



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 65
„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)**

Vorentwurf, März 2017

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

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Einführung

In Bad Rothenfelde besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Das zuletzt entwickelte Wohngebiet „Südlich der Lindenallee“ ist weitestgehend umgesetzt, die Flächen sind vollständig veräußert. Die Attraktivität der Gemeinde als Kurort sowie auch als Wohnstandort ist in den letzten Jahren intensiv fortentwickelt worden. Die Gemeinde geht in dieser Ausgangslage und aufgrund der aktuellen Erfahrungen der Wohngebietsumsetzung von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum aus. Die Gemeinde verfolgt und unterstützt daher kontinuierlich Innentwicklungsmaßnahmen - z.B. verschiedene Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB und aktuell der Bebauungsplan Nr. 17A, 1. Änderung und der vorliegende Bebauungsplan Nr. 65 zur Reaktivierung bereits baulich genutzter Flächen im Siedlungszusammenhang der Ortslage Bad Rothenfelde.

Neben dem Bedarf an Grundstücken für das typische „Familienhaus“ ist dabei eine kontinuierliche Nachfrage auch nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Um auch der Nachfrage nach diesen Wohnformen für Familien, Alleinstehende, Senioren etc. gerecht zu werden, soll die baulich vorgeprägte Fläche des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ entsprechende reaktiviert und nachgenutzt werden. Gleichzeitig sollen verbliebene, kleinteilige Nachverdichtungspotenziale aktiviert sowie vorhandene, gesundheitsbezogene Nutzungen (Heilpraktik, Physiotherapie) berücksichtigt und ihre Fortentwicklung umgebungsverträglich gesichert werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Rahmenbedingungen ist eine Planaufstellung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgesehen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 1 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Bad Rothenfelde. Es schließt an den Heidländer Weg an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Wohngrundstück auf der Westseite des Heidländer Wegs,
- im Westen durch einen offenen Graben, der nördlich in den Palsterkämper Bach/Süßbach mündet und die westlich daran anschließende Wohnbebauung in der Straße Am Hurrelhof,
- Im Süden/Südosten durch den Niedersachsenring (Landesstraße L 94) sowie das südlich davon beginnende Gewerbegebiet der Gemeinde und
- im Osten durch Wohnbebauung mit Hausgärten auf der Ostseite des Heidländer Wegs.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Heidländer Weg kreuzt im Südosten der Ortslage Bad Rothenfelde den Niedersachsenring (L 94). Dabei ist er auf der Nordseite des Niedersachsenrings - auf der Seite des vorliegenden Plangebiets - durch den (Wohn-)Siedlungsbereich der Gemeinde geprägt, auf der Südseite des Niedersachsenrings durch das inzwischen weitgehend umgesetzte Gewerbegebiet der Gemeinde. Er besitzt eine Sammelfunktion in Richtung Kurortzentrum.

Die umgebende Wohnbebauung ist locker und durchgrünt strukturiert, sie weist aber bereits eine gewisse Verdichtung auf. Auf der Ostseite des Heidländer Wegs herrschen Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern vor. Auf der Westseite des Heidländer Wegs ist die Bebauung ebenfalls ein- bis zweigeschossig. Neben Wohnhäusern besteht hier im Plangebiet ein Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen des Gesundheitssektors (Heilpraktik, Physiotherapie). Auch besteht hier der größere Baukörper des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks, der zuletzt i.W. ungenutzt ist.

Westlich liegen weitere Wohnnutzungen um die Straße Am Hurrelhof benachbart. Hier sind ebenfalls lockere, aber eher heterogene Baustrukturen vorhanden. Diese sind in der Kubatur ebenfalls ein- bis zweigeschossig geprägt, wobei teils auch Wohnnutzungen bis in die dritte Geschossebene vorhanden sind.

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Plangebiet im Norden bisher Gartenflächen einschließlich des Naturschwimmteichs des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks gegeben, im Süden zeigt sich die Stellplatzfläche des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks als Schotterfläche mit umgebenden Bäumen und Sträuchern.

