



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung mit Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 60
„Ulmenallee / Im Wiesengrund“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)**

Entwurf, August 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. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ 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
 - 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 und Kosten**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -**Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A1:** Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014
- A2:** Bebauungsplan 60 + 42. FNP-Änderung „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Bad Rothenfelde, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Januar 2015
- A3:** Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, 26.05.2015
- A4:** Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, 22.06.2015
- A5:** Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter, J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017
- A6:** Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Februar 2017

Teil I: Begründung

1. Einführung

Im Norden von Bad Rothenfelde, rund 700 m entfernt vom Zentrum, liegt im südöstlichen Eckbereich der Straßen Ulmenallee und Im Wiesengrund das Wohn- und Pflegeheim „Haus Schlüter“. Für Bad Rothenfelde stellen die in privater Trägerschaft an der Ulmenallee befindlichen Einrichtungen des Hauses Schlüter seit Jahren einen wesentlichen Baustein zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeplätzen für Menschen mit Betreuungsbedarf. 1966 auf dem Gelände einer vormaligen landwirtschaftlichen Hofstelle als Wohnheim gegründet, hat es sich nunmehr über mehr als 50 Jahre hinweg zu einem Wohn- und Pflegeheim mit Angeboten für die stationäre Kurz- und Langzeitpflege für ca. 100 vorrangig ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen entwickelt. Im Jahre 1974 ist noch die Pflege psychisch behinderter Menschen hinzugekommen. Für den Betreiber war dabei von Beginn an der ländliche Wohnstandort Teil des Pflegekonzepts.

Die eigentlichen Wohnbereiche sind im Laufe der Jahre um die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen der betrieblichen Infrastruktur ergänzt worden, wie z. B. Büros für die Verwaltung, Diensträume und Sozialräume der Pflegemitarbeiter, Besprechungsräume, Wohnküchen, eine Zentralküche, Räume der Haustechnik und Abstellräume. Die Gebäude sind von Gärten und Weiden umgeben, die den Bewohnern einen intensiven Kontakt und soweit möglich auch eine Betätigung im Freiraum ermöglichen (z. B. Gartenarbeit, Kontakt mit Pferden) etc. Im Unterschied zu den im Orts- und Kurbereich gelegenen Einrichtungen mit vergleichbarer Zielgruppe besteht am Standort des „Haus Schlüter“ damit ausdrücklich die Besonderheit von direkten Bezügen zu den umgebenden Landschafts- und Naturräumen.

Neben den Standort des Wohn- und Pflegeheims selbst ist auch das direkte Umfeld bereits seit Jahrzehnten locker baulich vorgeprägt durch eine benachbarte Hofstelle und vier Wohnhäuser im Norden sowie die Betriebs- und Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs einschließlich eines Wohnhauses im Südosten.

Im Sinne heutiger und für die Zukunft aufgrund steigender Zahlen älterer Menschen absehbarer Anforderungen (Stichwort „Demografischer Wandel“) ist es eine der Zielsetzungen des „Hauses Schlüter“, neben den heutigen, vorrangig stationären Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsleistungen in unmittelbarer räumlicher Anbindung ergänzend verstärkt zeitgemäße ambulante Betreuungs- und Pflegeangebote auszubauen. Dies soll u. a. durch die Schaffung ambulant betreuter Wohnangebote sowohl für einzelne Personen und kleine Haushalte, als auch für Wohngemeinschaften geschehen. Ein besonderer Schwerpunkt soll dabei auf dem Wohnen und der Betreuung dementiell und psychisch erkrankter Menschen liegen, für die bislang, wie auch im Hinblick auf zu erwartende Anforderungen in Bad Rothenfelde, keine ausreichenden Angebote bestehen.

Durch die Errichtung weiterer Gebäude und eine konzeptionelle Anpassung des gesamten Komplexes sollen entsprechend der individuellen Anforderungen der Bewohner und Betreuten noch weiter abgestufte Leistungen angeboten werden können. Auch wird angestrebt, das Haus z. B. durch eine Begegnungsstätte nach außen weiter zu öffnen, um hierdurch die soziale Einbindung der Menschen zu

verbessern.

Die Örtlichkeit liegt planungsrechtlich bisher insgesamt im Außenbereich der Gemeinde. Die baulichen und konzeptionellen Entwicklungen im Hause Schlüter erfolgten daher in den vergangenen Jahren auf der Grundlage des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Für die angestrebte Standortsicherung, die Schaffung angemessener, zeitgemäßer Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Berücksichtigung nachbarlicher und naturräumlicher Belange soll zur Sicherung der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung nun der Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) aufgestellt werden. Im Hinblick auf die nordöstlich zum Haus Schlüter gelegene Wohnbebauung und den Umgang mit dem im Osten gelegenen Übergang zum Landschaftsraum werden angrenzende Flächen in den Bebauungsplan und damit in den Festsetzungsrahmen eingebunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt im Plangebiet *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Daher ist es erforderlich, ihn im Rahmen der 42. Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren an die künftig vorgesehene Gebietsfestsetzung anzupassen.

Die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft wird bei der vorliegenden Planaufstellung im sogenannten „Vollverfahren“ nach § 3/§ 4 BauGB im Umweltbericht dokumentiert.

Ein Planerfordernis ist gegeben, um den Geltungsbereich anhand der gemeindlichen Planungsziele städtebaulich zu entwickeln. Der Aufstellungsbeschluss für diese Bauleitplanung wurde bereits 2013 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde schon 2015 durchgeführt. Mit Blick auf die aktuellen Novellierungen des BauGB wird daher von der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB Gebrauch gemacht, wonach vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitete Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 mit einer Größe von insgesamt etwa 2,66 ha liegt im Norden des Zentralorts Bad Rothenfelde, östlich der Ulmenallee. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Verlauf der Süd- bzw. Ostseite der Straße Im Wiesengrund,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg, parallel zum Süßbach verlaufend,
- im Süden durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, einen öffentlichen Fußweg und die Feldstraße sowie
- im Westen durch die Ulmenallee.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.



Luftbild

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, 03.02.2015, ohne Maßstab; hinzugefügter roter Punkt = Zentrum des Plangebiets

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB rund 200 m nördlich des zusammenhängenden Siedlungsgefüges von Bad Rothenfelde.

Im westlichen Teilbereich, umgrenzt von der Ulmenallee, der Straße Im Wiesengrund, einem schmalen öffentlichen Fußweg sowie der Feldstraße, liegen verschiedene

Gebäude und Nebenflächen des Hauses Schlüter. Sie dienen im Wesentlichen der Beherbergung und Betreuung seiner vor allem älteren Bewohner inklusive der hierzu erforderlichen Personal- und Wirtschaftsräume. Die in den Randbereichen zumeist zweigeschossigen Gebäude erhöhen sich im inneren Bereich auf drei bzw. vier Geschosse. Im Osten befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus. Im Westen und Osten sind Randbereiche unbebaut und könnten ggf. für bauliche Ergänzungen genutzt werden. Zufahrtsbereiche befinden sich derzeit im Westen ausgehend von der Ulmenallee und im Nordosten von der Straße Im Wiesengrund.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets, umgrenzt von der Straße Im Wiesengrund, einem gering befestigten Weg im Landschaftsraum und dem Gelände des benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetriebs befinden sich im Norden drei ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit angrenzenden Nebengebäuden. Die Flächen sind aufgrund der vergleichsweise großen Gebäude auf den in Relation kleinen Grundstücken zum Teil erheblich versiegelt, lediglich das südlichste Wohngebäude verfügt über große Gartenflächen. Östlich des o. g. Fußwegs und südlich bzw. östlich der zuvor genannten Wohngebäude erstrecken sich bis zu dem o. g. wassergebundenen Wirtschaftsweg am Süßbach Weiden- und Wiesenflächen, die heute insbesondere für die Pferdehaltung genutzt werden. Die im Süden anschließenden Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs weisen an dessen Rändern große Laubbäume auf. Auf dem Betriebsgelände besteht auch ein Wohnhaus.

Am West- und Ostrand der überplanten Flächen stocken jeweils straßen- bzw. wegbegleitend einzelne, erhaltenswerte Laubbäume. Im Übrigen sind die nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen als befestigte Hofflächen, Hausgärten und Pferdeweiden genutzt.

Außerhalb des Plangebiets, angrenzend an die Straßen Ulmenallee und Feldstraße, fassen im Süden und Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen den überplanten Bereich ein. Nördlich der Straße Im Wiesengrund befinden sich eine Hofstelle und ein einzelnes Wohnhaus. Im Osten grenzen an den Süßbach zunächst Wald- und dann teilweise Wiesenflächen, bevor in einem Abstand von rund 150 m zum Plangebiet die Bahnstrecke des Haller Willem mit den Zielpunkten Bielefeld und Osnabrück folgt. Weitere rund 400 m entfernt im Osten verlaufen die Trassen der Landesstraße L 94 und der Autobahn A 33 mit dem Anbindungspunkt Dissen/Bad Rothenfelde. In rund 200 m Entfernung in Richtung Südwesten beginnt der Palsterkamp mit strukturreichem Sumpfwald und auenähnlichem Feuchtgebiet.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP) stuft Bad Rothenfelde insgesamt als „*Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr*“ ein (D.3.1 06). Das Plangebiet selbst ist Teil eines *Vorsorgegebiets für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotenzials* (Ziele D.1.9 01 und D.3.2 02).

Ausgehend vom Sudberg führt im Bereich der Straßen Im Erpener Feld, Ulmenallee und Feldstraße in Richtung Palsterkamp ein *Regional bedeutsamer Wanderweg* am Plangebiet entlang (Ziel D.3.8 03). An der Ulmenallee mit Ausdehnung nach Norden

verläuft als nachrichtliche Darstellung die Grenze des *Naturparks TERRA vita* (Ziele D.2.1 01 und D.3.1 07). Dieser erstreckt sich im Bereich des nordöstlich verlaufenden Höhenzugs des Teutoburger Walds und schließt den Naherholungsbereich „Kleiner Berg“ im Nordwesten von Bad Rothenfelde mit ein.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets ist der Palsterkamp im RROP als *Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft* dargestellt (Ziele D.1.9 01 und D.3.3 07), dieses wird in weiten Teilen von einem *Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft* überlagert (Ziele D.1.9 01 und D.2.1 02). Die A 33 ist als *Autobahn mit Anschlussstelle* und die L 94 als *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* in das RROP aufgenommen (jeweils Ziel D.3.6.3 01), die Bahnstrecke des Haller Willem als *sonstige Eisenbahnstrecke* (Ziel D.3.6.2 01).

Die vorliegende Planung betrifft ein seit Jahrzehnten im nördlichen Freiraum des Kurorts Bad Rothenfelde gewachsenes Wohn- und Pflegeheim. Auch das Umfeld ist bereits heute durch bauliche Nutzungen mit einer angrenzenden Hofstelle, dem Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs und einzelnen Wohngrundstücken geprägt. Für die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, bauliche Ergänzungen werden auf heutigen Garten- und Hofflächen sowie zur Hobbytierhaltung (Pferde) genutzten, kleinteiligen Grünlandflächen zwischen den o. g. baulichen Nutzungen vorbereitet. Trotz der Außenbereichslage erfolgt somit letztlich keine Ausdehnung in den eigentlichen Freiraum. Vor diesem Hintergrund wird die Planung trotz der Lage innerhalb des o. g., auf den landwirtschaftlichen Ertrag bezogenen Vorsorgegebiets für Landwirtschaft als den Zielen der Raumordnung angepasst angesehen.

Das Plangebiet sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Bereich östlich des Süßbachs, außerhalb des Plangebiets, ist als *Grünfläche „Parkfläche“* und teils als *Fläche für Wald* ausgewiesen. Nachrichtliche Übernahmen betreffen die Lage im Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie in östlichen Teilbereichen das Überschwemmungsgebiet (Süßbach).

Die beabsichtigte Erweiterung des spezialisierten Wohn- und Pflegeheims mit Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsangeboten sowie der städtebaulich geordnete Abschluss des Siedlungsansatzes im Wiesengrund sowie die planungsrechtliche Absicherung zugehöriger Grünflächen und Versorgungsflächen (Regenwasserrückhaltung) machen eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die entsprechende 42. Änderung erfolgt im sogenannten „Parallelverfahren“ gemäß § 8(3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60. Beide Plangebiets sind deckungsgleich. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Standort sind innerhalb des Änderungsbereichs i. W. ein *sonstiges Sondergebiet* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“*, im nördlichen Bestandsbereich *Wohnbaufläche* und im Osten *Grünfläche*. Das Heilquellenschutzgebiet Bad Rothenfelde (Schutzzone I), das Trinkwasserschutzgebiet Dissen (Schutzzone IIIA) sowie die überplanten Teilbereiche des vom Süßbach ausgehenden Überschwemmungsgebiets sind nachrichtlich zu übernehmen. Der Bebauungsplan Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einschließlich der Artenschutzbelange nach den rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Im Plangebiet selbst und im nahen Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das zum Plangebiet an der engsten Stelle mit rund 500 m entfernt liegende, nächstgelegene FFH-Gebiet hat die Bezeichnung *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (EU-Kennzahl 3813-331). Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge* (LSG OS 01, Teilfläche 27/31), das ebenfalls in rund 500 m nordwestlich des Plangebiets beginnt und sich nach Westen um die Ortslage erstreckt.

