



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf, Juni 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

44. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil I: Begründung

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

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Nordwesten von Bad Rothenfelde.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde beabsichtigt mit der 44. FNP-Änderung und dem im Parallelverfahren verfolgten Bebauungsplan Nr. 63 dem baulichen Erweiterungsbedarfs eines mit seinem Hauptverwaltungssitz an der Parkstraße ansässigen Unternehmens zu begegnen.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Heristo AG hat Anfang der 2000er Jahre ihren Hauptsitz an der Parkstraße in Bad Rothenfelde angesiedelt. Dazu hat sie das überkommene Gebäude des ehemaligen Sanatoriums der Bundesknappschaft saniert und als modernen Verwaltungssitz ausgebaut. Damit konnten das prägende Gebäude und die umgebenden Freianlagen als Teil des belebten Ortsgefüges gesichert werden.

Die Unternehmensgruppe stößt im vorhandenen Gebäude und in Bezug auf die Stellplatzanlagen inzwischen auf die Grenzen der gegebenen räumlichen Kapazitäten. Auch beabsichtigt sie eine weitere Bündelung von Verwaltungsaktivitäten. Daher benötigt sie im direkten Umfeld bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die konkreten räumlichen Anforderungen, die Bedarfsbegründung sowie die Dokumentation der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind in der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63 umfassend dargelegt, darauf wird ergänzend verwiesen.

Die von der Unternehmensgruppe angestrebte Entwicklungsfläche, die auch im Ergebnis der Prüfung von Alternativstandorten aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet erscheint, um die Planungsziele zu erreichen, liegt unmittelbar südwestlich gegenüber dem bestehenden Hauptsitz. Es handelt sich um eine Waldfläche im Sinne des Gesetzes, die zuletzt als Fichtenschonung genutzt wurde. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet sowie benachbart zum FFH-Gebiet „Kleiner Berg“. Zur Umsetzung der Planungsabsicht sind daher eine Klärung der FFH-Verträglichkeit und die Löschung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Auch ist ein Waldumwandlungsverfahren mit Zuordnung einer angemessenen Waldersatzfläche erforderlich. Diese Verfahren sind teils im Vorfeld dieser Bauleitplanung bereits vorbereitet worden und werden im Zuge der Bauleitplanung fortgeführt.

Der Städtebauliche Rahmenplan von 2001 benennt für die Planfläche keine Entwicklungsziele oder Maßnahmenvorschläge.

Auf der Grundlage der Prüfung der städtebaulichen und umweltrelevanten Belange soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 63 aufgestellt werden. Planungsziel ist eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbestands in Anlehnung an die umgebenden großen, historischen Gebäudekomplexe mit umgebenden großzügigen Park-/Freiräumen.

Im Bebauungsplan soll für den baulichen Entwicklungsbereich analog zum nordöstlich benachbarten Bestand die Festsetzung eines Sondergebiets „Verwaltung“ erfolgen. Der angemessene Übergang zum umgebenden Waldgebiet soll durch eine private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen gewährleistet werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind daher parallel entsprechend zu ändern. Auf der bisherigen *Fläche für die Forstwirtschaft* wird daher künftig *Sondergebiet SO „Verwaltung“* und *Grünfläche* ausgewiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Planfläche selbst stellt sich heute als Rasen dar und ist insgesamt umzäunt. Vormals handelte es sich zuletzt um eine ebenfalls eingezäunte Fichtenschonung. Bis Mitte/Ende der 1980er Jahre wurde das Grundstück teilweise als Spielfläche durch das damalige Kinderheim in der heutigen Hautklinik genutzt. Das Gelände liegt südlich der Parkstraße direkt an ihrem westlichen Ende. Es fällt von der Straße mit einer Höhe von etwa 140 m über NHN auf etwa 130 m über NHN nach Südosten deutlich ab. Am Ende der Parkstraße schließt ein geschotterter, öffentlicher Wanderparkplatz an den vorhandenen, kleinen Wendeplatz an. Von hier führen Wanderwege nach Süden und Nordwesten in den Wald im Bereich „Kleiner Berg“ sowie zum Ausflugslokal „Bismarckhütte“. Westlich des Wanderparkplatzes sowie unmittelbar südlich angrenzend an den vorliegenden Planbereich beginnt der Wald selbst.