Aus der Straße Am Hurrelhof zweigt ein kurzer öffentlicher Stichweg in Richtung des Plangebiets ab.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 (*RROP 2004*) stellt für Bad Rothenfelde insgesamt eine zentralörtliche Bedeutung als *Grundzentrum* dar (Ziel D 1.6 01). Die besondere Entwicklungsaufgabe *Fremdenverkehr* (D 3.1 06) für Bad Rothenfelde insgesamt, die Festlegung des Campingplatzes „campotel“ im Süden der Ortslage als *Regional bedeutsamer Erholungsstandort* (D 3.8 07) sowie die Ausweisung des Heilquellenschutzgebiets als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und Heilquelle* (D 3.9.1 02) unterstreichen die Ausrichtung Bad Rothenfeldes als Kurort. Die unmittelbar südlich verlaufende L 94 stellt eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Ein *regional bedeutsamer Wanderweg* (Ziel D 3.8 03) führt im Norden über Wiekstraße und Am Mühlenbach in Richtung Palsterkamp.

Für die überplanten Flächen selbst bestehen keine zeichnerischen Festlegungen. Die Reaktivierung der baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungszusammenhang wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Wohnbaufläche* dargestellt, ebenso wie die nördlich und westlich anschließenden Flächen.

Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets im Südteil des Plangebiets ergibt sich eine geringe Abweichung von den bisherigen Entwicklungsvorstellungen. Diese dient der planungsrechtlichen Absicherung und Weiterentwicklung der vor Ort vorhandenen Dienstleistungsnutzung im Gesundheitssektor. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Bei der hier erfolgenden Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB kann die FNP-Darstellung daher soweit erforderlich „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplan Nr. 65 zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich daher nicht.

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. Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Naturschutz-, Landschaftsschutz- noch europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Etwa 1,6 km westlich besteht das Waldgebiet *Kleiner Berg*. Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Teutoburger Wald - Wiehengebirge* (Teilfläche 27/31, LSG OS 01). Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets liegt in einem Abstand von mindestens etwa 1,8 km das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331).

Geschützte Biotop befinden sich im Plangebiet nicht. Beidseits der Lindenallee etwa 250-400 m nordwestlich befinden sich drei geschützte Feuchtbiotop. Im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt¹.

Beeinträchtigungen der im Umfeld gelegenen Schutzgebiete und Schutzobjekte durch den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet besteht ein stehendes Gewässer als Naturschwimmteich. Darüber hinaus fließt westlich angrenzend ein Graben von Süd nach Nord in Richtung Palsterkämper Bach/Süßbach. Ein Überschwemmungsgebiet ist hier und im näheren Umfeld nicht festgesetzt.

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 10.03.2017

Die Planfläche liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Dissen - Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde*. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 8 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

3.5 Boden

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

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem² stehen im Plangebiet Lehm- böden überwiegend als Gley sowie im Nordosten, im Bereich vorhandener Gebäude untergeordnet als Plaggenesch, unterlagert von Braunerde, an.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Im Umfeld sind in einem Radius von etwa 500 m beim Landkreis Osnabrück folgende Altstandorte registriert:

- drei unbelastete Objekte im Umfeld Bahnhofstraße/Lindenallee/Zum Kahnteich,
- Altlastverdacht gegenüber des Einmündungsbereichs Am Mühlenbach/Lindenallee,
- Altlastverdacht am Heidländer Weg im Südwesten (Nr. 459006).

Bislang sind keine relevanten Auswirkungen der aufgeführten Objekte auf das Plangebiet bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

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.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, Bodenübersichtskarte 1:50.000, Nr. 3914, Hannover 2013; Internetabfrage am 09.03.2017

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch sind hier und im Umfeld keine sonstigen besonders prägenden Objekte oder Situationen erfasst, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei künftigen Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Nachnutzung im Bereich der bebauten bzw. baulich vorgeprägten Flächen des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ und des direkten Umfelds. Angestrebt wird eine kleinteilige Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden, die planungsrechtliche Absicherung des Bestands und der Fortentwicklung der vorhandenen gesundheitsbezogenen Nutzungen (Heilpraktik, Physiotherapie) im zentralen Bereich sowie eine in Bauvolumen und Gestaltung umgebungsangepasste zusätzliche Wohnnutzung als Mehrfamilienhäuser im Süden. Der Städtebauliche Rahmenplan von 2001 benennt die Planfläche als Teil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. Entwicklungsaussagen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Für die ergänzenden Bebauungen ist eine städtebauliche Rahmenkonzeption erstellt worden. Diese berücksichtigt die direkte Nachbarschaft zum Niedersachsenring (L 94) durch einen privaten Grünraum im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße. Drei geplante Mehrfamilienhäuser werden versetzt mit Ausrichtung der Wohnräume nach Südwesten angeordnet. Dadurch wenden sich die Wohnräume bereits in gewissem Umfang von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße ab. Ob darüber hinaus aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich werden, wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten geprüft. In dem o.g. Grünraum können ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, Details sind in dem Fall mit der zuständigen Straßenbauverwaltung (NLSTBV) abzustimmen.