Eingetragene Biotopie gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotopie befinden sich südöstlich des Palsterkamps in mehr als 500 m Entfernung zu den überplanten Flächen.

Bei den bislang unbebauten Teilen des Plangebiets handelt es sich westlich des Hauses Schlüter mit Orientierung zur Ulmenallee um Garten- und Hofflächen sowie im östlichen Bereich um Grünlandflächen, die derzeit als Pferdeweide genutzt werden. Mit Ausnahme einzelner Laubbäume entlang der Ulmenallee im Westen und des wassergebundenen Wegs im Osten ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden.

3.4 Gewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Östlich angrenzend verläuft der Süßbach als Gewässer II. Ordnung mit Fließrichtung zum Palsterkamp.

Ausgehend vom Süßbach ragt das festgesetzte „Überschwemmungsgebiet Süßbach“ in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 hinein. Bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) besteht die Gefahr, dass Teilabströme des Süßbachs im Plangebiet zu Überschwemmungen auf den privaten Grünflächen im östlichen Teil führen können. Ein besonderer Handlungsbedarf für die bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Grundstücke ist derzeit nicht erkennbar.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist mit dem Stand von 2011 in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Es tangiert im äußersten Südosten den Randbereich des geplanten Sondergebiets SO2 in einer Größe von lediglich rund 20 m². Überbaubare Flächen sind hier nicht festgesetzt. Die Gemeinde geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die geringfügige Überschneidung des geplanten Sondergebiets mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet hier hinnehmbar ist. In formaler Hinsicht ist mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt, dass die Gemeinde gemäß § 78(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHO) für den betroffenen Bereich eine Befreiung beantragt, die bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegt.

Die Bewertung der Gemeinde, dass dieser Umstand hinnehmbar ist, wird durch aktuelle Erkenntnisse zu möglichen Überschwemmungen im Plangebiet und dem nahen Umfeld gestützt. So wird nach verschiedenen Ortsbesichtigungen im Rahmen der 2015 in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises erfolgten wasserwirtschaftlichen Voruntersuchungen und unter besonderer Beachtung der vor-

liegenden Höhenlagen in Erwägung gezogen, dass für die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets „Süßbach“ im Jahr 2011 fehlerhafte Ausgangsdaten vorlagen. So ist vor Ort nicht nachzuvollziehen, warum sich das Hochwasser nicht vor allem nach Osten in tiefer gelegene Flächen ausbreitet. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden daher 2015 Geländehöhen aufgenommen und mit den zuständigen Stellen des Landkreises Osnabrück erörtert. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung vom November 2015 wurde eine neue Hochwasserlinie ermittelt (HW 100), die jedoch nicht entsprechend offiziell festgesetzt ist. Diese Linie verläuft gegenüber der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets weiter südlich und wird in der Planzeichnung zur allgemeinen Information jedoch ohne Festsetzungscharakter eingetragen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich private Grünflächen (Weidenutzung) sowie naturnah zu gestaltende Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung fest. Dies wird als hinnehmbar bewertet, dazu wird auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung verwiesen. Die Gemeinde schließt sich dieser Bewertung an. Eine gegebenenfalls anzustrebende formale Korrektur der Hochwasserlinie im Rahmen eines Ordnungsverfahrens ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und darüber hinaus nicht absehbar.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde und in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Dissen - Bad Rothenfelde.

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 genehmigungspflichtig. Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 – herzustellen, wovon im vorliegenden Planfall nur der zentrale Fußweg betroffen ist. Die Wasserschutzverordnungen befinden sich derzeit in Überarbeitung/Neuaufstellung.

3.5 Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit 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 Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet unterschiedliche Böden an. Im östlichen Teil befinden sich tonige Lehmböden (Gley) (G2) mit einer im Allgemeinen hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1987

Möglich ist ein Grundwassereinfluss bis zur Oberfläche. Der mittlere Stand des Grundwassers liegt zwischen 4 und 8 dm unter Flur. Im westlichen Bereich stehen lehmige Sandböden (Braunerde, z.T. tiefreichend humos) (B7) an. Diese weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im mittleren Bereich des Plangebiets befinden sich zudem lehmige Sandböden in Form von Gley-Braunerde, z.T. tiefreichend humos. Diese sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine im Allgemeinen hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers liegt zwischen 13 und 20 dm unter Flur. Im Informationssystem Bodenkarte NRW sind hier keine schutzwürdigen Böden erfasst.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Außerhalb des Plangebiets besteht in einem Umkreis von 500 m an vier Stellen ein Altlastverdacht. Dieser besteht an zwei Altstandorten, nämlich im Nordwesten in einem Abstand von rund 350 m südlich der Straße An der Springmühle und im Nordwesten ebenfalls in einem Abstand von rund 350 m südöstlich der Straße Im Wiesengrund. Begrenzt durch die Straßen An der Springmühle und Ulmenallee betrifft dies in hier rund 120 m Entfernung eine flächenhafte Altablagerung beiderseits des Süßbachs.

Relevante Auswirkungen der o. g. Altablagerungen auf das vorliegende Plangebiet werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Östlich des Plangebiets, zwischen dem Süßbach und der Eisenbahnstrecke des Haller Willem, liegt die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003. Sie ragt im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet hinein. Aus Anlass eines Antrags der Gemeinde Bad Rothenfelde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises auf Grundwasserentnahme zur Trink- und Brauchwassernutzung (zum Plangebiet nächstgelegener Trinkwasser-Förderbrunnen (Br. II) rd. 1.200 m südlich) wurde hierfür Ende 2004 eine „Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anfang 2005 mit der dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück abgestimmt worden.

Die Untersuchung wurde wie folgt durchgeführt: Zur genauen Abgrenzung wurden manuelle Bohrstocksondierungen durchgeführt. Es wurden 22 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft, aus 2 der Sondierungen wurden Mischproben zur Eluatanalyse erstellt wurden. Die Rammkernsondierungen wurden zu temporären Sickerwassermessstellen ausgebaut. Das gewonnene Sickerwasser wurde nach Parametern der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser und Abfall (LAWA) analysiert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Altablagerung aus Bauschutt und sandigen Bodenauffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m zusammensetzt. Die Auffüllungen beinhalten Schadstoffpotentiale hinsichtlich Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Kohlenwasserstoffe (KW), die jedoch weitgehend immobil erscheinen. Es liegt keine konzentrierte und permanent liefernde Schadstoffquelle vor. Abgedeckt ist die Altablagerung mit einer Schicht Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,6 m. In der Bewertung geht die untere Wasserbehörde davon aus, dass auf dem Grundwasserpfad

keine Gefährdung des zur Trinkwassergewinnung genutzten zweiten Grundwasserstockwerks erfolgt. Von der unteren Bodenschutzbehörde wurde ein Gewässermonitoring für den Oberlauf des Süßbachs und im Verlauf der Altablagerungsflächen als sinnvoll angesehen. Für die von der Altablagerung betroffenen Flächen ist damals eine dauerhafte Nutzung als Dauergrünland vorgesehen worden. Die Unterlagen zum damaligen Antrag auf Trink- und Brauchwassernutzung können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Für den Nordteil der Altablagerungsfläche innerhalb des Plangebiets definiert der vorliegende Bebauungsplan eine private Grünfläche für die Weidenutzung. Hier ist somit weiterhin von einer Dauergrünlandnutzung auszugehen. Im Süden ist die Anlage von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu sind im Zuge des Planverfahrens Vorgespräche mit dem Landkreis Osnabrück erfolgt. Danach soll für die vermeidlich sensiblen Bereiche, die für eine Regenrückhaltung hergerichtet werden sollen, spätestens im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zur Umsetzung der Rückhaltung eine orientierende Erkundung des Geländes vorgenommen werden.

Der Planung entgegenstehende Belange werden aufgrund der in das Plangebiet hineinragenden Altablagerungsfläche in der Gesamtschau nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde hierzu im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB ggf. vorliegende andere oder ergänzende Erkenntnisse und Bewertungen mitzuteilen.

Über die genannten Altlastenverdachtsfälle hinaus sind der Gemeinde im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung in einer Entfernung bis zu 500 m keine weiteren Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Bereich der überplanten Flächen nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Relevante Sichtbeziehungen zu Denkmälern bestehen ebenfalls nicht. Die Planaufstellung hat somit keine Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange. 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

Die Gemeinde arbeitet kontinuierlich daran, dem Wohn- und Versorgungsbedarf der Bevölkerung mit einer angemessenen Siedlungsentwicklung nachzukommen. Dabei wird auch der besonderen Bedeutung und Funktion der Gemeinde als Kur- und Erholungsort Rechnung getragen. Neben typischen Wohnbedürfnissen für z. B. familienbezogene Wohnformen spielen dabei insbesondere auch spezialisierte Wohn- und ergänzende Betreuungsmöglichkeiten eine große Rolle. Durch den allgemein prognostizierten demografischen Wandel ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangeboten für ältere Menschen sowie auch für Menschen mit Behinderungen weiter steigen wird.

Die Gemeinde ist dabei bestrebt, ein möglichst vielfältiges Angebot zu unterstützen. Direkt im Kurortzentrum wurden und werden die Kapazitäten dabei für die Nachfrage an Pflege- und Betreuungsplätzen sowie an selbstständigen Wohnungen mit ergänzendem Service-/Betreuungsangebot in den letzten Jahren weiter ausgebaut. Mit der planungsrechtlichen Absicherung der Fortentwicklung des vor Jahrzehnten im nördlichen Freiraum des Kurorts angesiedelten „Hauses Schlüter“ soll ein weiter diversifiziertes Angebot begünstigt werden. Das „Haus Schlüter“ ist im Laufe der Zeit als Wohn- und Pflegeheim nicht nur für Senioren, sondern auch für dementiell erkrankte und Menschen mit Behinderungen in unterschiedlichem Alter gewachsen. Es erweitert das Angebot der zentrumsnah gelegenen Einrichtungen um einen Standort mit direktem Bezug zum Natur- und Freiraum.

Neben dauerhaften Wohn- und Pflegeangeboten werden dabei auch Kurz- und Langzeitpflegeplätze sowie Tagesbetreuungen angeboten. Das „Haus Schlüter“ hat sich dabei auf ein besonders breites Spektrum sehr individueller Pflegekonzepte für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen spezialisiert. Der Betreiber beabsichtigt, dieses Angebot weiter auszubauen und zusätzliche, weiter individualisierte Betreuungsmöglichkeiten anzubieten. In dem Zuge wird z. B. neben Tagesbetreuungen auch an Betreuungen speziell in der Nachtzeit und in Tagesrandzeiten gedacht. Auf diese Weise möchte der Betreiber dem Umstand Rechnung tragen, dass neben stationären mehr und mehr auch ambulante Betreuungsmöglichkeiten gefragt sind. Um diese größere Vielfalt sinnvoll und verträglich in die vorhandenen Strukturen einzubinden, werden zusätzliche räumliche Potenziale benötigt.

Das Ziel des Hauses Schlüters ist es, bestehende, bislang vor allem stationäre Angebote zu verbessern, neue ambulante Angebote zu entwickeln und beide in geeigneter Weise zu vernetzen. Mit welcher Ausrichtung dies im Detail erfolgt, ist nicht zuletzt von den sich ggf. erst im Laufe der Zeit entwickelnden allgemeinen Nachfragen und personenbezogenen Anforderungen abhängig. Im Sinne einer insgesamt zukunftsfähigen Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur soll daher durch die vorliegende Bauleitplanung ein Rahmen eröffnet werden, der es erlaubt, auf entsprechende Entwicklungen reagieren zu können.

Der Städtebauliche Rahmenplan der Gemeinde Bad Rothenfelde von 2001 benennt für den Planbereich selbst keine konkreten Maßnahmenvorschläge und/oder Entwicklungsziele. Westlich schließen jedoch Flächen mit als nachrangig eingestuftem Wohnbauentwicklungspotenzial an.

Die Gemeinde erachtet es als städtebaulich sinnvoll, den vorhandenen, langjährig

gewachsenen Standort des heutigen Wohn- und Pflegeheims „Haus Schlüter“ entsprechend fortzuentwickeln und dauerhaft planungsrechtlich abzusichern und verfolgt dies als wesentliches städtebauliches Ziel. Neben den Belangen der Bewohner und Nutzer des zu erweiternden Wohn- und Pflegeheims sind dabei auch die Belange des nachbarlichen Umfelds, des Ortsbilds und der Umwelt zu beachten.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Wohn- und Pflegeeinrichtung „Haus Schlüter“ geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA gemäß § 4 BauNVO angrenzend an die Straße Im Wiesengrund erfolgt im Hinblick auf die bereits heute bestehende Prägung durch private Wohnhäuser. Diese soll erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden. Tankstellen (§ 4(3) BauNVO) werden hier auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da von ihnen störende Auswirkungen auf die umliegenden wertvollen Landschaftsteile und die benachbarten Sonder- und Wohngebietsnutzungen zu erwarten wären. Zudem wird aufgrund des Standorts und des damit verbundenen großen Abstands zu Hauptachsen der örtlichen Verkehrsnetze von einer für eine Tankstellenansiedlung uninteressanten Lage ausgegangen.

b) Sondergebiet SO „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“

Für die Flächen mit vorhandenen und angestrebten Nutzungen des „Hauses Schlüter“ wird gemäß § 11(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ festgesetzt.