Auf der Nordseite der Parkstraße liegt der vorhandene Hauptsitz/Verwaltungsstandort der Heristo AG. Dieser ist im etwa 2000 umgebauten und erweiterten, ehemaligen Sanatorium der Bundesknappschaft („Weidtmanshof“) ansässig. Auf der Ostseite der Planfläche liegt das Gelände der heutigen Hautklinik unmittelbar benachbart. Diese ist in einem ehemaligen Kinderheim ansässig, die vorhandenen baulichen Anlagen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich sowohl rückwärtig auf der Südseite des Altgebäudes in Richtung Wald, als auch auf der Nordseite der Parkstraße ergänzt. Die Altgebäude der Heristo AG und der ehemaligen Hautklinik stehen jeweils in großzügigen privaten Grünbereichen bzw. Parks. In gleicher Struktur ist Ende der 1990er Jahre das Bettenhaus der Hautklinik auf der Nordseite der Parkstraße ergänzt worden. Besonders die historischen Bauten mit den umgebenden großzügigen Freiräumen prägen den attraktiven Charakter der Parkstraße im Übergang zum stark für die Erholung in Natur und Landschaft genutzten Wald im Bereich „Kleiner Berg“.

Die vorhandenen Verwaltungs- und Klinikbauten im direkten Umfeld sind zwei- bis dreigeschossig ausgeprägt, wobei die oberste Geschossebene jeweils im Dachraum untergebracht ist. Als Dachformen kommen Sattel- und Walmdächer vor, diese sind in

Rot gedeckt. Die Fassaden sind mit hellem Putz in Gelb- und Weißtönen gestaltet. Die Bebauung im südöstlichen Teil der Parkstraße ist deutlich heterogener geprägt, besitzt aber aufgrund der Topografie keine städtebauliche Wirkung auf das Umfeld des Plangebiets.

Die Parkstraße führt nach Nordwesten aus dem Kurortzentrum im Bereich Salinenstraße heraus zum Wald. In ihrem Verlauf vom Plangebiet in Richtung Kurortzentrum ist sie teils von anliegenden Wohngebieten, Freiräumen (Wiesen/Weiden) und weiteren Klinikbauten mit zugehörigen Freiflächen begleitet. Sie besitzt Sammelfunktion für den nordwestlichen Teil des Siedlungsbereichs von Bad Rothenfelde. Die Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz ist weiter über die Osnabrücker Straße (Landesstraße L 101) nach Norden/Nordwesten und die Salinenstraße/Bahnhofstraße (ebenfalls L 101) und den Niedersachsenring (L 94) nach Osten gegeben. Über den Niedersachsenring besteht Anschluss an die Autobahn A 33.

3.2 Landes- und Regionalplanung

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 etwa 1,6 km südöstlich des vorliegenden Änderungsbereichs verlaufende L 94 stellt für Kraftfahrzeuge eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Östlich der Ortslage verläuft die A 33 als *Autobahn* (ebenfalls Ziel D 3.6.3 01).

Die Planfläche liegt am Rand innerhalb des Vorsorgegebiets für Forstwirtschaft (Ziele D 1.9 01, D.3.3 07 sowie auch Ziele D 3.3 01 und D 3.3 02) mit überlagerndem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziele D 1.8 01, D 2.1 03) im Bereich „Kleiner Berg“. In Vorranggebieten hat die definierte raumordnerische Aufgabe ausdrücklich grundsätzlich Vorrang vor anderen raumbezogenen Aufgaben/Funktionen. Entgegenstehende Nutzungen sind nur möglich, wenn sie mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind. In Vorsorgegebieten gilt demgegenüber keine strikte Vereinbarkeitsforderung, die jeweilige Funktionsbestimmung hat hier nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Der mit Vorsorgebedeutung versehenen Nutzungsart kommt aber ein hoher Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche zu.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes, zuletzt war sie als Fichtenschonung ausgeprägt. Ihre Funktion im Gesamtkontext des Waldgebets „Kleiner Berg“ war daher bereits eingeschränkt. Mit der vorliegenden Planung wird eine teilweise Bebauung durch Hochbauten sowie Versiegelung durch Stellplätze vorbereitet. Gleichzeitig werden umfassende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Waldsaums sowie auch zur parkartigen Bepflanzung der Freiflächen um künftige

