



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 61
„Am Forsthaus/Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)**

Entwurf, 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,
Bebauungsplan Nr. 61
„Am Forsthaus/Ost“
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 III: Anlagen (zum 1. Original)

- A1:** Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna + Amphibien und Artenschutzrechtliche Prüfung -; Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2017
- A2:** Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Fledermäuse“ -; Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, Januar 2017
- A3:** Gemeinde Bad Rothenfelde, „Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV); Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Mai 2017

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aschendorf, hier ca. 100 m südlich des durch den Niedersachsenring begrenzten zentralen Siedlungsbereichs von Bad Rothenfelde.



Luftbild

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, abgerufen am 21.02.2017 (genordet / unmaßstäblich); Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 61 in Rot ergänzt

Anlass der Gemeinde Bad Rothenfelde für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) ist es, am direkten Ostrand der Straße Am Forsthaus mit den Hausnummern 5, 7 und 9 (ehemaliges Forsthaus) den Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern und südlich hierzu für neue Einzelgrundstücke Baurechte zu schaffen. Gründe für den auch weiterhin bestehenden Bedarf liegen u.a. in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie zum Teil auch in weiteren Zuzügen.

Ebenfalls überplant werden sollen die sich östlich anschließenden Grünbereiche, die derzeit im Wesentlichen als Pflanzfläche für Schlehen, Weidefläche für Hobbytierhaltung und gartenähnlich genutzt werden. Hierfür ist die neue Nutzungsstruktur im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären. Grundsätzlich ist es die städtebauliche Zielsetzung, lediglich für die Randbereiche der Straße Am Forsthaus durchgehende Baurechte zu schaffen und für die nach Osten rückwärtigen Flächen weiterhin Grünbereiche vorzusehen.

Aufgrund der Einbindung des Plangebiets in ländlich und landschaftlich geprägte Außenbereiche, sind Umweltbelange zu berücksichtigen. Daher wird ein Bebauungsplan-Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Parallel ist es gemäß § 8(3) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, für die neuen Baurechte und die östlich angrenzenden Grünflächennutzungen die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der 43. Änderung anzupassen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet im Ortsteil Aschendorf grenzt unmittelbar östlich an die Straße Am Forsthaus. Es hat eine Größe von insgesamt etwa 1,92 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 61 mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) umfasst in der Gemarkung Aschendorf in Flur 3 die Flurstücke 232/2, 232/6, 232/11, 232/12, 232/13 und 238/4. Das Plangebiet wird begrenzt wie folgt:

- Im Norden und Osten durch das Flurstück 69/6 mit dichtem Baumbestand sowie im Osten das Flurstück 70 (beide Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7),
- im Südosten durch die Flurstücke 233, 236/1 und 238/7 (alle Gemarkung Aschendorf, Flur 3) mit Abschnitten und Uferbereichen des Süßbachs und
- im Westen durch Straßenparzellen der Straße Am Forsthaus.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

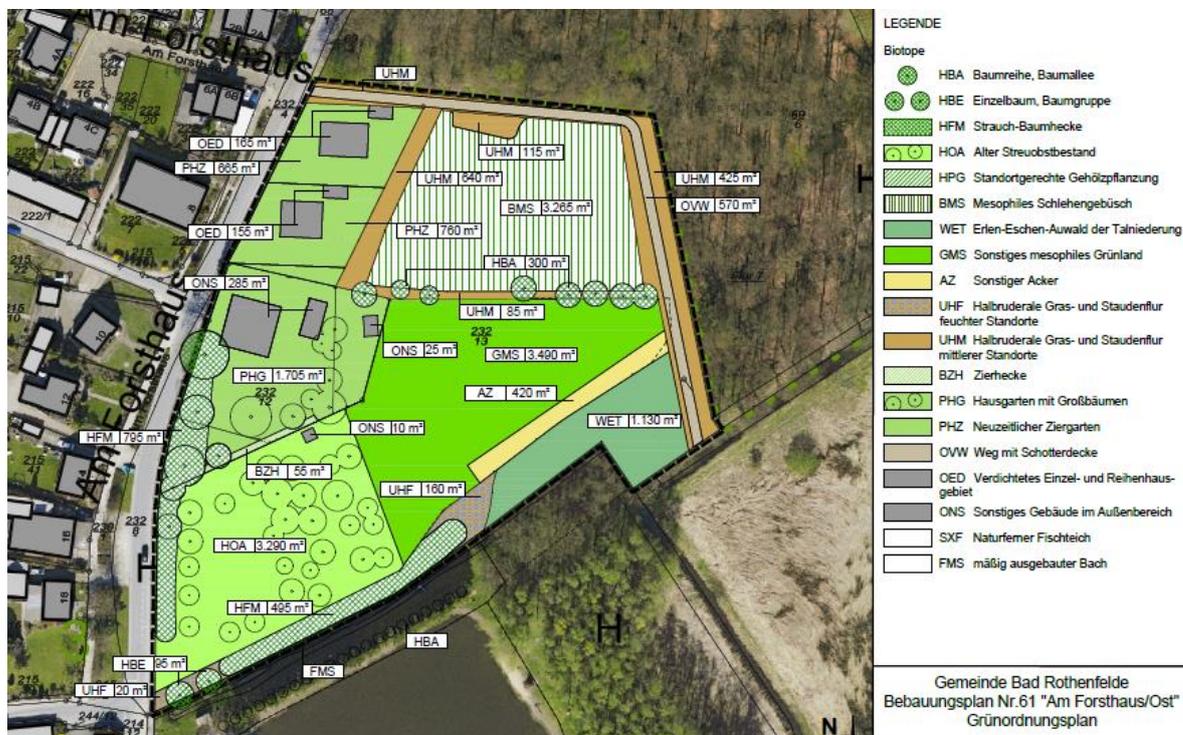
3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Straße Am Forsthaus verläuft im Ortsteil Aschendorf von Nord nach Süd. Durch die Anbindung an den Niedersachsenring (L 94) in einem Abstand von ca. 100 m nördlich des Plangebiets hat sie eine wichtige Erschließungsfunktion. Nach Westen besteht über den Mühlenweg eine Anbindung an die Versmolder Straße. Über die Straße Am Forsthaus und abknickend auf den Mühlenweg werden vorrangig die örtlichen Verkehre abgewickelt. Für überörtliche Verkehre relevant ist die L 94 mit ihren Anbindungen nach Westen in Richtung Bad Laer und vor allem nach Osten in Richtung Dissen ATW und hier an die A 33.