Eine Darstellung bzw. Festsetzung nach § 11(1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet kann nur dann gewählt werden, wenn sich die Nutzungen wesentlich von denen der normierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO sowie von deren allgemeinen Zweckbestimmungen unterscheiden. Darüber hinaus ist ergänzend zu prüfen, ob auf der Grundlage der §§ 1(5) bis 1(9) BauNVO die zulässigen Nutzungen des am ehesten in Frage kommenden normierten Baugebiets angepasst werden können. Auch dabei muss die allgemeine Zweckbestimmung des entsprechenden Baugebiets gewahrt bleiben.

Die bestehende und geplanten Nutzungen auf den als Sondergebiet SO „Wohnen und

Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ vorgesehenen Flächen unterscheidet sich tatsächlich deutlich von denen nach den typisierten Baugebieten der BauNVO. Das „Haus Schlüter“ ist von Beginn an in landschaftsbezogener Randlage des Kurorts als spezialisierter Wohnstandort für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen entwickelt worden. Die heute vorhandenen Wohnstätten, Wohnungen, Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen stellen eine speziell geprägte, konzeptionell zusammengehörige Nutzungsstruktur dar. Diese soll entsprechend weiterentwickelt werden. Eine allgemeine Wohnnutzung war hier nie vorhanden und ist auch im Rahmen der nun planungsrechtlich abzusichernden Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorgesehen.

Das Zusammenspiel verschiedener Wohnformen für Senioren sowie für dementiell und/oder psychisch erkrankte und entsprechender Einrichtungen für die ambulante Betreuung am Tag, in der Nacht oder in Tagesrandzeiten in räumlichem Zusammenhang soll an dem Standort weiter ausgebaut und inhaltlich ausgeweitet werden. Verschiedenste individuell benötigte Wohn- und Betreuungsformen sollen personenbezogenen und daher mit teils sehr unterschiedlichen Anforderungen im pflegerischen und gesundheitlich-medizinischen Bedarf angeboten werden können. Die Intensität der Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsanforderungen kann eine Spannweite von der stationären Kurz- und Langzeitpflege, bis hin zu einer geringfügigen oder zeitweisen Inanspruchnahme zu Tages-, Nacht- und Tagesrandzeiten ausmachen. Anlass für die angestrebte konzeptionelle Erweiterung mit zusätzlichen Angeboten z. B. in Tagesrand- und Nachtzeiten ergeben sich aus Nachfragen, die an den Betreiber des „Hauses Schlüter“ aus seinem derzeitigen Tätigkeitsfeld heraus gestellt werden. Grundlegendes Ziel des Betreibers ist es, möglichst jedem individuellen Pflege- und Betreuungsbedarf nachkommen zu können, daher ist immer auch mit neuen Entwicklungen zu rechnen. Hinzu kommen soziale Aspekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens sowohl innerhalb des „Hauses Schlüter“, als auch in Wechselwirkung mit dem Umfeld.

Vor diesem Hintergrund wird hier die Festsetzung als Sondergebiet „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ erforderlich, um die spezialisierte Nutzungsart am gegebenen, landschaftsbezogenen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern.

Das festgesetzte Sondergebiet erstreckt sich auf die bereits bebauten Flächen im Westen, die an den zentralen Fußweg anschließenden Flächen zwischen den Gebäuden im Wiesengrund 4 und Feldstraße 30A sowie eine östlich des Gebäudes im Wiesengrund 8 anschließende Teilfläche. Dabei wird auf den zusammenhängenden Flächen beidseits des Fußwegs das volle, zukünftig vorgesehene Nutzungsspektrum zugelassen (Teilflächen SO1 des Sondergebiets), die östlicher gelegene Teilfläche SO2 des Sondergebiets ist der Ansiedlung von maximal zwei Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber/Betriebsleiter in Zuordnung zu den Nutzungen in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets vorbehalten.

In der Teilfläche SO1 des Sondergebiets wird somit der gesamte Nutzungsmix des zu erweiternden und konzeptionell weiterzuentwickelnden Wohn- und Pflegeheims zugelassen. Neben Wohnstätten und Wohnungen handelt es sich dabei insbesondere um Einrichtungen der Betreuung in Tag-, Tagesrand und Nachtzeiten. Nicht zuletzt sind bezogen auf die gesamte Anlage funktionale und betriebliche Aspekte relevant. Daher gehören zu den allgemein zulässigen Nutzungen auch Therapie-, Funktions-, Versor-

gungs-, Lager-, Sozial-, Dienst- und Verwaltungsräume sowie erforderliche Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.

Sofern sie einen funktionalen Bezug zur Betreuung, Pflege und Versorgung der Bewohner besitzen, den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnet sind und sich diesen gegenüber in der Grundfläche und Baumasse unterordnen, sind ausnahmsweise auch denkbar:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sonstige Beschäftigte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Begegnungseinrichtungen wie z. B. Versammlungs- und Veranstaltungsräume und ein Café sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Wohnungen für im Haus Schlüter beschäftigte Praktikanten und Auszubildende sind nach Maßgabe der Gemeinde unter „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ bzw. „sonstige Beschäftigte“ zu fassen. Sofern für Besucher der Bewohner Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, ist dies auf der Genehmigungsebene zu behandeln oder ist hierfür - sofern z.B. vom Umfang der Übernachtungsmöglichkeiten her erforderlich – ein Änderungsverfahren im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans vorzunehmen.

Die Festsetzung eines ggf. in Frage kommenden allgemeinen Wohngebiets, selbst mit entsprechenden Änderungen bzw. Anpassungen gemäß der §§ 1(5) bis 1(9) BauNVO, wird bezogen auf den vorliegenden Planfall nicht als geeignet angesehen. An dem gegebenen Standort mit der langjährig gewachsenen spezialisierten Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und Menschen mit Behinderungen wird ausdrücklich keine allgemeine Wohnbauentwicklung angestrebt. Grundsätzlich ist es Zielsetzung der Gemeinde, neue allgemeine Wohngebiete im Sinne der Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb oder am Rand der zentralen Siedlungsbereiche von Bad Rothenfelde zu entwickeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

a) Allgemeines Wohngebiet

- Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets dient insgesamt der bestandsorientierten Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen und Wohngebäude. Daher werden hier insgesamt Festsetzungen getroffen, die den Bestand i. W. berücksichtigen, jedoch keine relevanten zusätzlichen Entwicklungspotenziale eröffnen. Daher erfolgt hier die Begrenzung auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.
- Auch die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) berücksichtigen hier i. W. den Gebäudebestand. Die Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige

Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) als unteren Bezugspunkt. Abgeleitet wird der untere Bezugspunkt jeweils aus eingemessenen Geländehöhen in den einzelnen Teilbereichen zuzüglich einer Sockelhöhe von durchschnittlich etwa 0,5 m. Durch die Verwendung von NHN-Höhen ist ein eindeutiger Bezug gegeben.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist in den Teilflächen WA1 und WA2 bereits im Bestand eine relativ dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken gegeben. Hier wird zur Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten daher eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 entsprechend des Höchstmaßes nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auf der bislang bereits lockerer bebauten Teilfläche WA3 berücksichtigt die abgestufte Vorgabe einer GRZ von 0,3 den Übergang zum freien Landschaftsraum.
- Eine maximale Geschossflächenzahl GFZ wird hier in den allgemeinen Wohngebieten nicht vorgegeben, da die Verbindung aus den Festsetzungen zur Grundstücksfläche, überbaubarer Fläche, Grundflächenzahl und Trauf- und Firsthöhe als ausreichend für die Eingrenzung der baulichen Nutzung erachtet werden.
- Die Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet klarstellend als offene Bauweise vorgegeben. Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen hier sehr eng um den Gebäudebestand gefasst, da eine weitere bauliche Ausdehnung in der gegebenen Lage im landschaftsbezogenen Freiraum städtebaulich nicht gewünscht ist. Die Bauweise wird damit mittelbar ergänzend über die Lage der Baufelder geregelt.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Anlehnung an den Bestand begrenzt, um so die Auswirkungen des zu erwartenden Stellplatzbedarfs insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum verträglich zu halten.
- Ein städtebaulich begründete Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine maximale Geschossigkeit für Nebenanlagen sollen eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum sichern.

b) Sondergebiet SO „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“

- Im zentralen Bereich des Sondergebiets wird in enger räumlicher Anlehnung an die vorhandenen Gebäude eine maximal drei- bzw. viergeschossige Bauweise festgesetzt. Die westlich und östlich des schmalen öffentlichen Fußwegs gelegenen, weiteren Flächen der Teilflächen SO1 des Sondergebiets werden mit der Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen gegenüber den größeren Geschossigkeiten des inneren Bestands abgestuft. Auch werden damit die zuletzt erfolgten Erweiterungen im Süden an der Feldstraße berücksichtigt. Die Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen auf diesen Entwicklungsflächen ermöglicht einerseits eine gute bauliche Ausnutzung und gewährleistet andererseits eine angepasste, verträgliche gestalterische Einbindung in das Umfeld. Die Teilfläche SO2 des Sondergebiets dient ausschließlich der Ansiedlung einer dem Wohn- und Pflegeheim zugehörigen, betriebsbezogenen Wohnnutzung. Aufgrund des Anschlusses an die kleinteilige,

bestehende Wohnbebauung Im Wiesengrund erfolgt auch hier analog zu den Vorgaben im allgemeinen Wohngebiet die Begrenzung auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoss. Auch diese Vorgabe trägt der insgesamt verfolgten Abstufung der baulichen Intensität hin zum Landschaftsraum bei.

- Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) berücksichtigen den Gebäudebestand und die bereits mit den Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse verfolgte, planerische Zielsetzung. Zu den unteren Bezugspunkten gilt das gleiche, wie im allgemeinen Wohngebiet.
- Auch wenn es sich bei der vorhandenen und weiterzuentwickelnden Nutzung im Sondergebiet SO um eine spezialisierte Wohnnutzung mit Betreuungsangebot handelt, wird in Bezug auf einen angemessenen Versiegelungsgrad eine Verwandtschaft mit allgemeinen Wohngebieten gesehen. Die Grundflächenzahl GRZ wird in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets daher in Anlehnung an Vorgaben der BauNVO für Höchstmaße in allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 begrenzt, um hierdurch bauliche Dichte bzw. Ausnutzung und Durchgrünung zu gewichten. In der Teilfläche SO2 des Sondergebiets erfolgt analog zur Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebets eine Abstufung auf eine GRZ von 0,3. Mit Blick auf die unmittelbare Lage am östlich folgenden Landschaftsraum und die Größe der Teilfläche SO2 des Sondergebiets wird dabei ergänzend geregelt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc. nicht überschritten werden darf.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gewährleistet im Westteil der Teilfläche SO1 des Sondergebiets bei relativ großzügigen überbaubaren Flächen und teils höheren zulässigen Geschossigkeiten und Bauhöhen die Einhaltung des Höchstmaßes nach § 17 BauNVO. In den übrigen Teilflächen des Sondergebiets SO besitzt sie nur klarstellenden Charakter, da hier die Einhaltung der Höchstmaße nach § 17 BauNVO bereits durch die Begrenzungen der Geschossigkeit und Bauhöhen gewährleistet ist.
- Im Sondergebiet westlich des öffentlichen Fußwegs und hiervon im südwestlichen Teilbereich (SO1, Kennziffer 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22(4) BauNVO), die Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässt. Dies erfolgt mit der Maßgabe, die hier bestehenden beiden, knapp 40 m langen Gebäudeteile nach Westen durch einen weiteren Gebäudeteil erweitern zu können.

In den übrigen Gebieten des SO1, als auch in den Allgemeinen Wohngebieten, sind im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig. In dem SO1-Gebiet westlich des Fußwegs wird hierdurch einerseits der Bestand berücksichtigt, andererseits werden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Östlich des Fußwegs wird aufgrund der bestehenden und der zu erwartenden baulichen Dichte hierdurch sowohl Nutzungs-, als auch Landschaftsaspekten entsprechen.

In der Teilfläche SO2 des Sondergebiets wird aufgrund der Größe der überbaren Fläche sowie der besonderen Lage am Rand des bisherigen Bebauungszusammenhangs die offene Bauweise auf Einzelhäuser begrenzt. In Verbindung mit den parallelen Festsetzungen einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeiten, der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten, der Begrenzung der maximalen Traufhöhe auf 4,0 m sowie der maximalen Firsthöhe auf 10,0 m soll darauf hingewirkt werden,

dass an dieser besonderen Übergangssituation zum landschaftlichen Freiraum nur ein Gebäude mit einer sehr begrenzten Ausdehnung entsteht.

Die überbaubaren Flächen werden im Sondergebiet SO insgesamt relativ großzügig bemessen, um angemessene Flexibilität zur Umsetzung der baulichen Bedürfnisse des zu erweiternden Wohn- und Pflegeheims zu sichern. Gleichwohl werden in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets die Baugrenzen insbesondere im Südwesten eng um vorhandene und bereits vom Betreiber des „Hauses Schlüter“ angedachte Gebäudeteile geführt. Dies erfolgt zur Begünstigung gegliederter Baukörper und zur Unterstützung der Ausbildung südlich vorgelagerter Gartenbereiche. Um für die Gebäudeplanung einen gewissen Spielraum einzuräumen, wird in den Teilflächen SO1 des Sondergebiets für Wintergärten und Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und in der Gesamtlänge über maximal die Hälfte der jeweils betroffenen Gebäudeseite zugelassen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden.