Nördlich des Grünraums entlang der Landesstraße ist eine Wegeverbindung vorgesehen, die über den westlich des Plangebiets verlaufenden Graben hinweg eine Anbindung an die Straße Am Hurrelhof schafft. Damit kann die fuß- und radläufige Verbindung aus dem Siedlungsbereich in Richtung Heidländer Weg und damit in Richtung des dortigen Gewerbegebiets sowie auch das Landschaftsraums im Südosten der Ortslage abseits von Hauptverkehrstrassen verbessert werden. Der Weg dient nur im nordöstlichen Abschnitt auch der Kfz-Erschließung, um die vor den geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Besucherstellplätze anzubinden und die Gebäude für Lieferfahrzeuge sowie auch für Rettungsfahrzeuge anzubinden. Die eigentliche Kfz-Anbindung ist aber mittels einer Tiefgarage unter den Gebäuden mit direktem Anschluss an den Heidländer Weg vorgesehen.

Die versetzte Anordnung der geplanten Baukörper begünstigt eine möglichst weitgehende Erhaltung von Gehölzen, die im Rahmen der Freiflächengestaltung des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks angelegt worden waren.

Die Erschließung der im Norden ergänzend vorgesehenen, kleinteiligen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ist über einen kurzen Privatstich nördlich des Gebäudes Heidländer Weg 8A vorgesehen. Hinter der vorhandenen Bebauung können hier zwei kleinteilige Einzelhäuser sinnvoll ergänzt werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung auf den baulich vorgeprägten Flächen des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ und des direkten Umfelds geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Planungszielen wird analog zu den gegebenen Strukturen des überwiegenden Umfelds **im Norden ein allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, da die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können.

Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets wird für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse) stören.

Im **Süden** erfolgt die **Festsetzung eines Mischgebiets MI** nach § 6 BauNVO. Hier besteht im Gebäude Heidländer Weg Nr. 8A eine reine Praxisnutzung (Heilpraktik, Physiotherapie). Darüber hinaus soll eine Nachnutzung des rückwärtigen Gebäudeteils des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ ebenfalls für gesundheitsbezogene Dienstleistungen planungsrechtlich abgesichert werden. Damit sind zumindest teilweise nicht nur Räume, sondern auch Gebäude für freiberuflich Tätige (§ 13 BauNVO) vorhanden bzw. geplant. Diese werden dem Nutzungsspektrum z.B. eines Mischgebiets zugeordnet. Zusammen mit den ergänzend geplanten Mehrfamilienhäusern - einschließlich des Ersatzes des vorderen Gebäudeteils Heidländer Weg 8 - ist hier somit eine Nutzungsmischung konkret geplant.

Aus den gleichen Gründen wie im allgemeinen Wohngebiet werden auch im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art, die ein für die siedlungsstrukturelle Lage zu hohes Störpotenzial in Bezug auf Immissionen mit sich bringen sowie auch zu einem Imageverlust des umgebenden Quartiers führen könnten. Die gegebene Lage im Übergangsbereich zwischen (Wohn-)Siedlungsbereich und Gewerbegebiet direkt an einer weiterführenden Straße wird diesbezüglich als besonders anfällig bzw. empfindlich angesehen.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sichern die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB mit Bezug zu den Grundstücksgrößen eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem angestrebten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Flächenbedarf für Stellplätze angemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 im WA und 0,6 im MI jeweils als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren und eine effektive Ausnutzung der Entwicklungsfläche zu begünstigen. Mit der gleichen Zielsetzung wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse bei 0,8 im WA und 1,2 im MI festgesetzt.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** wird durchgängig bei zwei angesiedelt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z.B. auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.
- Zur Sicherung einer angemessenen Anbindung an die Bebauungsstrukturen des benachbarten Siedlungsbestands wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude ergänzend über die **Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen** verfolgt.