Die Siedlungsbereiche in Aschendorf sind im Wesentlichen geprägt durch kleinteilige Wohnnutzungen. Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 300 m die gemeindliche Kläranlage. Von Nordosten nach Südwesten mit Fließrichtung Südwesten verläuft der Süßbach. Er umfließt den nahe am Südrand des Plangebiets gelegenen und für die Ortslage großen Mühlenteich, auch bekannt als Klostermühlenteich.

Im Plangebiet selber befinden sich im Norden östlich angrenzend zur Straße drei Wohnhäuser, von denen das südlichste das ehemalige Forsthaus ist. Die verbleibenden Bereiche des Plangebiets sind im Wesentlichen durch eine ca. 4.000 m² große Pflanzfläche für Schlehen, Weideflächen und gartenähnlich genutzte Bereiche, teilweise durchsetzt mit Obstbäumen gekennzeichnet. In den südöstlichen Randbereichen befinden sich verschiedene Hecken- und Gehölzbestände.



Bestandsplan

Quelle: Auszug aus dem in der Bearbeitung befindlichen Grünordnungsplan (genordet / unmaßstäblich); Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Mai 2017

Planungsrechtlich befinden die bestehenden Wohnhäuser Am Forsthaus Nr. 5 und 7 Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das ehemalige Forsthaus mit der Nr. 9 und das verbleibende Plangebiet sind derzeit Teil des gemeindlichen Außenbereichs (§ 35 BauGB). Westlich des Plangebiets schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 an, der Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und im Nordteil untergeordnet Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festsetzt.

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 nördlich des Plangebiets verlaufende, zweispurige ausgebaute L 94 stellt für Kraftfahrzeuge eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Westlich gelegen wird eine *Zentrale Kläranlage* markiert (D 3.9.2 D3).

Für das Plangebiet selber wird im RROP 2004 ausgehend von südlicher gelegenen Bereichen ein *Vorsorgegebiet für die Erholung* (Ziele D 1.9 01 und D 3.8 04) verzeichnet. Im östlichen Teilbereich befindet sich aufgrund eines hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ein *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft* (D 1.9 01 und D 3.2 02). Insgesamt liegt das Gebiet in einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 3.2 03). Weiter enthält das RROP für das Plangebiet außer den bereits genannten keine weiteren zeichnerischen Festlegungen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde im Bereich der drei bestehenden Gebäude und deren Grundstücken als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der verbleibende Teil ist *Fläche für die Landwirtschaft*. Auf den wirksamen FNP wird verwiesen.

Die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Wohnnutzungen macht insbesondere für die neuen Baugrundstücke eine 43. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8(3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 61. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Flächennutzungsplanebene bestehende und neue *Wohnbauflächen* mit insgesamt etwa 0,53 ha und *Flächen für die Landwirtschaft* mit etwa 1,39 ha betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 61 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit in seiner gesamten Fläche aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die 43. FNP-Änderung wird verwiesen.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde. Die zugehörige Schutzverordnung ist zu beachten. Dem Belang wird durch Hinweise in Kapitel 3.4 der Begründung Rechnung getragen.

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 gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb und im näheren Umfeld des im Siedlungszusammenhang gelegenen Plangebiets befinden sich weder Naturschutz-, Landschaftsschutz- noch europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Etwa 1.000 m nordwestlich beginnt am Nordwestrand der Ortslage 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 ca. 1.200 m zum aktuellen Geltungsbereich das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331).

Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop befinden sich keine im Plangebiet. Im Südosten angrenzend beginnend erstreckt sich nach Osten in Richtung Frankfurter Straße vergleichsweise großflächig eine Schilf-Landröhrichtfläche (Nährstoffreiches Großseggenried). Im Biotopkataster geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt¹.

Beeinträchtigungen der außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Schutzgebiete durch den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Belange von Avifauna und Amphibien² sowie von Fledermäusen³ erfolgte in 2016 und damit bereits im Anfangsstadium der Planungen eine artenschutzrechtliche Prüfung. Ziel der Prüfung war eine Bestandsaufnahme, die Verdeutlichung von Wechselwirkungen mit dem vorliegenden Plankonzept und gegebenenfalls das Aufzeigen geeigneter Maßnahmen, die dazu beitragen können, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mildern. Darüber hinaus wird zum Entwurf ein Grünordnungsplan⁴ erstellt, der neben Eingriffsbelangen u.a. Aspekte der Natur und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes behandelt.

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet selber befinden sich keine Gewässer.

Südlich des Plangebiets verläuft ein ca. 150 m langer naturnaher Seitenarm des Süßbachs, um dann parallel zur Straße Am Forsthaus wieder in den Süßbach zu münden.

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 24.02.2017

² Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna + Amphibien und Artenschutzrechtliche Prüfung -; Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2017

³ Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Fledermäuse“ -; Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, Januar 2017

⁴ Gemeinde Bad Rothenfelde, „Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV); Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Mai 2017

Der Süßbach selber wird im Osten und Süden mit Fließrichtung nach Südwesten um den Mühlenteich, auch bekannt unter dem Namen Klostermühlenteich, geleitet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwassergewinnungs- oder Überschwemmungsgebiet. An der gesamten Südostgrenze des Geltungsbereichs schließt sich unmittelbar das Überschwemmungsgebiet „Süßbach“ an und streckt sich weiter nach Südosten aus. Mögliche relevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasseraufkommen, Grundwasserneubildung und -verschmutzung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt und ist bereits aufgrund der Bestandssituation gegeben.

Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

Nach der vorgenannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen. Da dies öffentliche Verkehrsflächen betrifft, sind im Plangebiet hiervon keine Flächen betroffen. Im Übrigen sind notwendige Wasserhaltungen im Bereich des Baugebietes anzuzeigen.

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 Bodeninformationssystem⁵ stehen im Plangebiet überwiegend Pseudogley (podsoliert) an (Bodenlandschaft Lehmverbreitungsgebiete, mittlerer Grundwasserhochstand 9 dm unter Geländeoberfläche, mittlerer Grundwassertiefstand 15 dm unter Geländeoberfläche). Untergeordnet im südöstlichen Teil steht Gley an (Bodenlandschaft Talsandgebiete, mittlerer Grundwasserhochstand 2 dm unter Geländeoberfläche, mittlerer Grundwassertiefstand 13 dm unter Geländeoberfläche).