- Ein städtebaulich begründete Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine maximale Geschossigkeit für Nebenanlagen erfolgen aus den gleichen Gründen, wie im allgemeinen Wohngebiet.

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 deutlichen 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 und verhältnismäßig.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum, im nachbarlichen Gefüge und im Übergang zum freien Landschaftsraum, d.h. insgesamt auf das Ortsbild zu. Prägende in dem von Wohnnutzungen und Hofstellen geprägten Umfeld sind symmetrisch geneigte Dächer. Dabei überwiegt das Satteldach, teils mit Ausbildungen als Krüppelwalmdach. Vereinzelt sind auch Walmdächer vorhanden. Zur Wahrung des gegebenen, städtebaulich-gestalterischen Charakters werden daher im Plangebiet für Hauptbaukörper nur die Dachformen Satteldach und Walmdach zugelassen. Deren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ bzw. $\geq 35^\circ$ korrespondieren mit Höhen und Ausdehnungen vorhandener Gebäude. Sie werden jeweils auf die zusammenhängenden Bereiche westlich und östlich des zentral verlaufenden Fußwegs bezogen. Im Hinblick auf An- und Umbauten bei bestehenden Gebäuden sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im Dachgeschoss zulässig. Im Spitzbodenbereich, der gleichzeitig die zweite Ebene im Dachraum darstellt, sind Dach-

aufbauten 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/Dacheinschnitten und dem Ortsgang 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 niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird. Abweichende Dachneigungen im gesamten Plangebiet bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen 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. Abweichungen sind ebenfalls denkbar, wenn an bestehende Gebäude(teile) mit bereits abweichenden Dachneigungen angebaut wird. Der örtliche Charakter kann mit Blick auf die bereits vorhandenen Verhältnisse damit weiterhin gewahrt bleiben, gleichzeitig werden unbeabsichtigte Härten vermieden.

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 Rot bis Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz entsprechen 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 Nutzern/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 nicht getroffen.

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum bzw. allgemein auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formensprache werden hierfür Regelungen getroffen, die eine bestandsorientierte Fortentwicklung des gegebenen baulichen Charakters unterstützen.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten sowie sonstige, nicht versiegelte Grundstücksflächen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und die Freiraumqualität in den angrenzenden Räumen. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports, Nebenanlagen etc.

daher gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

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. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit die frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Fußläufig ist das Kurmittelhaus als zentraler Punkt von Bad Rothenfelde vom Plangebiet ca. 900 m entfernt, erste Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen an der Osnabrücker Straße in ca. 500 m Entfernung. Der öffentliche, nur gut 1 m breite Fußweg zentral im Plangebiet wird als Verbindung zwischen Feldstraße und der Straße Im Wiesengrund erhalten und entsprechend festgesetzt.

Unmittelbar vor dem Haus Schlüter an der Ulmenallee liegt die Bushaltestelle „Im Erpener Feld“. Mit Ausnahme der Nachtstunden bestehen durch die Linie 425 pro Stunde zwei Verbindungen zur Klinik Teutoburger Wald und von dort weiter zum ZOB-Bad Rothenfelde an der Bahnhofstraße. Weitere, vereinzelte Verbindungen nach Bad Rothenfelde, Dissen aTW, Hilter und Bad Iburg liegen im Rahmen des Schülerverkehrs vor.

Für Kraftfahrzeuge sind verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten gegeben: Von Norden ausgehend von der K 347 (Osnabrücker Straße) über die Schulstraße, übergehend in die Ulmenallee und von Süden über die von der Bahnhofstraße ausgehende Feldstraße oder über die vom Kurortzentrum ausgehende Ulmenallee. Zudem von Westen über die Osnabrücker Straße und die hier abgehende Straße Im Erpener Feld. Heute ist das „Haus Schlüter“ für Kraftfahrzeuge an die Ulmenallee und die Straße Im Wiesengrund angebunden. Der Haupteingang liegt an der Ulmenallee.

Im weiträumigen Eckbereich Ulmenallee/Feldstraße bestehen heute keine Zufahrten, diese werden hier auch künftig nicht als notwendig angesehen. Zur Sicherung einer gebündelten, geordneten Kfz-Erschließung erfolgt hier daher die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten.

Das Haus Schlüter liegt straßenverkehrlich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, d. h. für die umgebenden Straßen gilt Tempo 50. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist die Einrichtung einer weitergehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Osnabrück erörtert worden. Im Ergebnis wird aufgrund der Tatsache, dass u. a. aufgrund des bestehenden und auch weiterhin zu erwartenden, eingeschränkten Ausbaustands der anliegenden Straßen keine hohen Geschwindigkeiten zu erwarten sind und die vor allem älteren Bewohner am Straßenverkehr zumeist als Fußgänger teilnehmen, von der Ausweisung einer Tempo-30-Zone abgesehen.

Neue öffentliche oder private Straßen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind bereits vorhanden. In Abhängigkeit von späteren, konkreten Planungen sind ggf. Fahrgassen und Stellplatzflächen auf den Flächen des Wohn- und Pflegeheims zu ergänzen. Die Anordnung von Stellplätzen ist mit Rücksicht auf die Gestaltung der Garten- und Vorgartenflächen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die besonders dafür vorgesehenen Flächen beschränkt. Grundsätzlich ist aufgrund der zumeist älteren Menschen und des hohen Anteils stationärer Pflegeplätze von einem nur geringen Stellplatzbedarf für Bewohner auszugehen.

Überörtliche Straßen sind die im Norden verlaufende K 347, die im Süden bzw. Osten verlaufende L 94 (Niedersachsenring) sowie der ca. 600 m östlich des Plangebiets gelegene Anschlusspunkt Dissen/Bad Rothenfelde der A 33. Insgesamt ist das Plangebiet somit gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

5.5 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die a) aus dem Umfeld auf das Plangebiet einwirken, die b) umgekehrt auf Umfeld durch das Plangebiet einwirken und solche, die c) innerhalb des Plangebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen.

a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Hinsichtlich der Immissionen, die aus dem Umfeld auf das Plangebiet einwirken, sind nach bisheriger Einschätzung aus östlicher Richtung die verkehrlichen Emissionen des Niedersachsenrings (L 94), der A 33 und der Bahnstrecke des Haller Willems, aus Nordwesten landwirtschaftliche Emissionen der Hofstelle Hügelmeyer sowie die des unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs zu berücksichtigen.

Verkehrslärm

Der **Niedersachsenring** (L 94) verläuft östlich des Plangebiets mindestens etwa 500 m entfernt. Die **A 33** erstreckt sich parallel hierzu zwischen 50 m und 100 m weiter östlich. Der Anschlusspunkt „Dissen - Bad Rothenfelde“ verbindet hier die beiden Straßen. Der Niedersachsenring überquert die A 33 und knickt im weiteren Verlauf nach Nordosten ab; die A 33 verläuft hier gegenüber dem allgemeinen Geländeniveau abgesenkt. Durch die Absenkung des A 33 und die vorliegenden Abstände werden für das Plangebiet aus diesen übergeordneten Verkehrsstrassen bislang keine relevanten negativen Auswirkungen erwartet, die eine nähere Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung erfordern würden. Die eingleisige **Bahnstrecke des Haller Willem** liegt ca. 150 m nordöstlich des Plangebiets. Relevante negative Auswirkungen, die eine Begutachtung erfordern würden werden aufgrund der geringen Frequenz auf der Bahnstrecke, des vorrangigen Tagbetriebs sowie der zwischenliegenden Waldflächen hier ebenfalls nicht erwartet. Im Übrigen ist festzuhalten das der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem baulichen Bestand im östlichen Außenbereich kein näheres Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die emittierenden Verkehrsstrassen vorbereitet.

Landwirtschaftliche Immissionen

Etwa 240 m nordwestlich des Plangebiets wird die landwirtschaftliche Hofstelle Hügelmeyer (An der Springmühle 1) im Haupterwerb geführt. Hier wird auch **Schweinehaltung** betrieben. Im Umfeld der Hofstelle ist somit von entsprechenden **Geruchsimmissionen** auszugehen. Zwischen dem vorliegenden Plangebiet und der Hofstelle liegen einzelne weitere bestehende Wohngebäude. Die letzte Erweiterung wurde im Februar 2011 genehmigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aktuell knapp 570 Sauenplätze mit und ohne Ferkel, etwa 2.520 Ferkelaufzuchtplätze und gut 140 Jungsauenaufzuchtplätze vorhanden. Geruchsrelevant ist darüber hinaus ein Güllesilo mit etwa 2.750 m³.

Nach der letzten Genehmigung sind die Stallungen für die Schweinehaltung mit Abluftreinigungsanlagen zu betreiben, die Gülle im Silo ist mit Schwimmboden- oder Dach abzudecken. In der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landkreises Osnabrück für den Betrieb mit Datum vom 21.02.2011 wird auf Seite 15 folgendes ausgeführt:

„Nach dem so genannten Cloppenburger Leitfaden vom 14.06.2002 sind die Reingaserüche, die von Abluftreinigungsanlagen ausgehen, nach einer Entfernung von 100 m mit Sicherheit von Menschen nicht mehr wahrnehmbar und können bei der Geruchsimmissionsbeurteilung komplett ausgeblendet werden.“

In der Gesamtbetrachtung wurde im Genehmigungsbescheid davon ausgegangen, dass keine unzulässigen Geruchs- und Staubimmissionen vorliegen. Somit werden auch für das ca. 240 m südöstlich der Hofstelle gelegene Plangebiet keine relevanten Beeinträchtigungen erwartet. Darüber hinaus ist von einer Hauptwindrichtung von Südwest / Nordost auszugehen, was aus Sicht des Plangebiets günstig ist.

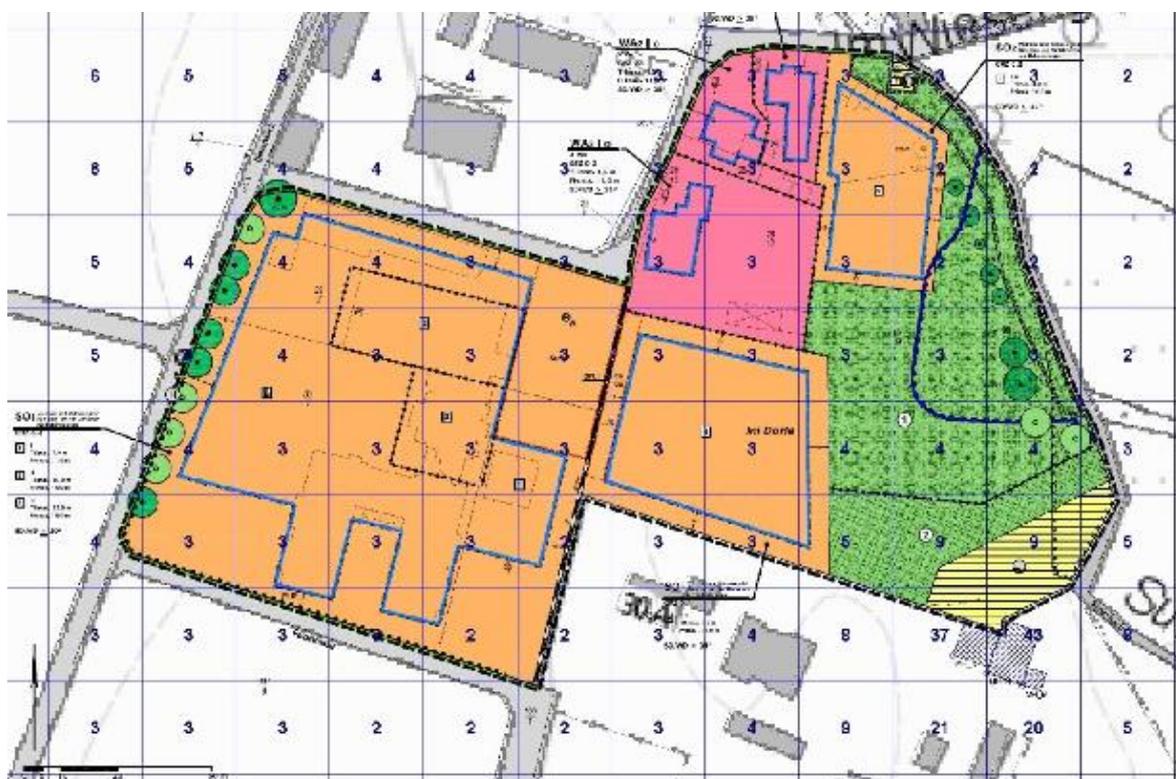
Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat bereits im April 2015 zum vorliegenden Planverfahren darauf hingewiesen, dass für den oben beschriebenen Betrieb die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt sind und dadurch aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Neben der nahegelegenen Tierhaltung besteht südöstlich des Plangebiets ein **Garten- und Landschaftsbaubetrieb**. Auch aus diesem Betrieb können Geruchseinwirkungen im Plangebiet wahrnehmbar sein. Daher ist zur Beurteilung der geruchlichen Gesamtsituation der vorliegenden Bauleitplanung im Juni 2015 eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden². Der Beurteilung wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zur Grund gelegt. Für den Schweinehaltungsbetrieb wurden die genehmigten Tierplatzzahlen berücksichtigt. Geruchseinwirkungen aus dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb wurden in einem Ortstermin erhoben. Danach entstehen Gerüche hier vor allem durch die Zwischenlagerung von Laub sowie Rasen- und Strauchschnitt bis zu deren Abtransport zum Kompostwerk. Gleiches gilt für die Zwischenlagerung von Rindenmulch und Hackschnitzel bis zu deren Abtransport zum Bestimmungsort. Gerüche treten insbesondere beim Räumen der Lager auf, die vom Gutachter aufgrund der Seltenheit und der engen zeitlichen Begrenzung nicht bei der Ermittlung der Geruchsstundenanteile herangezogen werden. Gleichwohl können sie – je nach Windrichtung – kurzfristig zu deutlichen Gerüchen führen.

² Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, Juni 2015

Auf Grundlage der Eingangsdaten wurden Ausbreitungsberechnungen mit dem Programm AUSTAL2000G, Programmversion 2.6.11-WI-x vom 09.02.2014 erstellt. Da für den Bereich Bad Rothenfelde keine Wetterstatistik vorliegt, hat der Gutachter auf die Daten der Wetterstation Gütersloh zurückgegriffen, diese bewertet er als übertragbar auf die Situation im Plangebiet. Auch dort ist eine Hauptwindrichtung von Südwest nach Nordost auszugehen. Mit Blick auf die umgebenden Höhenlagen und Höhenzüge hat der Gutachter einen hohen Anemometerstandort auf dem Gipfel des „Kleinen Bergs“ gewählt. Neben diesen konservativen Annahmen hat der Gutachter auch konservative Ansätze zur Berücksichtigung von Gebäudeinflüssen gewählt.

Im Ergebnis ist je nach genauer Lage im Plangebiet mit Geruchstundenhäufigkeiten von 2-9 % zu rechnen. Das bedeutet, dass an 2-9 % der Stunden eines Jahres Gerüche wahrnehmbar sein werden. Im Bereich der überbaubaren Flächen ist demnach mit Gerüchen nur an etwa 4 % der Jahresstunden zu rechnen.



Belastungsrelevante Kenngrößen

Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde, TÜV Nord Umweltschutz; Hannover, Juni 2015; hier Abbildung 7-3, ohne Maßstab

Die GIRL nennt einen Immissionswert von 0,10 entsprechend einem Geruchsstundenanteil von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete. Dieser wird somit im gesamten Plangebiet und insbesondere im Bereich der überbaubaren Flächen sehr deutlich unterschritten. Im Plangebiet ist somit deutlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Bezug auf Geruchsimmisionen auszugehen.

Die Gemeinde sieht im Gutachten zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen als geeignet zur Erlangung einer angemessenen Beurteilungsgrundlage für die vorliegende

Planung an und schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens an. Sie sieht die Planung somit als verträglich an.

Aufgrund der im Westen und Süden angrenzenden **Ackerflächen**, die nur durch Straßenflächen vom Plangebiet abgegrenzt sind, können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dies ist unvermeidbar und im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Gewerbelärm

Der südlich gelegene **Garten- und Landschaftsbaubetrieb** wurde im Mai 2015 auch bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen gutachterlich untersucht³. Berücksichtigt wurden

- Flächenschallquellen wie die Mitarbeiter-Einstellplätze, Kunden-Einstellplätze, Bewegungsradius Radlader, Abkippen von Schüttgut mit Muldenkipper, Aufnahme von Salz bei Winterdienst und die Abstrahlung vom Nebengebäude (Werkstatt/Lager),
- Linienschallquellen wie die Pkw-Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden, Lkw-Fahrwege und die Belieferung sowie
- Punktschallquellen wie die des Grünabfallhäckslers, Betonmischers und Steinbrechers.

Die Untersuchungen zeigen, dass sich am Tag, d. h. zwischen 6 und 22 Uhr, im Plangebiet keine Überschreitungen des Richtwerts der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) ergeben. Darüber hinaus finden im normalen Geschäftsbetrieb in der Nacht keine betrieblichen Aktivitäten statt. Bei Winterdienstesätzen kann es jedoch - je nach Witterungslage - in der Nacht, d. h. zwischen 22 und 6 Uhr, im südöstlichen, untergeordneten Eckbereich der überbaubaren Fläche des Sondergebiets u. a. durch das Beladen von Fahrzeugen mit Salz und das Ausrücken der Fahrzeuge zu einer Überschreitung des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 40 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) kommen.

Zwar kann hier aufgrund der Lage des Plangebiets im ansonsten überwiegend landwirtschaftlich geprägten Freiraum auch eine Lärmbelastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete als verträglich und hinnehmbar angesehen werden. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass das Heranrücken der empfindlicheren Nutzung an den benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durch die vorliegende Planung vorbereitet wird. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die Zugrundelegung der Werte für allgemeine Wohngebiete hier auch für das festgesetzte Sondergebiet SO für angemessen und damit auch die erforderliche Bewältigung des potenziellen Immissionskonflikts durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und nachfolgend durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen bei konkreten baulichen Entwicklungen.

Daher werden die überbaubaren Flächen im Norden in einem Abstand von mindestens 8 m und im Westen in einem Abstand von mindestens 5 m zum benachbarten

³ Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2015

Betriebsgelände abgegrenzt. Im äußersten Südosten der Teilflächen SO1 des Sondergebiets verbleibt ein Teil der überbaubaren Flächen, auf dem eine Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten ist. Hierfür wird festgesetzt, dass bauliche Schutzvorkehrungen in Form von Grundrissgestaltung und/oder des Einsatzes feststehender Fenster zu treffen sind, um hierdurch zu vermeiden, dass ein künftiger Immissionsort in diesen relevanten Bereich gelegt wird. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen etwa 40 m² großem und damit sehr untergeordneten Teil der getroffenen überbaubaren Fläche. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die genannten schalltechnischen Anforderungen an die Projektplanung und -umsetzung hier unproblematisch realisiert werden können. Keinesfalls wird die geplante Nutzung an sich dadurch in Frage gestellt. Gleichzeitig werden auf diese Weise die Belange des benachbarten Betriebs angemessen berücksichtigt. Die Planung wird daher diesbezüglich als angemessen und vertretbar angesehen.

Lichtimmissionen

Für mögliche Lichteinwirkungen der Mitarbeiter-Pkw des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, die im überbaubaren Bereich des südöstlichen Teils des Plangebiets insbesondere im Falle von Winterdienstesätzen in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr entstehen können, sehen das Grünkonzept des Bebauungsplans bzw. der Grünordnungsplan zur Abschirmung im Plangebiet in den hierfür sinnvollen Randbereichen eine lückenlose, einreihige Schrithecke vor, die dauerhaft zu unterhalten ist. Eine Abstimmung zwischen den Anforderungen des Betriebs und dem baulich-gärtnerischen Konzept in den betroffenen Bereichen des Plangebiets wird ausdrücklich empfohlen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies im Rahmen der Umsetzung ausreichend geregelt werden kann, einen zusätzlichen Untersuchungs- und/oder Festsetzungsbedarf sieht die Gemeinde dazu somit nicht.

Belange des benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetriebs

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das Heranrücken der spezialisierten Wohnnutzungen des Wohn- und Pflegeheims eine Erweiterung des Betriebs erschwert wird. Dies betrifft insbesondere eine Ausweitung der Aktivitäten bzw. Betriebszeiten in den Nachtstunden. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen, gewerblichen Bestandssituation sowie der bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 60 umfassenden Berücksichtigung der Ergebnisse des Geruchsgutachtens, des schalltechnischen Fachbeitrags sowie der Lichteinwirkungen des Betriebs, bleiben die nachbarlichen Schutzansprüche zwischen Gewerbe und Wohnen aus Sicht der Gemeinde aber ausreichend gewahrt.

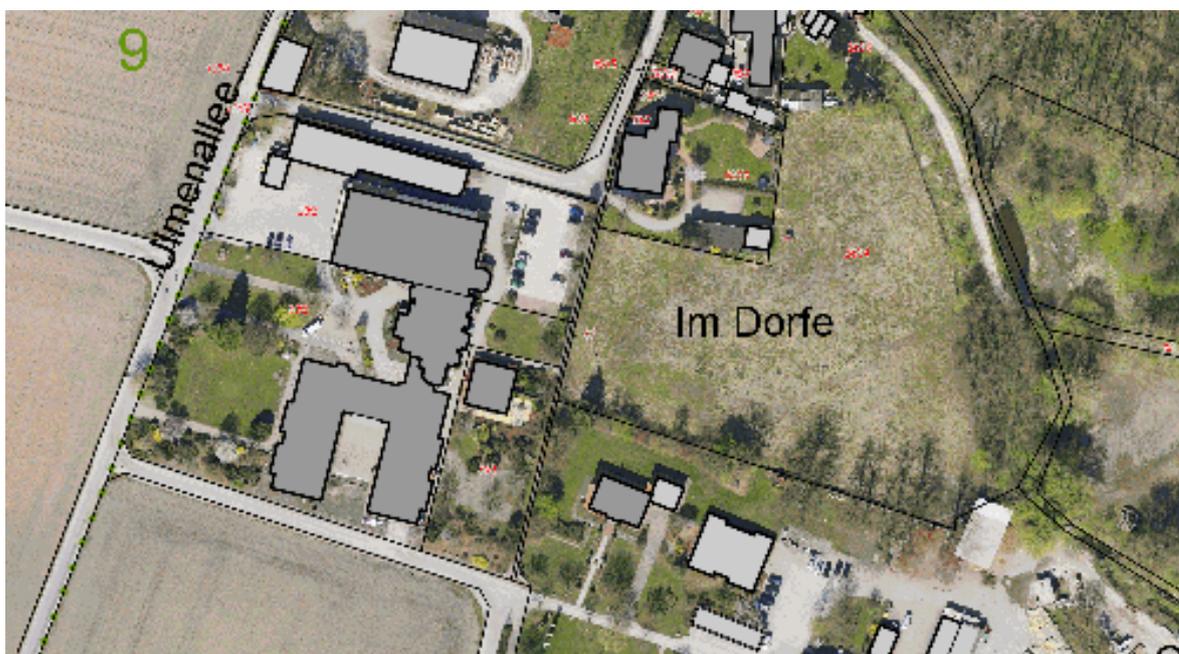
Störfallschutz

Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Gemeinde in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Sofern Fachämtern hierzu Informationen vorliegen, wird darum gebeten, diese im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB mitzuteilen.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Das „Haus Schlüter“ verfügt westlich im Vorplatz des Hauptgebäudes über weitreichende versiegelte Hofflächen, die von der Ulmenallee angefahren werden und ohne nähere Abgrenzung durch Angehörige, Ärzte und sonstige Besucher zum Parken genutzt werden können. Hinzu kommen derzeit etwa 21 Stellplätze nordöstlich des Hauptgebäudes. Diese sind an die Straße Im Wiesengrund angebunden und werden vorrangig zwischen 6 und 21 Uhr von Mitarbeitern genutzt. Sofern wie geplant östlich des öffentlichen Fußwegs weitere Wohnnutzungen hinzukommen, würde hier ggf. zusätzlicher Parkraumbedarf für Mitarbeiter/Bewohner/Besucher entstehen und nicht zuletzt aufgrund von Belangen der Feuerwehr eine Umgestaltung der Parkplatzfläche erfolgen müssen. Daher sieht der Bebauungsplan, neben der Zulässigkeit von Stellplätzen in überbaubaren Bereichen, hier ergänzend die Abgrenzung zusätzlicher Stellplatz- und Garagenflächen vor.

Die Anlieferung des „Hauses Schlüter“ erfolgt bislang zwischen Haupthaus und Nebengebäude. Bäcker und Fleischer liefern hier zwischen 6:30 und 7:30 Uhr durch kleine Fahrzeuge an. Alle anderen Lieferungen erfolgen zwischen 8:00 und 13:00 Uhr, vereinzelt bis 16:00 Uhr. In einer Müllpresse im Eckbereich Ulmenallee/Im Wiesengrund werden Inkontinenzabfälle verdichtet und einmal monatlich geleert. Vorgegebene Betriebs- oder Entleerungszeiten bestehen für die Presse nicht. Ebenfalls in diesem Bereich werden in einer Garage Speisereste gelagert und wöchentlich in den Tagesstunden abgefahren.



Luftbild Haus Schlüter und östliches Plangebiet

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, 27.10.2015, ohne Maßstab

In der Gesamtbetrachtung erfolgen Parkplatzverkehre, Anlieferung und Entsorgung des Hauses Schlüter aus lärmtechnischer Sicht und hinsichtlich möglicher störender Lichteinwirkungen von Fahrzeugscheinwerfern ausschließlich in der Tagzeit zwischen 6 und 21 Uhr.