Bauten vorgesehen. Etwa die Hälfte des Plangebiets in direkter Zuordnung zum öffentlich zugänglichen, umgebenden Waldgebiet wird dabei als Grünfläche mit umfassenden Anpflanzungsvorgaben gesichert. Damit erhöht sich neben der Teilinanspruchnahme durch Bebauung/Versiegelung zwar die Nutzungsintensität der Fläche, gleichzeitig wird aber gegenüber der vormaligen Fichtenschonung eine stärker strukturierte und vielfältigere, standortgerechte Bepflanzung insbesondere mit Bäumen vorbereitet. Die Gemeinde geht daher hier davon aus, dass die konkret vorgesehene, spezialisierte Gewerbenutzung als Verwaltungsstandort mit umgebender, umfassender Freiraumgestaltung mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck für Natur und Landschaft vereinbar ist und auch die Vorsorgefunktion für die Forstwirtschaft hier begründet zurückgestellt werden kann.

Das Ziel D 3.3 02 u. a. mit der Vorgabe eines ausreichenden Abstands von Bebauungen zum Waldrand wird berücksichtigt, indem das geplante Sondergebiet bzw. zumindest die überbaubaren Flächen von den westlich und südlich benachbarten Waldflächen einen Abstand von überwiegend mindestens 30 m einhält. Es wird weiterhin dadurch berücksichtigt, dass entlang der benachbarten Waldflächen angepasste Gehölzpflanzungen/Waldmantelpflanzungen vorgegeben werden.

Die Gemeinde sieht die bedarfsgerechte Planung zur Fortentwicklung eines vor Ort bereits ansässigen Unternehmens aufgrund der Erläuterungen als an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Fläche für die Forstwirtschaft* dargestellt, ebenso wie die westlich und südlich anschließenden Flächen. Nördlich ist der vorhandene Verwaltungsstandort der Heristo AG als *Sondergebiet SO „Verwaltung“* dargestellt, nordöstlich liegen *Wohnbauflächen*. Östlich folgt ein dargestelltes *Sondergebiet SO „Sanatorium“*, innerhalb dessen sich die Hautklinik befindet.

Für die Erweiterung des nördlich benachbarten Verwaltungsstandorts ist im Nordosten des vorliegenden Geltungsbereichs eine Einbeziehung der Darstellungen in das angrenzende *Sondergebiet SO „Verwaltung“* erforderlich. Der westlich und südlich folgende Bereich in Richtung Wald soll in dem Zuge als *Grünfläche* dargestellt werden.

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.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge*. Die Schutzgebietsverordnung von 1965 ist zuletzt 1997 geändert worden. In dem Zuge sind u. a. die bebauten Grundstücke um die Parkstraße und westlich der Alten Salzstraße aus dem Schutzgebiet herausgenommen worden. Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde die Löschung auch des vorliegenden Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragen.

Westlich schließen die Flächen des FFH-Gebiets *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* an (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331). Es wurde im Dezember 1999 erstmals erfasst und ist im Dezember 2004 als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ bestätigt worden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft ist im Vorfeld der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans eine Studie zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt worden. Unter anderem auf Grundlage aktueller Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel wird das Vorhaben/die Planung in dieser Studie als verträglich bewertet. Die letztliche Prüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens durch die bzw. im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt¹.

3.4 Boden- und Gewässerschutz

a) Bodenschutz

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 steht im Plangebiet Braunerde-Rendzina an. Es handelt sich um landesweit selten vorkommende Böden. (Bodenlandschaft Karbonatsteinverbreitungsgebiete).

b) Gewässerschutz

Im Änderungsbereich selbst und im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer, ein Überschwemmungsgebiet ist hier und im näheren Umfeld nicht festgesetzt.