⁵ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, Bodenübersichtskarte 1:50.000, Nr. 3914, Hannover 2013; Internetabfrage am 22.02.2017

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im 500 m Radius der Altablagerung „Am Forsthaus-Klostermühle“ (Altlastenkataster-Nr. 459 006). Die Ablagerung ist 2016 erkundet worden. Grundwassergefährdende Einlagerungen liegen keine vor, ein Einfluss auf das Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet selber sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen 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.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind das ehemalige Forsthaus an der Straße Am Forsthaus Nr. 9 (Listenummer 459006.0010) und südlich außerhalb des Plangebiets Am Forsthaus Nr. 21 und 23 die ehemalige Klostermühle (Wassermühle mit Wehr und Teich, Listenummer 459006.0003).

Darüber hinaus sind Natur-, Boden- und Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die erfasst oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundsätzlich festzustellen, dass die Ortslage Helfern, in der das Plangebiet liegt, gekennzeichnet ist durch eine attraktive, ländliche Prägung. Hierauf aufbauend sind die Planfläche und Teile des bebauten Umfelds im *Städtebaulichen Rahmenplan* von 2001 vorrangig für den *Erhalt des ländlichen Charakters* vorgesehen. Dieser ländliche Charakter soll gewahrt bleiben.

Parallel besteht in Bad Rothenfelde nach wie vor ein Bedarf an neuen Bauflächen für Eigenheime z.B. für Familien. Der südlich des Forsthauses gelegene östliche Randbereich der Straße Am Forsthaus wird als geeignet angesehen, hier in einem kleinen Umfang eine bauliche Ergänzung bzw. eine Art Lückenschluss durchzuführen, ohne dabei den Zielen des Städtebaulichen Rahmenplans entgegenzuwirken.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden neben Belangen der Entwässerung insbesondere artenschutzrechtlichen Belange anhand von zwei Fachbeiträgen erfasst und bewertet. Hinzu kommt ein Grünordnungsplan (GOP). Die Fachbeiträge zum Artenschutz sind als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt. Auf den insgesamt derzeit vorliegenden Informationen und Ergebnissen baut der vorliegende Bebauungsplan auf.

Die vorliegenden Informationen und Ergebnisse haben zu der Einschätzung geführt, dass die Berücksichtigung der ökologischen, naturräumlichen Belange eine Weiterentwicklung der westlichen Teilbereiche als Wohnbaufläche nicht ausschließt. Auf der Grundlage der Prüfung der städtebaulichen und umweltrelevanten Belange soll der Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ aufgestellt werden. Dabei sind verträgliche Lösungen zu entwickeln und hierfür entsprechende Planungsrechte zu fassen.

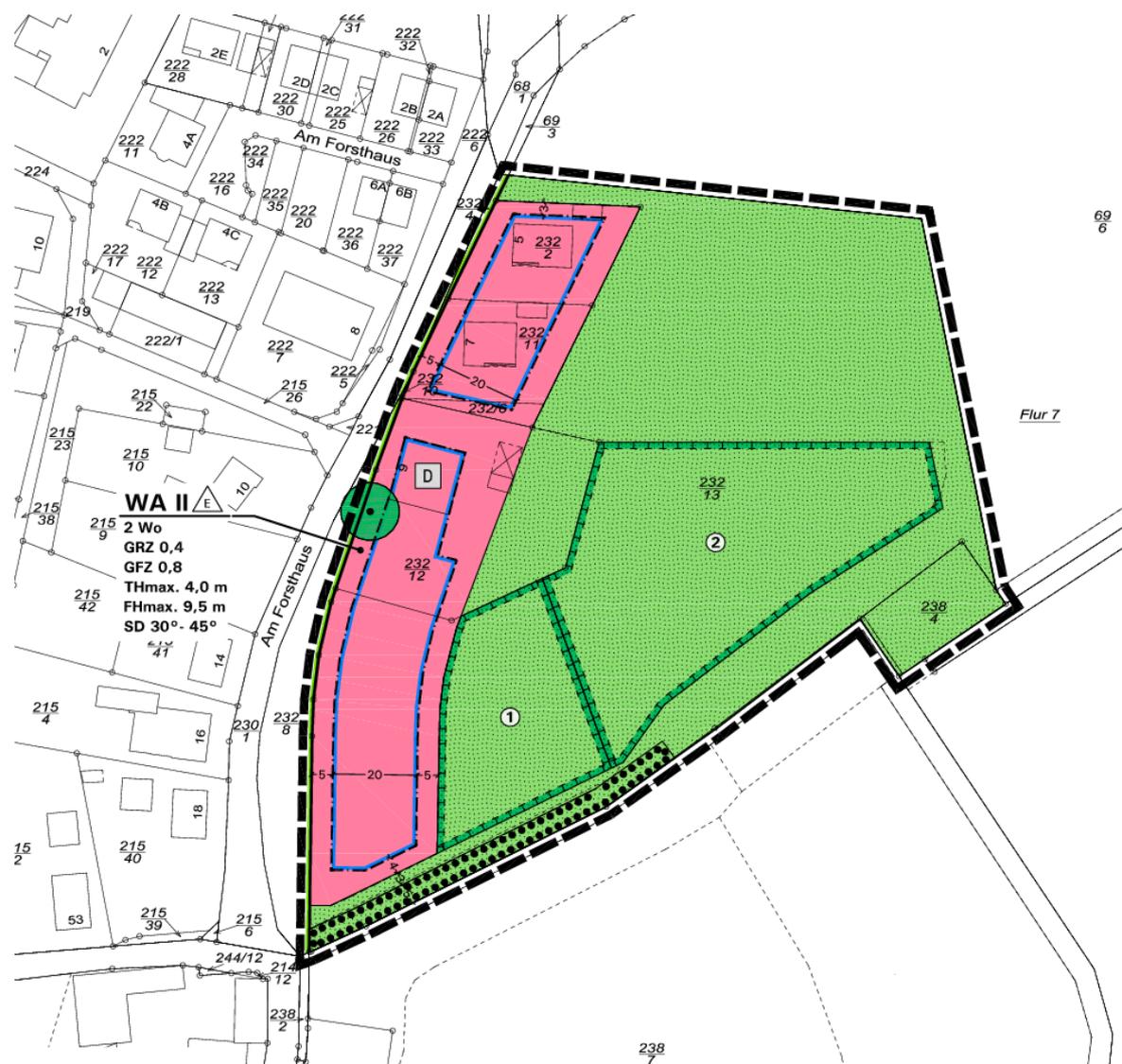
Planungsziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es somit, auf den für weitere Wohnnutzungen als geeignet eingestuft, siedlungsnahen Grünlandflächen entsprechende Baurechte zu schaffen und hierbei die nördlich angrenzende Bebauung mit einzubinden. Die innerhalb und angrenzend zum Plangebiet liegenden wertvollen Landschaftsteile sind dabei in ihren natürlichen und ortsgestalterischen Funktionen nicht zu beeinträchtigen und planungsrechtlich zu sichern.

Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 61 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Ausweisung neuer Wohnbauflächen für familiengerechte Wohnformen (Einzelhäuser),
- bestandsorientierte Überplanung der vorhandenen Bebauung und
- angemessene grünordnerische Einbindung nach Osten in den umgebenden Landschaftsraum und in das Landschaftsbild unter besonderer Beachtung und planerischer Einbindung bestehender Landschaftsstrukturen innerhalb des Plangebiets (u.a. frei wachsende Strauchhecke, Streuobstwiese).

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung einer bestehenden, lockeren Straßenrandbebauung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.



Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“, Entwurf Juni 2017
(genordet / unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, umliegenden (Wohn-)Nutzungen wird das Plangebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene Nachverdichtung bzw. Abrundung am Siedlungsrand. Gebietscharakter bzw. Nutzungen, die störende Auswirkungen auf die angrenzenden, wertvollen Landschaftsteile erlauben (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind nicht vorgesehen bzw. werden entsprechend Baunutzungsverordnung auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Dies resultiert nicht zuletzt daher, dass das weitere Umfeld trotz Siedlungsanteilen vor allem insgesamt durch seine ausgeprägten Wald- und Wiesenflächen sowie südlich angrenzend zum Plangebiet durch Süßbach und Mühlenteich eher ländlich geprägt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Sockelhöhe (= Höhe der Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens) von 0,5 m über der fertig ausgebauten Straße Am Forsthaus festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist daher die Oberkante der Fahrbahn der Straße Am Forsthaus, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Hieraus sind die für jeweiligen Baugrundstücke spezielle untere und obere Bezugspunkte ableitbar.
- Städtebauliches Ziel ist es, die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. In Anlehnung an die Nachbarschaft ist daher im Grundsatz eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen sowie zu erwartenden Gebäudetiefen und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit ermöglicht durch Dachaufbauten eine rechnerische Zweigeschossigkeit und damit eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums zu Wohnzwecken. Um die im Umfeld prägende optische Eingeschossigkeit aufzunehmen, wird ergänzend die bauliche Höhe begrenzt (sogenannte 1 ½-geschossige Bebauung).

Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 4,0 m (ein Vollgeschoße von ca. 3,0 m Höhe + Drempe), eine Dachneigung zwischen 30° und 45° sowie eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Das Zusammenwirken der zuvor genannten Festsetzungen gewährleistet die Einbindung in das Umfeld und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der neuen Gebäude zu Wohnzwecken.

- Der vorgegebene Wert der Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 orientiert sich an der Obergrenze des § 17(1) der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO). Dies erlaubt eine mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessene Ausnutzung der Grundstücke.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 zielt darauf ab, zwei Vollgeschosse nutzen zu können. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass insbesondere die Trauf- und Firsthöhenbegrenzung unmittelbar straßenraum- und nachbarschaftswirksam ist.
- Die offene Bauweise wird mit Blick auf den Gebäudebestand im Umfeld und die Planungsziele auf Einzelhäuser begrenzt.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Anordnungen orientieren sich im Nordteil am Gebäudebestand und im Südteil an einem Abstand von 5 m von der Straße Am Forsthaus. Die Grundstückstiefen sind geeignet, um hier Eigenheime als Einzelhäuser umzusetzen.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Bereich des unter Schutz stehenden ehemaligen Forsthauses durch die Anordnung der Baugrenzen besondere Beachtung geschenkt. Nördlich des ehemaligen Forsthauses wird in Anbetracht des hier besonders ausgebildeten Giebels die überbaubare Fläche unterbrochen. An der West-, Nord- und Ostseite werden die Baugrenzen unmittelbar an das Gebäude angelegt. Die Baugrenze auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück wird 3 m von dessen Grundstücksgrenze abgerückt. Hierdurch wird der Gebäudebestand festgeschrieben. An der Südseite des Baudenkmals, an der bereits vor einiger Zeit

ein größerer Anbau bestand, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche die Möglichkeit für einen Anbau eröffnet. Da es sich jedoch lediglich um einen untergeordneten Anbau handeln soll, wird diese Fläche auf die Breite des Hauptgebäudes mit ca. 15 m beschränkt. In einem Abstand von ca. 10 m zur Südfassade wird die bisherige Breite der überbaubaren Fläche von ca. 20 m durch eine Erweiterung nach Osten wieder aufgenommen. Im Übrigen wird den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen, in dem bauliche Veränderungen/Erweiterungen an dem Baudenkmal der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.

- Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt, um die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen und um die Auswirkungen auf das Umfeld durch den zu erwartenden Stellplatzbedarf für PKW's verträglich zu gestalten. Im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Struktur werden zwei Wohnungen erst ab einer Grundstücksgröße von 500 m² zugelassen.
- 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 Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß der §§ 9(1) und 9(3) BauGB. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und eröffnen den Bauherren einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Prägende Dachform in dem von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters werden daher in Anlehnung an das Umfeld Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im Dachgeschoss zulässig. Im Spitzbodenbereich, der gleichzeitig die zweite Ebene im Dachraum darstellt, sind Dachaufbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten/ -einschnitten und dem Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Durch diese Vorgaben soll ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste 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 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 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 sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formensprache, werden auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Ausformung der überbaubaren Flächen sowie der zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Festsetzungen hierfür Regelungen getroffen.

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

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten 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 Stellplatzanlagen dienen vorrangig 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

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Am Forsthaus. Durch lediglich eine, an der Ostseite der Straße liegende Bauzeile können alle Baugrundstücke direkt erschlossen werden. Eine innere Erschließung ist dadurch nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Durch nicht besonders ausgebaute Stichwege im Norden und Süden können die rückwärtigen Grünflächen im Ostteil des Plangebiets erreicht werden.

Die Straße Am Forsthaus trifft im Norden in einer Entfernung von ca. 100 m auf den Niedersachsenring (L 94), der nach Westen zunächst in Richtung Bad Laer und nach Osten in Richtung Dissen am Teutoburger Wald (aTW) führt. Kurz vor Dissen aTW besteht mit dem Anschluss Dissen – Bad Rothenfelde eine Anbindung an die A 33 und damit an das überregionale Autobahnnetz. Vom Niedersachsenring bis zum Mühlenweg im Süden besitzt die Straße Am Forsthaus eine Sammelfunktion vorrangig für Wohnnutzungen. Vom Abzweig Mühlenweg ausgehend in Richtung Süden nimmt die Bebauung nahezu vollständig ab und die Straße führt u.a. durch bewaldete Bereiche.