Aufgrund der heutigen und der zukünftigen zu erwartenden Bewohnerstruktur wird

bislang damit gerechnet, dass schalltechnische Anforderungen im Rahmen der geplanten Erweiterungen durch bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen des Sondergebiets und konkret in den überbaubaren Flächen und Stellplatz-/Garagenflächen im Rahmen der Projekt- und Genehmigungsplanung umgesetzt werden können. Mit einem bereits für die Bauleitplanung relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Bewohner/Besucher oder Liefertätigkeiten wird bislang nicht gerechnet. In Bezug auf technische Gebäudeeinrichtungen wird erwartet, dass ggf. hinzukommende, emittierende Anlagen ebenfalls im Rahmen der der Projekt- und Genehmigungsplanung so angeordnet werden können, dass nachbarliche Schutzansprüche gewahrt bleiben. Nicht unmaßgeblich tragen hierzu die bereits im Bestand gegebenen Rahmenbedingungen mit westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden, ausgedehnten Freiflächen, Abschirmungsmöglichkeiten durch eigene Gebäude sowie unterschiedlich ausgerichtete Zufahrten bei.

Im Hinblick auf hinzukommendes Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass es sich dabei vorrangig um zusätzliche Wohnnutzungen für Bewohner mit einem erhöhten Betreuungs- und Pflegeaufwand handelt. Dadurch ist grundsätzlich von einem eher geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Dies wird insbesondere durch hinzukommende Mitarbeiter und Besucher hervorgerufen und betrifft vorrangig die Tagesstunden. Es ist für das westlich des öffentlichen Fußwegs gelegene SO1-Gebiet davon auszugehen, dass zusätzliche KFZ-Verkehre zwischen dem Haus Schlüter und dem Gemeindezentrum direkt über die Ulmenallee oder über die hier gegenüber der Grundstücksausfahrt liegende Straße Im Erpener Feld zur Osnabrücker Straße und von dort in Richtung Gemeindezentrum entstehen. Über die Osnabrücker Straße ist ebenfalls nach Norden eine Anbindung in Richtung Hilter am Teutoburger Wald gegeben. Die Bereiche des SO1-Gebiets östlich des öffentlichen Fußwegs sind über die bestehende und gegebenenfalls umzugestaltende Stellplatzfläche unmittelbar westlich des Fußwegs anfahrbar. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt von hier an die Straße Am Wiesengrund und von dort wie bereits zuvor beschrieben über die Ulmenallee bzw. das Erpener Feld. Das Gemeindezentrum im Südwesten und die Osnabrücker Straße im Westen werden als Haupttrichtungen des KFZ-Verkehrs zum und vom Haus Schlüter gesehen.

Im Hinblick auf die heutige Situation und die erwarteten Nutzungen und den damit verbundenen geringen KFZ-Verkehren werden nach Rücksprache von gutachterlicher Seite aus Untersuchungen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht für erforderlich gehalten. Die Gemeinde schließt sich dieser Einschätzung an.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Sachverhalte sieht die Gemeinde im Hinblick auf Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld in der Gesamtschau aktuell keinen Bedarf nähere Untersuchungen und/oder Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung. Dies betrifft mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm- und Lichteinwirkungen, mögliche Geruchsbelastungen durch die Zwischenlagerung von Inkontinenzabfällen und Speiseresten im Nordwesten des Plangebiets sowie auch durch sonstige betriebsbezogene Immissionen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden lediglich während der künftig zu erwartenden Bauarbeiten temporäre Beeinträchtigungen im Umfeld z. B. durch Lärm und Staub erwartet. Auch diesbezüglich wird im Rahmen der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf gesehen.

c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Nach den vorliegenden Informationen sind innerhalb des Plangebiets aufgrund der Festsetzung der angestrebten Sondergebietsnutzungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet keine relevant störenden Immissionen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere Anlieferungs- und Parkplatzverkehre des „Hauses Schlüter“. Grundsätzlich ergeben sich durch die Tatsache, dass sich bis auf die Flächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiet alle Flächen und Anlagen im Besitz des „Hauses Schlüter“ befinden, weitreichende bauliche, räumliche und organisatorische Möglichkeiten, um auf ggf. aufkommende Sachverhalte reagieren zu können.

In Bezug auf die zu erwartenden Bautätigkeiten gilt das Gleiche, wie bereits unter Punkt b aufgeführt.

Die Fachbehörden werden gebeten, zu allen Aspekten des Immissionsschutzes eventuell vorliegende relevante Informationen, Untersuchungsergebnisse, andere Erkenntnisse etc. im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand auch künftig durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden. Die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung sind bei der Gemeinde Bad Rothenfelde nach den einschlägigen Satzungen zu beantragen.

Zugunsten der Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH sind im Plangebiet verschiedene Flächen für Leitungsrechte festgesetzt, die der Sicherung vorhandener Stromleitungen dienen. Sofern im Zuge konkreter (Hochbau-)Planungen sinnvoll oder gewünscht, hat die Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft über mögliche Umlegungen signalisiert. Zudem wird vom gleichen Versorger eine Trafostation im Nordosten des Plangebiets betrieben und diese Grundstückparzelle daher als Versorgungsfläche festgesetzt.

Seitens der Deutschen Telekom sind Leitungsbestände mitgeteilt worden. Nach den vorgelegten Lageplänen geht die Gemeinde davon aus, dass diese innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen oder dass es sich um Hausanschlussleitungen handelt. Ein näherer Regelungsbedarf dazu im Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

Anfallende Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich bereits in Mülltonnen/Containern getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Private Anlieger, wie auch das „Haus Schlüter“ sind angehalten, ihre Müllbehälter an den Abholtagen zur Entleerung an den umliegenden öffentlichen Straßen bereit zu stellen. Dies gilt auch für rückliegende Bereiche, wie beidseitig angrenzend an den öffentlichen Fußweg. Im „Haus“ Schlüter erfolgt dies durch einen Hausmeister. Dort anfallende Inkontinenzabfälle, Speisereste und abgeschiedenes Fett werden auf eigene Veranlas-

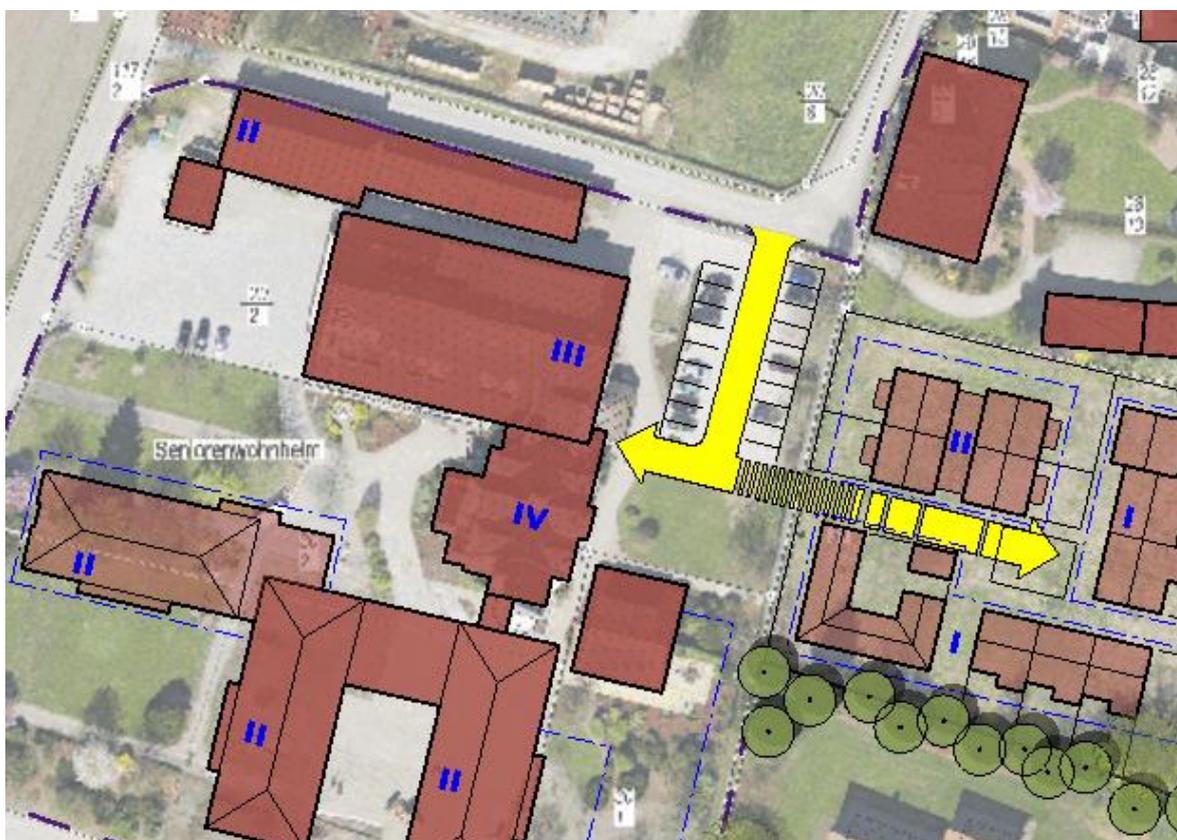
sung von geeigneten Entsorgungsunternehmen in angepassten Zeitintervallen abgeholt. Relevante Konflikte durch ggf. zusätzliche Bebauung werden bezüglich dieser Aspekte nicht gesehen.

Auf der Höhe des allgemeinen Wohngebiets verläuft mit Ausdehnung des ca. 200 m breiten Schutzsaums in die Bereiche nördlich des Plangebiets die Richtfunkstrecke Bielefeld-Tecklenburg (Trassen-Nr. 709).

b) Brandschutz

Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung sowie der speziellen Nutzung des Wohn- und Pflegeheims einschließlich seiner mit dem vorliegenden Bebauungsplan definierten Erweiterungsoptionen sind Belange des abwehrenden Brandschutzes schwerpunktmäßig im Rahmen der jeweiligen Projektplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Folgende grundlegende Aspekte sind auf Ebene des Bebauungsplans von Belang: Ausgehend von der Straße Im Wiesengrund wird die Erreichbarkeit u. a. für Rettungsfahrzeuge über eine Stellplatzfläche auf der westlichen Sondergebietsfläche und eine Querungsmöglichkeit des öffentlichen Fußwegs gesichert. Konzeptionell ist diese Fläche vom Betreiber des Wohn- und Pflegeheims für KFZ-Stellplätze vorgesehen, auf denen, wie im Planausschnitt gezeigt, u. a. für die Feuerwehr erforderliche Fahr-gassen und Wendemöglichkeiten eingerichtet werden können.



Gelb dargestellte, 5,0 m breite Fahrwege der Feuerwehr

Quelle: Planausschnitt Projektplanung Haus Schlüter, Ahrens + Pörtner Architektengesellschaft mbH, Hilter, 24.03.2014, ohne Maßstab

In Bezug auf den Löschwasserbedarf, Löschwasserentnahmestellen etc. sind die einschlägigen technischen Regelwerke zum Brandschutz zu berücksichtigen, insbesondere die entsprechenden DVGW-Arbeitsblätter.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der netzabhängigen Löschwasserversorgung ist abschließend bei konkreten Baumaßnahmen durch die Bauherren bzw. Eigentümer nachzuweisen und entsprechend auf deren Kosten bereit- und sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises, Feuerwehr) rechtzeitig vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten festzulegen.

c) Wasserwirtschaft

Die Behandlung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde im Zuge einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung konzeptionell entwickelt⁴. Dazu fanden auch Vorgespräche mit dem Landkreis Osnabrück statt. Demnach soll das Schmutzwasser über die in den umliegenden Straßen vorhandenen öffentlichen Kanäle zum Klärwerk Bad Rothenfelde abgeleitet werden. Nach Angaben des Gutachters liegen in Kanälen und Klärwerk ausreichende Kapazitäten für die Ableitung bzw. die weitere Behandlung vor.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen im südöstlichen Randbereich der bisherigen Grün- bzw. Weidefläche zwei private, naturnahe offene Erdbecken angelegt werden, die geeignet sind das Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets aufzunehmen.

⁴ Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter, J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, November 2015

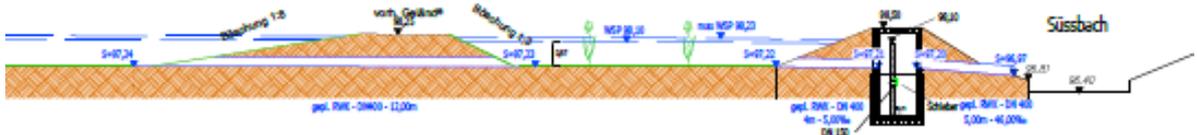


Private Rückhaltung des Niederschlagswassers

Quelle: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017; genordet / unmaßstäblich

Die Zuleitung erfolgt über Kanäle oder Gräben, deren Lage und Ausbildung zum Zeitpunkt der Umsetzung mit den geplanten Baumaßnahmen und sonstigen Grundstücksnutzungen abzustimmen ist. Im Ostteil des Plangebiets wird zur Sicherung dieser Anbindung für die verschiedenen Eigentümer eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Rückhaltung selbst ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 zur Bemessung von Regenrückhalteräumen ermittelt worden. Das erforderliche Rückhaltevolumen für ein Niederschlagsereignis mit einer statistischen fünfjährigen Wiederkehrhäufigkeit beträgt 300 m^3 . Die maximale Einstauhöhe wird bis ca. 90 cm betragen mit einer Wasserfläche von dann ca. 375 m^2 . Der Drosselabfluss aus der Rückhaltung soll dem Landabfluss von $2,5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ entsprechen. Die Drosselung erfolgt über einen handbetriebenen Schieber, der in Havariefällen geschlossen werden kann. Wie bereits heute, soll auch zukünftig in den Süßbach eingeleitet werden.