Auch ist hier kein Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen, jedoch liegen die Flächen in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde*. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Öffentliche Verkehrs-

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 23.05.2017

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, abgerufen am 23.05.2017

flächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Auf der Planfläche selbst sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Im Umfeld, in einem Radius von bis etwa 500 m ist der Gemeinde ein Altstandort im Bereich Parkstraße 14 bekannt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind daraus bisher nicht bekannt. Der genannte Altstandort ist in den GIS-Daten des Landkreises Osnabrück nicht registriert. Auch weitere Altstandorte/Altlasten sind den GIS-Daten des Landkreises Osnabrück mit Stand Anfang Juni 2017 nicht zu entnehmen. Unabhängig davon gilt: 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.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Als kulturhistorisch relevant betrachtet die Gemeinde die nachgenutzten Altgebäude des ehemaligen Sanatoriums der Bundesknappschaft und des ehemaligen Kinderheims mit den umgebenden, teils parkartigen Freiräumen. Diese Gebäude und Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz. 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. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Planflächen liegen direkt an der Parkstraße, die Sammelfunktion für den umgebenden Siedlungsbereich besitzt und den öffentlichen Wanderparkplatz in ihrem äußersten Nordwesten erschließt. Die **äußere Erschließung** ist daher unmittelbar gegeben. Die Parkstraße führt nach Südosten zur Osnabrücker Straße und zur Salinen-

straße (L 101) an. Letztere führt nach Osten über Bahnhofstraße und Niedersachsenring (L 94) weiter zur Autobahn A 33. Wie in der gesamten Ortslage Bad Rothenfelde gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen der erweiterten Verwaltungsnutzung kann nach bisherigem Kenntnisstand im umgebenden Straßennetz aufgenommen werden. Es wird bislang keine unangemessene Mehrbelastung für benachbarte Nutzer und Anwohner erwartet.

Der **private Stellplatzbedarf** des Unternehmens muss innerhalb des dargestellten Sondergebiets berücksichtigt werden.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Linie 475 mit der nächstgelegenen Haltestelle „Hautklinik“ gegeben. Hierdurch sind die Nachbarorte Hilter aTW und Dissen aTW sowie insbesondere das Gemeinde- und Kurzentrum von Bad Rothenfelde erreichbar. Vom zentralen Omnibusbahnhof aus besteht eine Anbindung an den Bahnhof Dissen und den dort verkehrenden *Haller Willem* mit Anschluss in Richtung Osnabrück und Bielefeld.

4.2. 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

Im Umfeld und im weiteren Verlauf der Parkstraße bestehen mehrere Kliniken. Die Hauptverwaltung der Heristo AG ist die einzige gewerbliche Nutzung im westlichen Abschnitt der Parkstraße. Für die vorliegende Entwicklungsabsicht relevante gewerbliche Einwirkungen bestehen im Plangebiet nicht.

Zwischen Parkstraße, Alte Salzstraße und Teutoburger-Wald-Straße liegt ein landwirtschaftlich als Wiese/Weide und teils auch als Acker genutzter Freiraum. Landwirtschaftliche Hofstellen mit relevanter Tierhaltung sind hier nicht verblieben. Erkenntnisse über relevante Emittenten im Hinblick auf Lärm- und Geruchsmissionen liegen bislang nicht vor.

Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Weideflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Die Planfläche liegt etwa 700 m westlich der Osnabrücker Straße (L 101). Zwischen diesem Bereich und dieser weiterführenden Straße liegen Wohnnutzungen und Kliniken. Für die Nutzungsabsicht der Erweiterung eines Verwaltungsstandorts sind daher keine relevanten Verkehrsimmissionen zu erwarten.

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 den zu erweiternden Verwaltungsstandort mit zusätzlich bis zu etwa 3.500 m² Geschossfläche zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wird für die bestehenden Straßen als eher gering eingestuft. Es wird nicht mit einer unverträglichen Mehrbelastung für Anwohner und Nutzer im Umfeld gerechnet. Die Planung wird nach bisheriger Kenntnis auch mit Blick auf das verursachte Zusatzverkehrsaufkommen im Umfeld und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehrslärm als verträglich und zumutbar angesehen. Eine schallgutachterliche Beratung dazu wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten eingeholt.

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

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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.

In der Parkstraße besteht eine Trennkanalisation. Details zur Schmutzwasserentsorgung werden parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten geprüft.