Der bisherige und auch der zusätzlich zu erwartende Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu decken. Ein allseitiger Mindestabstand von mindestens 5 m von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche sichert städtebauliche Ziele wie die Freihaltung des Straßenzugs, entlastet den Straßenraum und schafft ggf. im Zufahrtsbereich einen Stellplatz als Stauraum.

Fußläufig oder mit dem Rad liegt das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1.200 m Entfernung zum Rathaus und damit zu den zentralen Kurbereichen von Bad Rothenfelde. Eine Bedarfsampel erleichtert Fußgängern und Radfahrern die Querung des Niedersachsenrings (L 94).

An der Seite des Plangebiets verläuft direkt entlang der Fahrbahn der Straße Am Forsthaus ein Fußweg, ebenfalls auf dessen Westseite, hier jedoch teilweise von der Fahrbahn getrennt durch Pflanzflächen. Das Plangebiet selber wird nicht gequert durch Fuß- oder Radwegeverbindungen, auch ist ein entsprechendes Erfordernis nicht erkennbar. Lediglich die rückwärtigen Grünflächen im Osten sind über ca. zwischen 3 und 5 m breite Anbindungen von der Straße Am Forsthaus aus zugänglich.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) über den Haltepunkt *Am Forsthaus* angebunden, der unmittelbar am Nordrand des Plangebiets liegt. Hier verkehren von der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück die Schulbuslinien 420, 421 und 426. Hierdurch ist insbesondere das Gemeinde- und Kurzentrum von Bad Rothenfelde erreichbar. Hierzu gehört auch der zentrale Omnibusbahnhof, von wo aus Busverbindungen u.a. nach Dissen aTW, Hilter und Osnabrück bestehen. Von Dissen-Bahnhof bestehen über den *Haller Willem* Möglichkeiten nach Halle (Westf.) und Bielefeld zu gelangen.

5.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nach bisheriger Einschätzung für den Planbereich lediglich die verkehrlichen Immissionen des Niedersachsenrings (L 94) näher zu betrachten.

a) Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist im Norden durch den Niedersachsenring (L 94) sowie den dortigen Knotenpunkt mit der Straße Am Forsthaus vorbelastet. In der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010 (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, NLStBV) ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.500 aufgeführt, davon Schwerverkehr (> 3,5 t) 500. Die L 94 ist gegenüber der Straße Am Forsthaus und der auf der anderen Seite weitergeführten Eichendorffstraße vorfahrtsberechtigt. Für Fahrzeuge und Fußgänger besteht eine Bedarfsampel. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 94 ist in diesem Bereich Tempo 70. Der von der Planung betroffene, von der L 94 abgehende Teil der Straße Am Forsthaus kann als Sammelstraße vorrangig für Wohnnutzungen bezeichnet werden.

Zum nördlichsten, bestehenden Wohngebäude des Plangebiets besteht hierzu ein Abstand von ca. 100 m. Für ein zukünftig nächstgelegenes, mögliches neues Gebäude ist ein Abstand von ca. 190 m anzusetzen. Eine Minderung der Lärmeinwirkungen ergibt sich durch die mit Tempo 70 zulässige Fahrgeschwindigkeit, den Abstand sowie die im Siedlungsbereich vorgelagerten Einzelhäuser.

In der Gesamtbetrachtung geht die Gemeinde von keinen relevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm aus.

Von einer relevanten Geruchsbelästigung durch die ca. 300 m südwestlich zum Plangebiet gelegene Kläranlage ist nicht nach Einschätzung der Gemeinde nicht auszugehen, da zwischen Plangebiet und Kläranlage bereits heute verschiedene Wohnnutzungen liegen. Beschwerden über Geruchsbelästigungen liegen der Gemeinde nicht vor. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde derzeit die Optimierung und Sanierung der Kläranlage. Hierzu ist von der Gemeinde u.a. die Erweiterung der Abwasseranlage gemäß § 60(3) des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Nach einer Vorprüfung durch den Landkreis Osnabrück ist mit schriftlicher Mitteilung vom 15.02.2017 eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Landwirtschaftlich betriebene Hofstellen als relevante Geruchsemitenten, d.h. insbesondere mit z.B. Tierhaltungen mit Mastschweinen, Legehennen, Kälbermast- und Fresserplätzen sowie mit Kühen inklusive Bullenmast und Kälberaufzucht, sind

nicht erkennbar. Einwirkungen intensiv genutzter Ackerflächen, bei denen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Staub- und Geruchsimmissionen im ortsüblichen Maß auftreten, sind nicht erkennbar aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Die ca. 40 m südwestlich gelegene Hofstelle Am Forsthaus Nr. 20 wird als Ferienhof betrieben.

Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Gemeinde in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

b) Mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld

Innerhalb des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus ist insbesondere aufgrund der Grundstückszuschnitte und der getroffenen Festsetzungen zu erwarten, dass die bereits bestehenden Wohnnutzungen auf einer Gesamtfläche von lediglich gut 2.300 m² (ggf. zuzüglich bestehender Baugrundstücksflächen des ehemaligen Forsthauses) durch gleichartige ergänzt werden. Ausgehend vom Plangebiet sind daher in der Gesamtbetrachtung für das Umfeld keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen z.B. durch zusätzliche KFZ-Verkehre zu erwarten.

c) Mögliche Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) sowie aufgrund der bestehenden und zusätzlichen Baurechte zu erwartenden Wohnnutzungen ebenfalls keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die privaten Grünflächen auch zukünftig weiter vorstellbar ist eine extensive Hobbytierhaltung, bei der die Flächen als Weide für Pferde, Pony's, Schafe, Hühner oder ähnliche Tiere genutzt werden. Hobbytierhaltung und zugehörige untergeordnete bauliche Anlagen sind in dem nach Norden, Osten und Süden komplett landschaftlich eingebundenen Umfeld heute bereits gegeben und daher als ortsüblich einzustufen. Gleichwohl wird seitens der Gemeinde angestrebt, dass sich Tierhaltungen und die zugehörigen baulichen Anlagen nicht in die Grundstücksbereiche des Allgemeinen Wohngebiets ausweiten oder verlagern. Im Grundsatz sieht die Gemeinde hierdurch keine relevanten Beeinträchtigungen und auch keinen Untersuchungsbedarf.

d) Sonstige Emissionen

Erkenntnisse für eine Relevanz sonstiger Immissionen für die vorliegende Bebauungsaufstellung, wie z.B. Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase), Erschütterungen oder elektromagnetischer Einwirkungen, werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Immissionsschutzfragen hinsichtlich sonstiger Emissionen können - sofern überhaupt erforderlich - im vorliegenden Fall aus Sicht der Gemeinde voraussichtlich konkret projektbezogen und sachgerecht in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren unter fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden behandelt werden.

e) Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Immissionsschutzbelange in relevanter Weise durch die Planung nicht berührt sind. Die Weiterentwicklung des Gesamtstandorts wird somit als verträglich angesehen. Das Erfordernis entsprechender Festsetzungen und eines besonderen, gutachterlichen Untersuchungsbedarfs sind auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 61 nicht erkennbar.