Die Anordnung von zwei Becken ergibt sich neben gestalterischen und ökologischen Erwägungen durch eine von Nord nach Süd querende Stromleitung. Die beiden Becken werden mit einem Rohr verbunden, so dass die Wasserspiegel korrespondieren. Im Übrigen wird auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung verwiesen.



Schnitt im Bereich des östlichen Rückhaltebeckens

Quelle: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung Bebauungsplan Schlüter; J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, August 2017; ohne Maßstab

Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen, in der Plankarte kenntlich gemachten Überschwemmungsgebiets des Süßbachs. Grundsätzlich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Hochwasser auch in die übrigen Flächen steigt. Die geplante Bebauung ist daher insbesondere in den angrenzenden Bereichen hochwasserangepasst auszuführen und nach bisherigem Kenntnisstand gegen einen Hochwasserstand von ca. +98,20 m über NHN zu sichern. Den Hochwasserabfluss behindernde Zaunanlagen quer zur Fließrichtung der Süßbachs sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.

Zum vorliegenden Planverfahren wurden das gesamte Plangebiet sowie auch der Süßbach höhenteknisch vermessen; auszugsweise wurden Höhenpunkte in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Aus dem Vermessungsergebnis und der für die Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets maßgeblichen Hochwasserberechnungen des Büros Sönnichsen & Partner wurde die HW 100-Linie neu konstruiert. Im Ergebnis verschiebt sich der potenzielle Überschwemmungsbereich nach Süden und überlagert in Teilen die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers (siehe schwarze Linie im obenstehenden Plan „*Privaten Rückhaltung des Niederschlagswassers*“). Dieser Sachverhalt wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück erörtert, zur Vertiefung wird auf den Punkt 3.4 „Gewässer“ verwiesen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante konzeptionelle Erweiterung des heute vorhandenen Wohn- und Pflegeheims stellt eine angemessene Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs dar. Der Siedlungsansatz im Bereich Ulmenallee/Feldstraße/Im Wiesengrund kann damit insbesondere zwischen den Gebäuden Feldstraße 30a und Im Wiesengrund 4 sinnvoll ergänzt werden.

Im Nordosten wird die vorhandene Erschließung über die Straße Im Wiesengrund für eine bauliche Ergänzung mit höchstens einem Vollgeschoss bis maximal bis an den wassergebundenen Wirtschaftsweg genutzt. Die bestehende Weidenutzung im Südosten wird lediglich verkleinert, soll im Grundsatz aber bestehen bleiben. Daher wird sie mit der Zulässigkeit von Unterständen im Rahmen einer privaten Grünfläche festgesetzt. Die den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg begleitende Baumreihe wird

zur Erhaltung festgesetzt. Im Süden der Weide werden Teile für eine offene Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die naturnah auszubilden ist. Die Kronentraufen der Laubbäume, deren Stammmittelpunkte sich im Randbereich der hier angrenzenden Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs befinden, ragen in das Plangebiet hinein. Diese Flächen werden zum Schutz der Bäume ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Zudem wird die Baugrenze in dem den Bäumen nächstgelegenen Teil des Sondergebiets SO um 8,0 m von der südlichen Plangebietsgrenze abgerückt, damit ergibt sich ein Mindestabstand von knapp 5 m zu den nächstgelegenen Kronentraufen.

Im Westteil des Plangebiets bestehen entlang der umgebenden öffentlichen Straßen und Wege weitere Laubbäume. Entlang der Ulmenallee werden diese ebenfalls als erhaltenswert eingestuft und durch einsprechende Festsetzung gesichert. Darüber hinaus werden hier ergänzende straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Der Standort anzupflanzender Bäume kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, um so einerseits das gestalterische Konzept zu sichern und andererseits eine angemessene Flexibilität bei der konkreten Projektplanung und Umsetzung zu erreichen. Die Baugrenzen werden von sonst im Grundsatz 5,0 m hier auf einen Abstand von 8,0 m zur Straßenparzelle zurückgenommen, um die vorhandenen und ergänzend vorgesehenen Baume zu berücksichtigen. Im Übrigen ist der Westteil des Plangebiets bereits stark baulich geprägt durch die vorhandenen Gebäude des „Hauses Schlüter“. Eine Fernwirkung in den Landschaftsraum ist insbesondere durch die drei- und vorgeschossigen Gebäude bereits heute gegeben. Durch die nunmehr vorbereiteten, maximal zweigeschossigen Ergänzungen gibt es diesbezüglich keine besonders relevanten Änderungen.

Eine relevante Wirkung ergänzender baulicher Nutzungen in die Landschaft ist in der Gesamtschau somit vorrangig in Richtung Osten gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und die dargelegten grünordnerischen/landschaftspflegerischen Festsetzungen sichern hier die Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds. Insgesamt wird durch die Festsetzungen weiterhin ein mit verschiedenen baulichen und landschaftstypischen Gestaltungselementen abgestufter Übergang in den freien Landschaftsraum unterstützt.

Die offene Rückhaltung des Niederschlagswassers im Südosten des Plangebiets erfolgt mit dem Ziel, einen untechnischen, naturnahen Grünbereich zu gestalten, der sich harmonisch in die umgebende, bäuerliche Kulturlandschaft und den Erholungsraum um die Ortslage Bad Rothenfelde einfügt.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft eines für Natur- und Landschaft wie auch für die Erholung und die Attraktivität des Kurorts Bad Rothenfelde potenziell relevanten Bereichs. Östlich befindet sich eine für die gewerbliche Freizeitangelei genutzte Fischteichanlage, südlich angrenzend daran liegt der Palsterkamp.

Das Ausgleichskonzept zur vorliegenden Bauleitplanung bezieht diese Bereiche ein, damit kann eingriffsnah eine landschaftsgerechte Weiterentwicklung des Freiraums gesichert werden. Dazu soll die bisher für eine intensive Nutzung ausgebaute Fischteichanlage weitestgehend zurückgebaut werden. Das künstlich aufgehöhte Gelände soll auf das ursprüngliche Niveau zurückgesetzt und wieder der Aue des Süßbachs angefügt werden. Es soll eine in Teilen dauerhaft überstaute Nassaue entstehen als Grundlage für die Entwicklung eines Erlenbruchwalds. Einer der bisherigen Fischteiche

soll als Artenschutzteich naturnah umgestaltet werden und künftig u. a. als Laich- und Überwinterungsbiotop für Amphibien und als Nahrungsbiotop für am Wasser jagende Vögel dienen. Eine Überlegung ist, dass der BUND diesen Teich und das bisherige Anglerhaus zur Naturschutzarbeit nutzt. Auch durch den Rückbau des bisherigen Ableiters sollen für den Süßbach auf einer Fließlänge von ca. 400 m die Voraussetzungen für eine naturnahe Gewässerentwicklung geschaffen werden.

Darüber hinaus besteht die Idee, den Kurpark über den Grünzug östlich des Wohngebiets „Südlich der Lindenallee“ und den Palsterkamp an den Landschaftsraum nordöstlich von Bad Rothenfelde anzuschließen, um so einen (möglichst) geschlossenen Wanderweg im Osten der Ortslage zu schaffen. Im Bereich der umzugestaltenden Fischteiche müsste dafür ein Lückenschluss zwischen den Wegen im Bereich Palsterkamp und dem vorhandenen Wirtschaftsweg entlang des Süßbachs erfolgen. Der Lückenschluss erfordert lediglich gut 50 m neuen Wegebau, der z.B. mit wassergebundener Decke ausgeführt werden könnte. Der flache Graben auf der Südseite des Teichgeländes könnte mittels eines Holzstegs überbrückt werden. Dies ist eine Option, die mit Blick in die Zukunft parallel zum Planverfahren oder nachfolgend, jedoch vor der Umgestaltung der Fischteiche abschließend zu erörtern ist.

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. Somit sind die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln sowie 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. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation sowie der bisherigen gutachterlichen Prüfungen und sonstigen Planbearbeitungen sind derzeit keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die nicht ausgeglichen werden können.

Insbesondere das eingriffsnah vorgesehene Ausgleichskonzept unterstützt eine natur- und landschaftsbezogene Aufwertung relevanter Freiräume in Ortsrandlage, die eine positive Landschafts- und Erholungsraumentwicklung im Nordwesten des Kurorts mit sich bringen wird, die über die eigentlichen Ausgleichswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung nach BauGB hinaus geht. Die Planung bringt damit ausdrücklich auch positive Umweltauswirkungen mit sich.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokalen 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. Die

Gemeinde Bad Rothenfelde ist sich dieser Konfliktlage bewusst. Gleichwohl sind die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen.

Im vorliegenden Projekt wird durch die planerische Ordnung und Ergänzung von Gebäude- und Grundstücksstrukturen, die bereits in den überwiegenden Teilen baulich genutzt sind, eine zukunftsfähige Verbesserung der Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen in Bad Rothenfelde vorbereitet. Die Inanspruchnahme von isoliert liegenden Freiflächen wird vermieden. Die geplante bauliche Ergänzung erfolgt, ohne dabei die Belange die östlich gelegenen Übergänge zum Landschaftsraum unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Im Westteil grenzen vorhandene Straßen den Entwicklungsrahmen ab. Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, bei den neu überplanten Freiflächen handelt es sich um Hof- und Gartenflächen sowie um Wiesen und Weiden, die bereits seit langer Zeit zur Hobbytierhaltung genutzt werden. Auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sondern eine vormals gewerblich für die Freizeitangelei genutzte Fischteichanlage. Mit der Planung trägt die Gemeinde somit sowohl dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auch den Bodenschutzbelangen Rechnung, auch unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belang.

Sofern Bauarbeiten anstehen, ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

2014 fanden im Plangebiet zwei artenschutzrechtliche Prüfungen⁵⁶ statt, teilweise unter Einbindung des Umfelds der ca. 200 südöstlich hierzu gelegenen Fischteiche. Die Ergebnisse lagen zum November 2014 bzw. Februar 2015 vor.

Im Hinblick auf die **Avifauna** wurden von Ende März bis Anfang Juni 2014 im Rahmen von sechs Geländebegehungen in unmittelbarem Planungsraum 30 verschiedene Vogelarten festgestellt, von denen 11 als Brutvögel und 19 nur als Nahrungsgast eingestuft wurden. Relevant als Lebensräume sind insbesondere die Pferdeweide, Gehölze sowie den vorhandenen Gebäuden zugeordnete Gärten. Als Brutvögel konnten die als häufige und ungefährdet einzustufenden Arten Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Hausrotschwanz, Haussperling sowie Buch- und Grünfink nachgewiesen werden. Als Nahrungsgast konnten insbesondere auf der Pferdeweide mit ihrem nahrungsreichen Dauergrünland mehrfach die Arten Ringeltaube, Elster, Dohle, Rabenkrähe, Star, Amsel, Singdrossel, Haussperling, Bachstelze und Stieglitz sowie der Mäusebussard einmal kartiert werden. Blaumeise, Kohlmeise und Kleiber nutzten Sträucher und Bäume zur Nahrungssuche. Als landesweit gefährdet eingestuft, jedoch in Niedersachsen weiterhin verbreiteter Nahrungsgast wurden auf der Pferdeweide einzelne Rauchschwalben

⁵ Bebauungsplan 60 + 42. FNP-Änderung „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Bad Rothenfelde, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2015

⁶ Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014

beobachtet, deren Brutplätze außerhalb des Plangebiets in Gehöften und Viehställen zu vermuten sind. Gleiches gilt für die Brutplätze der in der Vorwarnliste aufgeführten Arten Haussperling und Star, deren Brutplätze beim Haussperling im Bereich der Gebäude bzw. beim Star in angrenzenden Waldbereichen vermutet werden.

Es ist davon auszugehen, dass Nahrungsgäste im Plangebiet in den im Ostteil verbleibenden, extensiven Grünlandbereichen, in neu entstehenden Gärten, in den neu zu entwickelnden naturnahen Regenwasserrückhaltebereichen sowie im angrenzenden Umfeld in den strukturreichen Ausweichhabitaten ausreichend Nahrung finden. Essenzielle und unverzichtbare Nahrungsreviere sind nicht erkennbar. Potentielle Brutplätze im Plangebiet sind ggf. nur in dem räumlich begrenzten Baum- und Strauchbestand innerhalb der parkähnlichen Gartenanlage östlich der Ulmenallee betroffen, deren künftiges bauliches Entwicklungspotenzial im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet und ausgeglichen wird. Das Tötungsverbot nach BNatSchG wird berücksichtigt, wenn im Plangebiet Sträucher und Bäume außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres gerodet werden.

Die ca. 200 m südöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen **Fischteiche** haben für Arten wie Kanadagans, Stockente, Eisvogel und Graureiher eine Bedeutung bei der Nahrungssuche. Gewässernahe Gehölzbestände, wie z. B. die angrenzende Obstwiese, bieten dem Grün- und Kleinspecht Lebensräume. Eisvogel und Graureiher suchen ihre Nahrung im oder am Wasser. Wasserflächen werden durch die Planung - auch durch das Ausgleichskonzept auf den außerhalb gelegenen, benachbarten Ausgleichsflächen - nicht vollständig beseitigt. Die neu gestalteten Wasserflächen werden hier erheblich naturnäher sein und für die Gewässerfauna günstigere Bedingungen bieten. Damit wird auch das Nahrungsangebot für Eisvogel und Graureiher verbessert. Eine Beeinträchtigung von Grün- und Kleinspecht erfolgt nicht, da in die von ihnen genutzten Gehölzbestände nicht eingegriffen wird.