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 nach bisheriger Kenntnis über den Hochbehälter im Bereich „Kleiner Berg“ und ergänzend über einen vorhandenen Teich im Bereich der Teutoburger-Wald-Klinik gewährleistet werden. 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. Im Umfeld bestehen grundsätzlich verschiedene Anschlussmöglichkeiten, wobei jeweils bauliche/technische Ergänzungen erforderlich werden.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone I) 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 Landkreis Osnabrück anzuzeigen.

4.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens als Teil II der Begründung erarbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung auf einer vormaligen Waldfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Darüber hinaus ist die direkte Nachbarschaft zum westlich anschließenden FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ hier relevant. Laut der im Vorfeld erstellten Studie zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit können erhebliche Beeinträchtigungen der im FFH-Gebiet besonders geschützten Lebensräume und Tierarten ausgeschlossen werden³.

Gewisse Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Durch Vorgaben zur Anpassung an die umgebenden Bau- und Freiraumstrukturen (z. B. Höhenvorgaben, Pflanzfestsetzungen) werden diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch vermieden, teils bereits im Plangebiet selbst ausgeglichen bzw. zumindest deutlich verringert. Darüber hinaus wird ein ergänzender Ausgleich auf externen Flächen erforderlich. Eine Kombination mit der aufgrund der erfolgenden Waldumwandlung erforderlichen Maßnahme zur Ersatzaufforstung ist voraussichtlich möglich (vgl. Kapitel 6.5 dieser Begründung).

³ Studie: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg*, Lutermann Landschaftsarchitekten, Rietberg, Dezember 2016

Mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme selbst sind nach heutigem Stand keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden **Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter** sowie relevante **Wechselwirkungen** erkennbar.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

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

4.5 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 wird durch die arrondierende, geringfügige Ergänzung des Siedlungsraums eine moderate zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand vorbereitet. Die Inanspruchnahme ist zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Die Gemeinde hält die Planung daher auch mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar. Im Übergang zum umgebenden Waldgebiet „Kleiner Berg“ werden daneben umfassende Grünflächen gesichert, die Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen bleibt damit auf diesen Flächen ebenfalls gewährleistet.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

a) Bestand / Planung

Eine bisherige Waldfläche soll einer teilweisen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Sie ist an zwei Seiten von Wald umgeben, an einer Seite vom vorhandenen Hauptsitz der Heristo AG und an einer Seite von der Hautklinik umgeben. Somit besteht eine bauliche Vorprägung des Umfelds, mit der Inanspruchnahme wird die vorhandene Ortslage mit gewisser zusätzlicher Inanspruchnahmen freien Landschaftsraums arrondiert.

Begrenzung der überbaubaren Flächen, Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben zu den Gebäuden sowie Vorgaben zur Entwicklung eines Landschaftsparks mit randlichen Hecken, Waldmantelpflanzungen sowie zusätzlichen Einzelbaumpflanzungen und Vorgaben einer intensiven Stellplatzbegrünung können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 63) eine strukturreiche, harmonische Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds sichern.

b) Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist sich darüber bewusst, mit der Planung einen lokalen Verlust von Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung vorzubereiten. Sie gewichtet aber u.a. aufgrund der Bedarfe und der günstigen Standortfaktoren die moderate Erweiterungsmöglichkeit für eine unmittelbar benachbart bereits ansässige Unternehmensgruppe hier höher. Im Rahmen der Planungsziele ist die Inanspruchnahme sinnvoll und erforderlich.

c) Eingriffsbewertung, Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Eingriff

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierzu wird zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem *Osnabrücker Kompensationsmodell* (Landkreis Osnabrück 2016).

Derzeit wird davon ausgegangen, dass neben Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet auch externe Ausgleichsflächen benötigt werden. Darüber hinaus ist eine angemessene Waldersatzfläche zuzuordnen. Naturschutzfachlicher Ausgleich und Waldersatz können dabei voraussichtlich kombiniert werden. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld unter Einbindung der Naturschutzbehörde des Landkreises geprüft worden. Danach ist ein Fachbeitrag Avifauna und ein Artenschutzbeitrag Fledermäuse eingeholt worden⁴. Als Untersuchungsraum wurde das Plangebiet zuzüglich eines Radius von 100 m als angemessen angesehen. In Bezug auf die überplante Fläche selbst war zu berücksichtigen, dass diese zuletzt als Fichtenschonung am Rand des Waldgebiets „Kleiner Berg“ genutzt, jedoch bereits vor den angestoßenen Kartierungen gerodet worden war. In Bezug auf diese Fläche haben die Gutachter daher jeweils Potenzialuntersuchungen vorgenommen.