Die Fachbehörden werden gebeten, eventuell hierzu oder zu sonstigen Sachverhalten vorliegende relevante Informationen, Untersuchungsergebnisse etc. im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen. Hierzu gehören z.B. Aussagen zur weiterhin möglichen Hobbytierhaltung auf den privaten Grünflächen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

• Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung des Plangebiets erfolgt über Schmutz- und Regenwasserkanäle. Gleichwohl ist im Süden des neu zu bebauenden Plangebiets eine Entwässerung des Schmutzwassers u.a. aus Kapazitätsgründen derzeit nicht möglich. Entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats ist das Trennsystem in diesem Bereich zu verbessern. Die Maßnahmen befinden sich parallel zum Bebauungsplan Nr. 61 durch den Abwasserbeseitigungsbetrieb der Gemeinde in der Projektierung, ca. Mitte 2017 ist mit entsprechenden Ergebnissen sowie den Ausschreibungen zur Umsetzung zu rechnen. Vorgesehen ist, dass im Prinzip zum Zeitpunkt neuer Baurechte auch die Entwässerung im Trennsystem gesichert ist.

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 ist durch den Mühlenteich gegeben. Die Gemeinde geht daher insgesamt davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung für Brandfälle gegeben ist. Im Übrigen liegen alle Hauptgebäude im Randbereich der Straße Am Forsthaus und sind daher direkt von der Feuerwehr erreichbar.

• Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird nunmehr eine durchgängige, einreihige Bebauung entlang der Straße Am Forsthaus planungsrechtlich ermöglicht. Diese erscheint aufgrund einer Gesamt-GRZ von 0,6, d.h. inklusive einer entsprechend

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungsmöglichkeit u.a. für Zufahrten und Stellplatzflächen, insgesamt als vertretbar und ist als nicht relevant einzustufen. Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Ergänzung des Bestands, der in der Neuordnung befindlichen Trennkanalisation sowie der im Osten ausgedehnten Grünbereiche mit angrenzendem Süßbach nicht gesehen.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) sind nicht bekannt oder erkennbar. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist im Einzelfall zu prüfen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzungen, vom Forsthaus ausgehend in südliche Richtung, stellt eine angemessene Arrondierung der in diesem Ortsteil insgesamt vorhandenen Siedlungsbereiche dar. Eine Wirkung durch die baulichen Nutzungen in die Landschaft ist vorrangig in Richtung Osten gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben zu den Gebäuden sowie im Ostteil grünordnerische Festsetzungen zu den anteilig größeren Grünflächen sichern hier den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Die heute ca. 4.000 m² in Anspruch nehmenden Schlehenpflanzungen im nördlichen Plangebiet sind weiterhin für die Unterhaltung der Gradierwerke vorgehalten sind. Damit verbunden wird sich möglicherweise die Nutzung der privaten Grünflächen im Laufe der Zeit ändern. Eine ackerbauliche Nutzung wird aufgrund der hierfür eher kleinen Flächengröße als nicht geeignet angesehen.

Auf den privaten Grünflächen ist auch weiterhin im Rahmen einer extensiven Hobbytierhaltung eine Weidenutzung mit Pferden, Pony's, Schafen oder Hühnern oder ähnlichen Tieren möglich. Als untergeordnete bauliche Anlagen sind z.B. Unterstände für die Tiere vorstellbar. Hobbytierhaltung und zugehörige untergeordnete bauliche Anlagen komplett landschaftlich eingebundenen Umfeld heute bereits gegeben und daher als ortsüblich einzustufen.

Angrenzend zu den neuen Bauflächen im Süden des Plangebiets soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB eine artenreiche Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung entwickelt werden. Hierzu ist eine bestehende Streuobstwiese von ca. 0,17 ha weiterzuentwickeln und durch eine neue von ca. 0,40 ha zu ergänzen. Dies erfolgt als planinterne Ausgleichfläche für die neuen Bauflächen. Detaillierte Vorgaben werden im Grünordnungsplan ausgeführt und – soweit geboten – in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 61 übernommen.

Darüber hinaus ist südwestlich des Forsthauses eine alte Linde zum Erhalt festgesetzt. Südlich der Streuobstwiese besteht am Rand des Plangebiets eine frei wachsende, mehrreihige Strauchreihe mit Einzelbäumen, die u.a. zur Eingrünung des Plangebiets und im Sinne des Artenschutzes erhalten werden soll und daher entsprechend festgesetzt wird.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung weiterhin ein mit verschiedenen baulichen und landschaftstypischen Gestaltungselementen verbundener abgestufter Übergang in den Landschaftsraum gegeben. Der bereits im *Städtebaulichen Rahmenplan* als Zielsetzung formulierte *Erhalt des ländlichen Charakters* wird somit auf Bebauungsplanebene planungsrechtlich gesichert.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen, die z.B. durch Wahl eines anderen Standorts oder Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Auftretende erhebliche Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis ausreichend verringert oder ausgeglichen werden. Gemäß § 2(4) Satz 5 BauGB erfolgt der Umweltbericht gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 61 und die 43. FNP-Änderung.