- Mit dem Ziel einer harmonischen Wirkung der Gebäude in den Straßenraum wird eine **maximale Sockelhöhe** (= Höhe der Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens) festgesetzt. Der genaue Wert wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der künftigen Erschließungsstraße bzw. des Heidländer Wegs, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Auch diesbezüglich erfolgt eine Konkretisierung im Zuge des Aufstellungsverfahrens. Hieraus sind die für jeweiligen Baugrundstücke spezielle untere und obere Bezugspunkte ableitbar, die eine **eindeutige Höhenbestimmung** für die ergänzende Bebauung im vorhandenen Umfeld erlauben.
- Die Festsetzung der **offenen Bauweise** greift die Verhältnisse im Umfeld auf und sichert eine verträgliche Einfügung. Im **allgemeinen Wohngebiet** wird dies weiter durch die Beschränkung auf die **Zulässigkeit nur von Einzelhäusern** unterstützt. Hier ist am Heidländer Weg ein Einzelhaus vorhanden. Auf den rückwärtigen Entwicklungsflächen wird Potenzial für zwei zusätzliche Einzelhäuser gesehen.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird durch die Platzierung der Baufelder vorgeprägt und ergänzend für die spätere Projektplanung empfohlen.
- Städtebaulich begründete **Mindestabstände für private Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sollen eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum sichern.

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

Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Quartierscharakters in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen umfassenden Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und schränken die Baufreiheit der künftigen Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Prägend sind in dem gegebenen Wohnumfeld geneigte Dächer, weit überwiegend als Satteldächer. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters werden daher in Anlehnung an das Umfeld Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 22° bzw. 30° zugelassen.

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

Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird. Abweichende Dachneigungen im gesamten Plangebiet bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden/Nebendächer etc. sind zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein angemessener Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

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

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld werden hierfür Regelungen getroffen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit im Quartier hinwirken und sich auf überwiegend regionaltypische Farben- und Materialien beziehen. Dies gilt ebenfalls für die Festsetzungen, die bei Doppelhäusern im Hinblick auf die Ausführung einer einheitlichen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Forsthöhe) getroffen sind.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten und Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf

Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. In den benannten Bereichen sind Vorgärten daher mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zufahrten und Zuwegungen dürfen in der Summe eine Breite von je 7 m je Baugrundstück nicht überschreiten. Die Regelungen zur Begrünung von nicht überdachten Sammelstellplatzanlagen dienen der Verringerung der optischen Präsenz parkender Fahrzeuge.

c) **Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

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

5.4 **Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet liegt direkt im nordwestlichen Knotenpunktbereich Niedersachsenring/Heidländer Weg. Auf der Ostseite des Knotenpunkts besteht eine Fußgänger-Bedarfs-Ampel, im Übrigen ist keine Lichtsignalisierung vorhanden. Gesonderte Linksabbiegespuren aus dem Niedersachsenring in die beiden kreuzenden Abschnitte des Heidländer Wegs sichern einen geregelten Verkehrsfluss. Der Anschluss an die **äußere Erschließung** im Umfeld ist damit unmittelbar gesichert.

Auf dem Heidländer Weg gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die Höchstgeschwindigkeit auf den Niedersachsenring ist im Knotenpunktbereich auf 70 km/h reduziert. Der Heidländer Weg besitzt Sammelfunktion und führt nach Norden in das Kurortzentrum. Der Niedersachsenring (L 94) bietet im Osten eine Anbindung an die Autobahn A 33. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen der ergänzenden Wohnnutzung in 3-4 Mehrfamilienhäusern und zwei Einzelhäusern kann nach bisheriger Kenntnis im umgebenden Straßennetz sicher aufgenommen werden. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die Kfz-Anbindung erfolgt i.W. direkt mit Anschluss an den Heidländer Weg, im Norden über einen privaten Stichweg, im Süden über eine vorgesehene Tiefgarage mit Zu-/Abfahrt zum Heidländer Weg. Eine **Binnenerschließung** für Kfz ist nur untergeordnet zur Erschließung von Besucherstellplätzen der Mehrfamilienhäuser, für Liefertätigkeiten und für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die im Süden vorgesehene Wegeverbindung zwischen Heidländer Weg und Am Hurrelhof dient im Übrigen nur dem **fuß- und radläufigen Verkehr**.