Zur Untersuchung der vorkommenden **Fledermausarten** wurden im Zeitraum von Mai bis September 2014 an fünf Terminen Gebietsbegehungen mit dem Detektor und dem Einsatz von Horchkisten durchgeführt. Sicher nachgewiesen werden konnten folgende vier Fledermausarten:

Artname		Gefährdungs-/ Schutzstatus		
		RL BRD/ NDS ¹	FFH-Anhang	§§
1	<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	- / 3 (-)	IV	§§
2	<i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügelfledermaus	G / 2 (2)	IV	§§
3	<i>Nyctalus noctula</i> Großer Abendsegler	V / 2 (2)	IV	§§
4	<i>Nyctalus leisleri</i> Kleiner Abendsegler	V / 1 (D)	IV	§§
	<i>Myotis spec.</i>		IV	

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

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet
- = nicht gefährdet V = Vorwarnlist D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen

§§ = streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG, Fassung vom 29.07.2009

In 2014 vom Gutachter vor Ort nachgewiesene Fledermausarten

(Quelle: Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“, Artenschutzprüfung Fledermäuse, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2014; Seite 7 / Anlage 1 zum B-Plan)

Eine relevante Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse als Tagesschlaf- und Balzquartier ist nicht erkennbar. Die beweidete Grünfläche und die Laubbaumreihe entlang des östlich angrenzenden Wirtschaftswegs haben für die Arten Großer und Kleiner Abendsegler sowie potentiell für die Breitflügelfledermaus eine gewisse saisonale Jagdgebietenfunktion. Jagdquartiere ergeben sich jedoch vorrangig durch bzw. in Verbindung mit außerhalb des Plangebiets angrenzenden Landschaftsteilen. So bestehen vor allem im Umfeld u. a. durch die südliche Laubbaumreihe, den Süßbach samt Randbereichen sowie den ausgedehnten Forst Palsterkamp vielfältige Strukturen und damit verbunden hohe Potentiale als Jagdraum.

Insgesamt ist festzustellen, dass im dem aus Fledermaussicht im Plangebiet relevant erscheinenden Ostteil mit seinem derzeit beweideten Grünland sowie den randlichen zu erhaltenden Laubbäumen, trotz der Flächenreduzierung durch geringfügige, ergänzende Baumöglichkeiten, keine relevanten Funktionen für die nachgewiesenen Arten verloren gehen. Im Übrigen werden Maßnahmen in der Planung berücksichtigt, die geeignet sind, den Eingriff zu mindern. So werden durch die Verbindung aus ergänzender Laubbaumpflanzung, geplanter naturnaher Regenwasserrückhaltung mit zusätzlichen Heckenstrukturen aus heimischen Pflanzen sowie den im Plangebiet zu erwartenden neuen Gärten und Gebäuden neue Leitlinien und Lebensräume geschaffen. Von einer extensiven Nutzung der verbleibenden Weideflächen ist weiterhin auszugehen.

Für **Amphibien** hat das Plangebiet keine erkennbare Bedeutung. Kartierungen erfolgten zeitlich parallel zur Erfassung der Vögel auch für die o. g. benachbarten Fischteiche. Ziel war hier zunächst nur eine Einschätzung der Eignung der Gewässerstrukturen als Ausgleichshabitat, d. h. Kartierungen ohne Molchreusen und nächtlichen Begehungen. Vorgefunden wurde ein vergleichsweise hoher Bestand mit geschätzt ca. 500 Erdkröten und ca. 300 - 400 Grasfröschen. Die Arten sind als häufig und ungefährdet einzustufen, die Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes ist als relativ gering einzuschätzen. Beeinträchtigt wird dieses Vorkommen im Bestand durch den Fischbesatz mit Karpfen und Stichlingen. Insbesondere die Laichbiotope für Amphibien werden im Zuge der Ausgleichskonzeption zur vorliegenden Planung ebenfalls optimiert. Die im Teichgelände vorkommenden Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte bevorzugen flache, nach Süden orientierte Gewässerbereiche, die sich schnell erwärmen und damit gute Bedingungen für die Entwicklung der Kaulquappen liefern. Derartige Flachwasserbereiche werden sowohl im vorgesehenen Artenschutzteich als auch innerhalb der geplanten Nassaue entstehen.

Eine Beeinträchtigung einzelner Arten im Bereich der umzugestaltenden Fischteiche kann somit ausgeschlossen werden, vielmehr werden die Lebensbedingungen für die heimische Fauna insgesamt wesentlich verbessert.

In der Gesamtbetrachtung ist es nach den Aussagen der Gutachter möglich, Verbotsstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden und die entstehenden Beeinträchtigungen und Lebensraumverluste im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

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 dem 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. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (sogenannter „Baurechtskompromiss“).

Die Planung wird zur Erreichung der Planungsziele als sinnvoll und erforderlich angesehen. Dazu wird insbesondere auf die Kapitel 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Sie ist damit auch im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

Im Geltungsbereich ist zu großen Teilen bereits eine Bebauung vorhanden, nur auf Teilflächen werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Innerhalb des Plangebiets relevant sind insbesondere die vorbereitete, ergänzende bauliche Ausnutzung bisheriger Gartenbereiche im westlichen sowie die Überplanung beweideter Grünlandflächen im östlichen Teil des Plangebiets. Der o. g. „Baurechtskompromiss“ findet hier somit teilweise Anwendung. Ausgleichspotential im Plangebiet selbst besitzen im Wesentlichen die naturnahe, offene Anlage der erforderlichen Regenwasserrückhaltung im Südosten sowie ergänzende Baumpflanzungen. Für die verbleibenden, vorbereiteten Eingriffe kommt nur ein externer Ausgleich in Frage.

Nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60⁷ ergibt sich folgendes Bild:

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst rund 2,66 ha. Die darin zu erwartende Überplanung mit ganz oder teilweise versiegelten Flächen beträgt insgesamt rund 1,98 ha. Davon entfallen auf das Sondergebiet rund 1,66 ha, auf das Allgemeine

⁷ Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“; Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, **Februar 2017**

Wohngebiet rund 0,31 ha sowie auf öffentliche Fußwege rund 0,01 ha. Hinzu kommen Weideflächen, ein wassergebundener Unterhaltungsweg, eine naturnahe und offene Regenrückhaltung sowie eine Umspannstation. Unter Einbeziehung der festgesetzten landschaftspflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich selbst sowie der vorhandenen Versiegelungen, liegt der ökologische Wert der Eingriffsfläche im Bestand bei etwa 28.000 und nach der Planung bei etwa 17.700 Werteinheiten. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von etwa 10.300 Werteinheiten.

Das Kompensationsdefizit soll im Bereich der ca. 200 m südöstlich und damit ortsnah zum Plangebiet gelegenen Fischteiche durch eine Renaturierung gedeckt werden. Der Biotopwert des Bestands liegt bei etwa 19.600 Werteinheiten, der Biotopwert nach der Renaturierung bei etwa 45.900 Werteinheiten. Somit ergibt sich hier ein Kompensationsüberschuss von etwa 26.300 Werteinheiten.

Der für die vorliegende Planung ermittelte, rechnerische Kompensationsflächenbedarf soll unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander mit Blick auf die - wenn auch geringfügige - Weiterentwicklung einer baulichen Nutzung in Außenbereichslage hier vollständig gedeckt werden.

Nach Abzug des o. g. Kompensationsdefizits von etwa 10.300 Werteinheiten verbleibt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung Fischteiche“ damit in der Gesamtbetrachtung ein Kompensationsüberschuss von etwa 16.000 Werteinheiten. Dieser Überschuss kann anderen Projekten zugeordnet werden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Im BauGB ist inzwischen 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 die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Siedlungszusammenhang, zunehmende Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabebereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass Gebäude, Wege- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen des

„Hauses Schlüter“ und auch der angrenzenden Wohnbebauung bereits heute weitreichende Grundstücksflächen in Anspruch nehmen. Baulich ggf. erstmalig zu nutzen sind die derzeitigen Gartenflächen im Bereich Ulmenallee/Feldstraße und Teile des heute beweideten Grünlands östlich des öffentlichen Fußwegs. Aufgrund der allseits umgebenden Acker- und sonstigen Freiflächen nicht erkennbar, dass das Plangebiet eine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt bzw. eine solche durch die vorbereitete, geringe bauliche Ergänzung verlieren würde. Auch ist keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche erkennbar. Gleichwohl sind die Flächen durch vorhandene öffentliche Straßen und private Feinerschließungen verkehrlich gut angebunden. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine sinnvolle Flächenoptimierung und -nutzung durch die angestrebte, auf zeitgemäße Belange ausgerichtete Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstruktur 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:

- Das „Haus Schlüter“ mit seinen Gebäuden und Nebenanlagen sowie die angrenzende Wohnbebauung nehmen bereits weitgehende Grundstücksflächen baulich in Anspruch. Es erfolgt eine Optimierung und Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen ohne wesentliche Ausdehnung in den Freiraum.
- Neue Straßen sind nicht vorgesehen, stattdessen werden vorhandene Fahr- und Stellplatzflächen angepasst und geringfügig ergänzt.
- Effektive Flächennutzungen für zukunftsfähige Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsstrukturen werden vorbereitet.
- 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), ist aber abhängig u. a. von betrieblichen, baulichen, technische und wirtschaftlichen Belangen.
- 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 außerhalb der zentralen Ortslage mit großen umgebenden Freiflächen. Das Plangebiet ist damit gut durchlüftet, der umgebende Freiraum besitzt diesbezüglich eine deutliche klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung.
- Eingrünung der west- und östlichen Randbereiche mit Laubbäumen unter Berücksichtigung des Bestands sowie planerische Sicherung und Schaffung weiterer Grünflächen mit positiven Wirkungen auf die Luftthygiene. Derzeit als Garten oder Grünland vorliegende und zukünftig zu bebauende Flächen werden im direkten Umfeld ausgeglichen.
- Einbindung der Entwässerung und Rückhaltung des nicht verunreinigten Nieder-

schlagswassers in ein naturnahes, offenes Regenwasserbewirtschaftungskonzept innerhalb des Plangebiets und damit verbunden mit positiven Auswirkungen auf das Lokalklima u. a. durch die Schaffung von Verdunstungsflächen.

- Rückbau der bisher intensiv für die gewerbliche Freizeitangelei genutzten Fischteichanlage zu einer Nassaue des Süßbachs im Rahmen des externen Ausgleichskonzepts zu dieser Bauleitplanung.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden in der Gesamtschau 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.

7. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehende Kosten der bestandsorientierten Fortentwicklung ohne zusätzliche öffentliche Erschließungserfordernisse werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Die Planung berücksichtigt weitreichende, bereits durch Gebäude, Wege- und Platzflächen sowie Gärten genutzte Flächen. Zukünftig werden insbesondere im Westteil eine Garten- und im Ostteil bisherige Weideflächen bebaubar sein. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha *	Bodeninanspruchnahme/ Versiegelung in ha
Sondergebiet (SO) davon - Teilfläche SO1 westlich des öffentlichen Fußwegs ca. 1,16 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche SO1 östlich des öffentlichen Fußwegs ca. 0,33 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche SO2 im nordöstlichen Plangebiet ca. 0,17 ha (GRZ 0,3)	1,66	max. etwa 0,95

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon - Teilflächen WA1 und WA2 ca. 0,19 ha (GRZ 0,4) - Teilfläche WA3 ca. 0,12 ha (GRZ 0,3)	0,31	max. etwa 0,17
Fußweg (öffentlich)	0,01	max. etwa 0,01
Private Grünfläche (Weidefläche mit Unterständen und Unterhaltungsweg am Süßbach)	0,48	max. etwa 0,05
Private zentrale Wasserbewirtschaftung; Umspannstation	0,20	max. etwa 0,02
Gesamtfläche Plangebiet	2,66	max. etwa 1,20

* Werte gerundet auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und der 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wurde am 21.02.2013 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss über den Vorentwurf sowie zur Beteiligung gemäß der §§ 3(1)/4(1) BauGB erfolgte durch den Gemeinderat am 05.03.2015. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften samt Begründung wurde am 26.03.2015 in einer Bürgerversammlung erläutert und lag anschließend zwei Wochen mit dem Vorentwurf des dazugehörigen Umweltberichts zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.03.2015 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 Planung ist die Sicherung sowie zukunftsfähige Optimierung und Ausweitung des „Hauses Schlüter“ mit den bestehenden Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangeboten und ihrer räumlichen und konzeptionellen Erweiterung. Darüber hinaus sind die verträgliche Einbindung in das Umfeld sowie die Berücksichtigung der Umweltbelange Ziele der Planung. Der außerhalb des zentralen Orts- und Kurzentrums gelegene Standort soll insgesamt auf der Ebene der Bauleitplanung städtebaulich geordnet weiterentwickelt werden. Die getroffenen Festsetzungen und die weiteren Planinhalte werden als geeignet angesehen, diese Zielsetzungen zu erreichen.

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

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

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