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 wird durch die geringfügige Ergänzung des Siedlungsraums die zusätzliche Inanspruchnahme außerhalb der Haupt-Ortslage oder isoliert liegender Freiflächen vermieden. Die geplante Bebauung erfolgt, ohne dabei die Belange der östlich gelegenen Freiräume unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Mit der Planung trägt die Gemeinde somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den maßgebenden Bodenschutzbelangen Rechnung. Darüber hinaus werden die innerhalb des Plangebiets liegenden Freiflächen planerisch gesichert und - wo sinnvoll oder geboten - weiterentwickelt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der Lage in einem Umfeld mit ausgedehnten Freiräumen erfolgten zu den Belangen des Artenschutzes verschiedene, vorbereitende Gespräche und Ortstermine. Der Untersuchungsraum für die Avifauna (Vögel) bezieht sich auf das Plangebiet, den angrenzenden Laubwald und den Süßbach bzw. den Mühlenteich. Für Amphibien wurden insbesondere die Gewässer im Süden betrachtet, d.h. der Süßbach samt Ver-

bindungsarm zum Straße Am Forsthaus und der Mühlenteich, derzeit intensiv genutzt als Anglergewässer. Für Fledermäuse wurde das Plangebiet als Untersuchungsraum angenommen und, soweit Anzeichen für eine Sinnhaftigkeit gegeben waren, fledermausrelevante Landschaftselemente angrenzender Flächen mit eingebunden. Die Ergebnisse der von Frühjahr bis August 2016 erfolgten Kartierungen sind in zwei Fachbeiträgen⁶⁺⁷ dargelegt und werden nachfolgend verkürzt wiedergeben.

Im Hinblick auf die **Avifauna** wurden von Ende März bis Mitte Juni 2016 im Rahmen von sechs Geländebegehungen in unmittelbaren Planungsraum 28 verschiedene Vogelarten festgestellt, von denen 21 als Brutvögel und die übrigen als Nahrungsgast eingestuft wurden. Relevant als Lebensräume sind insbesondere die Gärten mit Oberbäumen, dem angrenzenden Laubwald und der übrige Gehölzbestand. Zunächst wurden folgende häufig vorkommende, anpassungsfähige Arten beobachtet: Als Brutvögel konnten die Arten Ringeltaube, Buntspecht, Zilpzalp, Mönchs- und Gartengrasmücke, Gartenbauläufer, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Blau-, Kohl- und Sumpfmeise sowie Buch- und Grünfink nachgewiesen werden, als Nahrungsgast die Arten Gimpel, Schwanzmeise, Wintergoldhähnchen und Elster. An einem Gebäude wurde ein Hausrotschwanz als Brutvogel gesichtet.

Nachgewiesen werden konnten auch anspruchsvollere Arten, die als landweit gefährdet gelten oder in Niedersachsen in der Vorwarnstufe geführt werden. Überfliegend wurde eine Rohrweihe beobachtet, bei der davon auszugehen ist, dass sie vermutlich in den Röhrichtbeständen östlich des Plangebiets brütet (Nährstoffreiches Großseggenried). In dem im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Laubwald wurden zwei Waldkäuze und ein Waldlaubsänger gesichtet. In Süden am Süßbach und dem als Anglergewässer genutzten Mühlenteich befand sich ein Eisvogel auf der Nahrungssuche. Im Plangebiet selber wurden im Wesentlichen am Forsthaus selber, in seinem Garten und an den heutigen Obstbäumen sowie im Bereich der straßenbegleitenden, frei wachsenden Hecke ein nahrungssuchender Grünspecht, Haussperlinge und Feldsperlinge beobachtet.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung im Hinblick auf den Artenschutz im Wesentlichen lediglich die in ihrer Ausdehnung begrenzten, neuen Baugrundstücke betroffen sind. Gleichwohl befinden sich in diesem Bereich die straßenbegleitende Hecke und einzelne Obstgehölze, die einigen der aufgeführten Arten als Lebensraum und Zufluchtsort dienen. Hierfür ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie im Grünkonzept auf den östlich angrenzenden Flächen Ausgleichsmaßnahmen auch im Sinne des Artenschutzes umgesetzt werden können. Hierzu zählt neben Pflanzungen auch das Aufhängen von Nistkästen. Ungeachtet dessen ist bei der Rodung und dem auf den Stock setzen von Gehölzen grundsätzlich zu beachten, dass dies nicht in dem Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres erfolgt.

Im Hinblick auf **Amphibien** wurden der Süßbach und der Mühlenteich sechs Mal aufgesucht. Die Kartierungen erfolgten zeitlich parallel zur Erfassung der Vögel. Aufgrund der Nutzung als Anglerteich und dem damit verbundenen hohen Fischbesatz und der

⁶ Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna + Amphibien und Artenschutzrechtliche Prüfung -; Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Januar 2017

⁷ Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Fledermäuse“ -; Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, Januar 2017

Strukturarmut ist der Mühlenteich lediglich für anspruchslose Arten geeignet. Auf eine Untersuchung sensibler und gefährdeter Arten wie z.B. verschiedener Molcharten konnte daher verzichtet werden. Im Ergebnis konnten lediglich der Erdfrosch und der Grasfrosch als landesweit häufig und ungefährdet eingestufte Arten erfasst werden. Relevante Laichgewässer innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind somit nicht betroffen. Aufgrund der zu erwartenden Wanderungen vorhandener Froschbestände ist in der baulichen Umsetzung darauf zu achten, dass z.B. Kellertreppen und Lichtschächte keine künstlichen Fallen darstellen.

Zur Erfassung der **Fledermausarten** wurden im Zeitraum von Mai bis August 2016 an vier Terminen Gebietsbegehungen mit einem Ultraschalldetektor durchgeführt sowie Horchkisten und Fangnetze eingesetzt. Auch wurde der Obstbaumbestand (Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche) im Hinblick auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten begutachtet. Sicher nachgewiesen werden konnten folgende sechs Fledermausarten, die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführt sind.

Artname		Gefährdungsstatus	Nachweismethode		
		RL BRD/ NRW ¹	Fang	Detektor	HK
1	Pipistrellus pipistrellus Zwergfledermaus	- / 3 (-)	X	X	X
2	Pipistrellus nathusii Rauhhaufledermaus	- / 2 (R)		X	
3	Eptesicus serotinus Breitflügel-fledermaus	G / 2 (2)		X	X
4	Nyctalus leisleri Kleiner Abendsegler	D / 1 (G)		X	
5	Myotis daubentonii Wasserfledermaus	- / 3 (3)	X	X	
6	Plecotus auritus Braunes Langohr	V / 2 (3)	X		
	Myotis /Plecotus sp.			X	X

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

Gefährdungskategorien: 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet V = Vorwarnliste
- = nicht gefährdet D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen

In 2016 vom Gutachter vor Ort nachgewiesene Fledermausarten

Quelle: Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Fledermäuse“ -; Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, Januar 2017; Tabelle 3, Seite 13.

Quartiere von Fortpflanzungsgesellschaften (Wochenstuben), Tagesquartiere einzelner Individuen oder Paarungsquartiere konnten keine nachgewiesen werden. Gleichwohl stellen sämtliche Hecken- und Randstrukturen bedeutende Jagdhabitats für z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermäuse dar, ebenso wie die Streuobstwiese für z.B. Breitflügelfledermäuse und das Braune Langohr.