Bei der Untersuchung der Avifauna wurde wie folgt vorgegangen: Es erfolgten sechs Geländebegehungen zwischen Ende März und Mitte Juni, überwiegend in den frühen Morgenstunden. Die Erfassung der Brutvögel wurde nach der Revierkartierungsmethode durchgeführt. Im Ergebnis wurden 23 verschiedene Vogelarten nachgewiesen, davon wurden 20 als Brutvögel eingestuft. Darunter wurden folgende anspruchsvolle Arten festgestellt: Hohltaube, Waldohreule, Grünspecht, Haussperling, Kernbeißer. Nach der Bewertung des Gutachters hat das Plangebiet bei Zugrundelegung eines Fichtenbestands keine Relevanz für diese im Umfeld vorgefundenen, anspruchsvollen Arten bzw. ist für diese gänzlich ungeeignet.

Der Gutachter zieht das Fazit, dass durch das Vorhaben/die Planung kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Die Untersuchung der Fledermäuse ist wie folgt vorgenommen worden: Es wurden fünf Erfassungstermine zwischen Mai und September 2016 durchgeführt. An zwei Terminen wurden Erfassungen mit Detektor durchgeführt (halbe Erfassungsnächte), an drei Terminen wurden Horchkisten eingesetzt und an drei Terminen erfolgte ein Fang mit Netzen. An Erfassungsterminen für gesamte Nächte wurden in der Morgendämmerung schwärmende Fledermäuse gesucht.

Festgestellt wurden die folgende acht Arten: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Große Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus.

Im Ergebnis erwartet der Gutachter kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben/die Planung. Allgemein empfiehlt er eine insektenfreundliche Beleuchtung.

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.

⁴ Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna und Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2016

Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ - Artenschutzbeitrag „Fledermäuse“, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2016

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.

4.8 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 Planverfahren besonders folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Bebauungs-, Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets an der vorhandenen, öffentlichen Parkstraße kann diese sinnvoll zusätzlich genutzt werden. Anschlusspunkte an das weiterführende Straßennetz sind ortsnahe gegeben.
- Siedlungsstrukturell wird durch die Darstellung eines bedarfsgerechten Sondergebiets und einer umgebenden Grünfläche in Richtung des weiteren Waldgebiets „Kleiner Berg“ eine umgebungsangepasste, maßvolle Weiterentwicklung des stark durchgrüntem Siedlungsbestands geregelt.
- Eine teilweise Orientierung der Bebauung in südliche Richtungen ermöglicht 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 Umfeld mit ausgedehnten, verschiedenartigen Wald-, Wiesen- und Wasserflächen begünstigt eine Durchlüftung sowie eine klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung.
- Gleiches gilt für die im Rahmen der parallel verfolgten, verbindlichen Bauleitplanung vorgegebenen umfassenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Planinhalte werden auf Ebene des Flächennutzungsplans 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.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

Mit der 44. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 im Parallelverfahren verfolgt die Gemeinde das grundlegende Planungsziel, den vorhandenen Hauptsitz der Heristo AG (i. W. Büro-/Verwaltungsnutzungen) in direkter, siedlungsstrukturell günstiger Lage weiterzuentwickeln und damit auch die vorhandene Nutzung nachhaltig zu sichern. Aufgrund der Inanspruchnahme einer vormaligen Waldfläche (zuletzt Fichtenschonung) und der speziellen Lage im Übergang zum Wald-, Erholungs- und FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ sind dabei insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Planinhalte und Darstellungen werden als geeignet angesehen, diese Ziele unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen. Voraussetzung für die letztliche Planaufstellung ist die Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“, das entsprechende Lösungsverfahren wird von der Gemeinde parallel zu dieser Bauleitplanung angestoßen.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen.

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.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

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