Hierfür wird eine neue Anbindung abseits von Hauptverkehrswegen geschaffen bzw. komplettiert. Die Planung trägt damit zu einer besseren Vernetzung der Fußgänger- und Fahrradwege im Gemeindegebiet bei.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs). Neben den künftigen Wohnnutzungen besteht aufgrund der bereits vorhandenen, gesundheitsbezogenen Nutzungen sowie deren vorbereiteter Weiterentwicklung ein vergleichsweise hoher Stellplatzbedarf. Um diesen auf den begrenzt zur Verfügung stehenden sinnvoll und geordnet decken zu können, werden in Ergänzung der Baufelder Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Ein Ausschluss oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist damit ausdrücklich nicht verbunden, damit z.B. auch der Besucher-Stellplatzbedarf der zusätzlichen Wohnnutzungen angemessen gedeckt werden kann. Eine Platzierung oberhalb der künftigen Tiefgarage ist dabei möglich und wünschenswert.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist mit der Haltestelle „Erlenweg“ etwa 600 m nordwestlich gegeben. Hier verkehren alle Buslinien in Bad Rothenfelde. Vom zentralen Omnibusbahnhof aus besteht eine Anbindung an den Bahnhof Dissen und den dort verkehrenden *Haller Willem* mit Anschluss in Richtung Osnabrück und Bielefeld.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Dazu wurden folgende erste Überlegungen getroffen:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Südlich des Niedersachsenrings beginnt das Gewerbegebiet der Gemeinde. Die im Plangebiet zusätzlich vorgesehene Wohnnutzung rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran, als die bereits vorhandene Wohnbebauung am Heidländer Weg und an der Straße Am Hurrelhof. Nach bisheriger Kenntnis geht die Gemeinde daher nicht von relevanten Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet aus.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit relevanter Tierhaltung bestehen im Umfeld nicht bzw. zwischen dem Plangebiet und solchen geruchsemittierenden Nutzungen liegen ebenfalls bereits vorhandene Teile des Wohnsiedlungsbereichs (Hofstelle Niehaus, Auf der Stöwwe 40). Erkenntnisse über relevante Emittenten im Hinblick auf Geruchsmissionen liegen bislang nicht vor.

Landwirtschaftliche Immissionen im Nahbereich zu Ackerflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Das Plangebiet liegt direkt nördlich des Niedersachsenrings (L 94). Es ist von einer relevanten Verkehrslärmvorbelastung auszugehen. Eine entsprechende Verkehrslärmuntersuchung wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten eingeholt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange der angrenzenden Landesstraße bei Bedarf im Plangebiet vorgegeben werden. Zu den Details werden Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erforderlich (NLSTBV).

c) Sonstige Immissionen

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc. sowie auch in Bezug auf den Störfallschutz, liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand dazu nicht gesehen.

d) Mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld

Das durch die neuen, etwa 20-30 zu erwartenden zusätzlichen Wohnungen und die auf Projektebene geplante Fortentwicklung der gesundheitsbezogenen Nutzungen ist mit einem gewissen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der direkten Ableitungsmöglichkeit über das weiterführende Straßennetz mit der angrenzenden L 94 werden bisher keine relevanten Mehrbelastungen im umgebenden Wohnsiedlungsbestand erwartet. Eine nähere Betrachtung erfolgt parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten.

Die Fachbehörden werden gebeten, zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes ggf. vorliegende andere oder zusätzliche Informationen, im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Umfeld ist bereits umfassend bebaut und an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

Die nächstgelegene Trennkanalisation besteht in der Straße Am Hurrenhof. Das künftig zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann nach bisheriger Kenntnis über einen Anschluss an diese vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Die technischen Regeln der maßgebenden DVGW-Arbeitsblätter zur Mindestlöschwassermenge und zu Abständen zwischen den Hydranten sind zu beachten. Eine netzunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann über den Palsterkamper Mühlenbach gewährleistet werden, der etwa 100-200 m nordwestlich ungefähr parallel zur Straße Am Mühlenbach verläuft. Die Gemeinde geht daher insgesamt davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Die Prüfung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten. Bisher wird davon ausgegangen, dass ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Am Hurrelhof möglich ist.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone IV) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung bisher nicht erkennbar.

Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist bei Bedarf im Einzelfall zu prüfen.

Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt grundsätzlich zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die angestrebte Reaktivierung einer baulich vorgeprägten Fläche im Siedlungszusammenhang besitzt keine Wirkung in den Landschaftsraum. Entlang des angrenzenden, weiterführenden Niedersachsenrings ist eine Grüngestaltung vorgesehen, hier werden öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Ob und welche weiteren Vorgaben hier ggf. getroffen werden, wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten näher geprüft. Dabei werden auch die Ergebnisse der anstehenden schalltechnischen Untersuchungen und die Fragen des Erfordernisses aktiver Schallschutzmaßnahmen eingebunden.

Im Inneren des Plangebiets werden lediglich Regelungen für eine Begrünung von Sammelstellplätzen getroffen. Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass sich eine lockere, durchgrünte Siedlungsstruktur durch die bestehenden und künftigen Bepflanzungen der künftigen Hausgärten (weiter-)entwickeln wird. Diese Erwartung entspricht den Gegebenheiten im Umfeld.

Weitere grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen werden daher im Sinne der planerischen Zurückhaltung und zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität bei der Umsetzung nicht getroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung

- eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² darstellt,
- nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen,

wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen, darauf wird in dieser Begründung eingegangen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Sicherung von umgebungsverträglichen Weiter- und Folgenutzungen einer baulich vorgeprägten und vorbelasteten Fläche bringt dagegen positive Umwelteinwirkungen mit sich.

Fachbehörden und Öffentlichkeit werden im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1)/4(1) BauGB ausdrücklich gebeten, vorliegende Erkenntnisse bzw. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung der Gemeinde mitzuteilen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Bei der vorliegenden Planung werden ausschließlich baulich bzw. durch Versiegelung vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde trägt damit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten wird der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf für die vorliegende Planung unter Einbindung der Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück geprüft. Sofern nähere Untersuchungen zu einzelnen Artengruppen erforderlich werden, werden die Ergebnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet. Aufgrund der örtlichen Strukturen und der gegebenen Störeinflüsse aus dem Umfeld geht die Gemeinde nicht davon

aus, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, die durchgreifend gegen eine Inanspruchnahme sprechen würden. Die Vorgehensweise wird daher hier als angemessen angesehen.

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

6.4 Eingriffsregelung

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll. Die Sicherung einer weiteren (Wohn-)Nutzung auf bereits bebauten/versiegelten Flächen im Siedlungszusammenhang ist städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB generell als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hier daher nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds einer kompakten Siedlungsentwicklung mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Bebauungszusammenhang, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten und Gemeinden können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus

auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

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

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs erfolgt eine unmittelbare Erschließung mit kurzem Anschluss an den bereits vorhandenen, öffentlichen Heidländer Weg. Anschlusspunkte an das weiterführende Straßennetz sind unmittelbar angrenzend gegeben.
- Eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche/südwestliche Richtungen ermöglicht einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich und ausdrücklich erwünscht (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

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

- Lage des Gebiets in einem lockeren, durchgrüntem (Wohn-)Siedlungsbereich und entsprechende Fortentwicklung der gegebenen Strukturen.

Die Planinhalte werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehende Kosten werden derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,23
Mischgebiet	0,55
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	0,10
- Straßenflächen	0,04
- Fuß-/Radweg	0,06
Öffentliche Grünflächen	0,01
Private Grünflächen	0,14
Gesamtfläche Plangebiet	1,03

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 verfolgt die Gemeinde das grundlegende Planungsziel, in siedlungsstrukturell sehr gut integrierter Lage im Südosten von Bad Rothenfelde einen Beitrag zur Deckung des gegebenen Wohnbaulandbedarfs zu leisten sowie gleichzeitig den Bestand und die Fortentwicklung gesundheitsbezogener Dienstleistungsnutzungen umgebungsverträglich weiterzuentwickeln. Die vorgesehenen Planinhalte und Festsetzungen werden als geeignet angesehen, diese Ziele unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen.

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung als vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Gemeinde als sinnvoll und erforderlich angesehen. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, März 2017