Im Bebauungsplan wird den Empfehlungen des Gutachters insoweit gefolgt, indem die frei wachsende Hecke am Südrand als Jagdlebensraum als zu erhaltend festgesetzt wird. Die Eingriffe in die westliche, straßenbegleitende Hecke und in Teile der Obstbaumbestände werden voraussichtlich überschaubar sein und sind unmittelbar vor Ort im Rahmen des Ausgleichskonzepts zu kompensieren. Zudem wird für die Beleuchtung von Außenanlagen in Plankarte und Begründung ein Hinweis zur Minderung negativer Auswirkungen in den nächtlichen Jagdhabitats aufgenommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das östliche Plangebiet und das Umfeld als reichhaltig gegliederte Landschaft mit Waldanteilen, Heckenstrukturen, beweidetem Mähgrünland mit Streuobstwiese und Gewässern erhalten bleibt. In der Gesamtbetrachtung ist es nach den Aussagen beider Gutachter im Hinblick auf die zu erwartenden, in Bezug auf die Gesamtfläche geringen Eingriffe möglich, Verbotsstatbestände nach § 44(1) BNatSchG zu vermeiden und die entstehenden Beeinträchtigungen und Lebensraumverluste im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Fachbeiträge verwiesen, die dem vorliegenden Bauleitplan als Anlage beigefügt sind. Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgen vertiefende Ausführungen zur Ausgestaltung der Plangebietsflächen neben dem Bebauungsplan auch im parallel entwickelten Grünordnungsplan.

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

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (§ 1a(3) BauGB). Dies ist hier jedoch nicht der Fall, Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich. Ferner ist die Eingriffsregelung unbenommen von den Erfordernissen des Artenschutzes nach dem BauGB abzuhandeln.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Hierzu wird zum Entwurf ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem *Osnabrücker Kompensationsmodell* (Landkreis Osnabrück 2016).

Die Ausgleichsmaßnahmen für die neuen Baurechte können nach den Berechnungen innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die bestehende Streuobstwiese von ca. 0,17 ha soll hierzu weiterentwickelt und durch eine neue von ca. 0,40 ha ergänzt werden. Diese Maßnahme einer artenreichen Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung ist auf der Grundlage einer entsprechenden Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zu entwickeln.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds einer kompakten Gemeinde mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/ Freiflächen und Frischluftschneisen in der Gemeinde, 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.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 61 ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich bei den Freiflächen um solche handelt, die im wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt sind, die verbleibenden bebauten Grundstücke bereits als *Wohnbaufläche*. Es ist nicht erkennbar, dass die neue, vergleichsweise kleine Baufläche angesichts der verbleibenden, im gesamten Umfeld ausgedehnten Freiräume eine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt oder eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Die Fläche ist gut erschlossen und befindet sich im Übergang zum Inneren der Ortslage, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine sinnvolle Flächennutzung der bereits erschlossenen Randbereiche durch Bebauung auf.

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

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine unmittelbare Erschließung über die bereits vorhandene örtliche Straße Am Forsthaus. Im Norden im Mittel um die 150 m besteht durch die den Niedersachsenring (L 94) zudem eine überörtliche Anbindung, die z.B. zur Auffahrt der A 33 Dissen – Bad Rothenfelde führt. Damit sind Anschlusspunkte an das öffentliche Straßennetz gegeben.
- An der Straße Am Forsthaus zwischen den Hausnummern Nr. 6 (Forsthaus) und in Richtung Süden der Nr. 19 wird praktisch eine Baulücke geschlossen. Die andere Straßenseite ist bereits durchgängig bebaut.
- Neue Straßen oder rückwärtige Erschließungen sind keine vorgesehen oder erforderlich.
- Eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche 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 (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.
- Eine Ergänzung des Laubbaumbestands durch Weiter- und Neuentwicklung einer Streuobstwiese im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen.

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 und bewirkt eine Verbesserung der Lufthygiene. Durch den Festsetzungsrahmen, der die privaten Grünflächen im bisherigen Außenbereich betrifft, wird dies für den Geltungsbereich des Bebauungsplans planerisch gesichert.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung im Westen, das Grünkonzept im Osten sowie die dazu getroffenen Festsetzungen werden daher auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

Die Fachbehörden werden gebeten, eventuell vorliegende relevante Informationen, Untersuchungsergebnisse etc. im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen.

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	0,53
davon	
- Bestand im Norden (Forsthausgrundstück im Süden anteilig)	0,30
- Planung im Süden	0,23
Private Grünfläche,	1,39
davon	
- Streuobstwiese (weiterzuentwickeln)	0,17
- Streuobstwiese (neu anzulegen)	0,40
- frei wachsende, mehrreihige Sträucher mit Einzelbäumen	0,82
- verbleibende Fläche	
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	1,92

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ wurde nach vorheriger Beratung im Bau- und Planungssauschuss am 03.12.2015 im Gemeinderat am 10.12.2015 beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB, da die neuen, im südwestlichen Teilbereich gelegenen Wohnbaugrundstücke im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde bislang nicht als *Wohnbaufläche*, sondern als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt ist.

Der Beschluss über den Vorentwurf sowie zur Beteiligung gemäß der §§ 3(1)/4(1) BauGB erfolgte durch den Gemeinderat am 06.04.2017. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 61 mit örtlichen Bauvorschriften sowie der parallele Vorentwurf der 43.

Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 08.05.2017 in einer öffentlichen Veranstaltung erläutert und erörtert. Beide lagen anschließend zwei Wochen mit den Begründungen und dem Vorentwurf des gemeinsamen, dazugehörigen Umweltberichts zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 über die Planung informiert und ihnen wurde für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) für die im Plangebiet befindlichen östlichen Randbereiche der Straße Am Forsthaus in einer Bautiefe Baurechte für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Hierzu ist der Gebäudebestand ebenfalls zu überplanen. Darüber hinaus sollen die sich nach Osten anschließenden Grünbereiche insbesondere zur Abgrenzung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft u.a. für Ausgleichmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.

Parallel ist auf Flächennutzungsplanebene gemäß § 8(3) BauGB für den Bereich der Ausweitung der bereits wirksam dargestellten *Wohnbauflächen* die 43. Änderung durchzuführen. Nicht zuletzt zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft werden die 43. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 im Vollverfahren durchgeführt. Gemäß § 2(4) Satz 5 BauGB erfolgt der Umweltbericht gemeinsam für beide Bauleitplanverfahren.

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

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Gemeinde für grundsätzlich sinnvoll erachtet.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

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