Höhlenöffnung nach oben liegen zulassen, um evtl. darin vorkommenden Individuen das Verlassen der Höhle zu ermöglichen. Sofern sich Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung und besondere Quartierfunktionen ergeben (Wochenstuben oder Winterquartiere), sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere oder andere Maßnahmen zu ergreifen.
- Weiterhin ist **vor Sanierung/ Abbruch von Gebäuden eine Besatzkontrolle durchzuführen**. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind unmittelbar vor Sanierung oder möglichen Abbrüchen auf ihr Quartierpotenzial und einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Wenn feststeht, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, sind sie zur Sanierung/zum Abbruch zu verschließen. Die Maßnahme ist von bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchgeführt. Bei besetzten Quartieren oder bei Zweifel hinsichtlich des Besatzes, sind Maßnahmen zur Quartiersbeseitigung (bspw. Installation eines Einwege-Ausgangs) durch art- und sachkundige Fachleute zu bestimmen. Eine erneute Kontrolle des Besatzes ist zur Absicherung vor der Quartiersbeseitigung durchzuführen. Eine solche Maßnahme ist nach der Wochenstubenzeit und vor der tiefen Winterlethargie in der Zeit vom 1. September bis zum 15. Oktober durchzuführen. Die Kontrollen mit ausreichendem Vorlauf vor der Sanierung/Abbrüchen durchzuführen. Im Anschluss sind Baumaßnahmen unverzüglich durchzuführen oder die untersuchten Strukturen alternativ zu verschließen.
- Zudem formuliert der Artenschutzfachbeitrag eine **Bauzeitenbeschränkung**. Die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, der Baubeginn zur Anlage des Regenrückhaltebeckens sowie die Sanierungsarbeiten an den vorhandenen Gebäuden (bzw. ggf. erforderliche Abbrüche) erfolgen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (Außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten).

Ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Bauzeitenbeschränkung erforderlich, kann diese erfolgen, wenn durch eine/n Ornithologen/in nachgewiesen wurde, dass keine Brutvögel im Bau-

feld durch das Vorhaben betroffen sind. Die Überprüfung muss unmittelbar vor Baufeldfreimachung erfolgen, um eine zwischenzeitliche Besiedelung auszuschließen. Sollte zwischen Baufeldfreiräumung und Baubeginn ein Zeitraum von mehr als einem Tag liegen, sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, um ein Brüten von Vögeln im Baustellenbereich zu verhindern. Die Überprüfung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde. Gleiches gilt für erforderliche Sanierungs-/Abbrucharbeiten. Ist eine Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen/Abbruch am und im Gebäude eine Besatzkontrolle durch eine/n Ornithologen/in durchzuführen. Wird ein Besatz festgestellt, ist ein Beginn der Arbeiten erst nach Brutgeschehen möglich bzw. legt die fachkundige Person ggf. anderweitige Maßnahmen fest.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen stellen artspezifische, bereits vor Beginn des geplanten Vorhabens funktionsfähige Maßnahmen dar, die negative Wirkungen von Eingriffen auf der Seite der betroffenen (Teil-)Population durch Gegenmaßnahmen auffangen. Die ökologische Funktion ist i. d. R. dann weiterhin erfüllt, wenn die erforderlichen Habitatstrukturen in gleicher Qualität und Größe erhalten bleiben bzw. nachgewiesen oder mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, dass es nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten der Tiere der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen kann. Mit der Formulierung „im räumlichen Zusammenhang“ sind dabei ausschließlich Flächen gemeint, die in einer engen funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius erreichbar sind. Durch die im Folgenden aufgelisteten vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können mögliche Störungen und Schädigungen betroffener Arten ausgeglichen werden.

- An den im vorliegenden Plangebiet verbleibenden Gebäuden sind mindestens **drei Fledermauspaltenkästen** in mindestens 3 m Höhe zu installieren. Nach Abschluss der Baumaßnahmen können diese außerhalb der tiefen Winterlethargie/Wochenstubenzeiten von Fledermäusen auf sämtliche Gebäude des Plangebiets verteilt werden. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- An den im vorliegenden Plangebiet verbleibenden Gebäuden sind mindestens **fünf Nistkästen für Vögel** in mindestens 3 m Höhe zu installieren. Davon ist mindestens ein Kolonienistkasten für Singvögel unter einem Dachüberstand, ein Starenkasten und ein Mehlschwalbennest anzubringen. Eine finale Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Verteilung wird empfohlen. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen können diese außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) auf sämtliche Gebäude des Plangebiets verteilt werden.

Die CEF-Maßnahmen werden gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

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.

6.4 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 grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben etc. vorbereitet. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an das anerkannten Bewertungssystem des Osnabrücker Kompensationsmodells rechnerisch ermittelt, welcher Kompensationsbedarf durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht. In der Gegenüberstellung ergibt sich ein rechnerischer, flächenbezogener ökologischer Wertverlust (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 Wertverlust (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.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. 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 (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen; hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der südliche Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs ist bereits heute überwiegend durch die Gebäude und Hofflächen der ehemaligen Hofstelle versiegelt. Die vorliegende Planung ermöglicht dabei nur eine untergeordnete zusätzliche Versiegelung, insbesondere durch Erschließungsflächen. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser nördlich des Siedlungsrandes gelegenen Fläche wird nicht gesehen. Ein lokaler Luftaustausch wird weiterhin möglich sein. Zudem ist für den nördlichen Bereich die Beibehaltung der bestehenden Freifläche vorgesehen.

7. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Vorhabenträgerschaft. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, werden Grundstücke im Plangebiet zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Rothenfelde getauscht, sodass sich die Fläche im Plangebiet vollständig im Eigentum des Eigentümers befindet.

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,68
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon:	0,12
– private Erschließung	0,06
– Parken	0,06
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Übergang zur freien Landschaft, davon:	0,44
– Maßnahmenfläche M1	0,39
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,24

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet.

9. 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