



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44
„Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“**

Vorentwurf, Juni 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde,

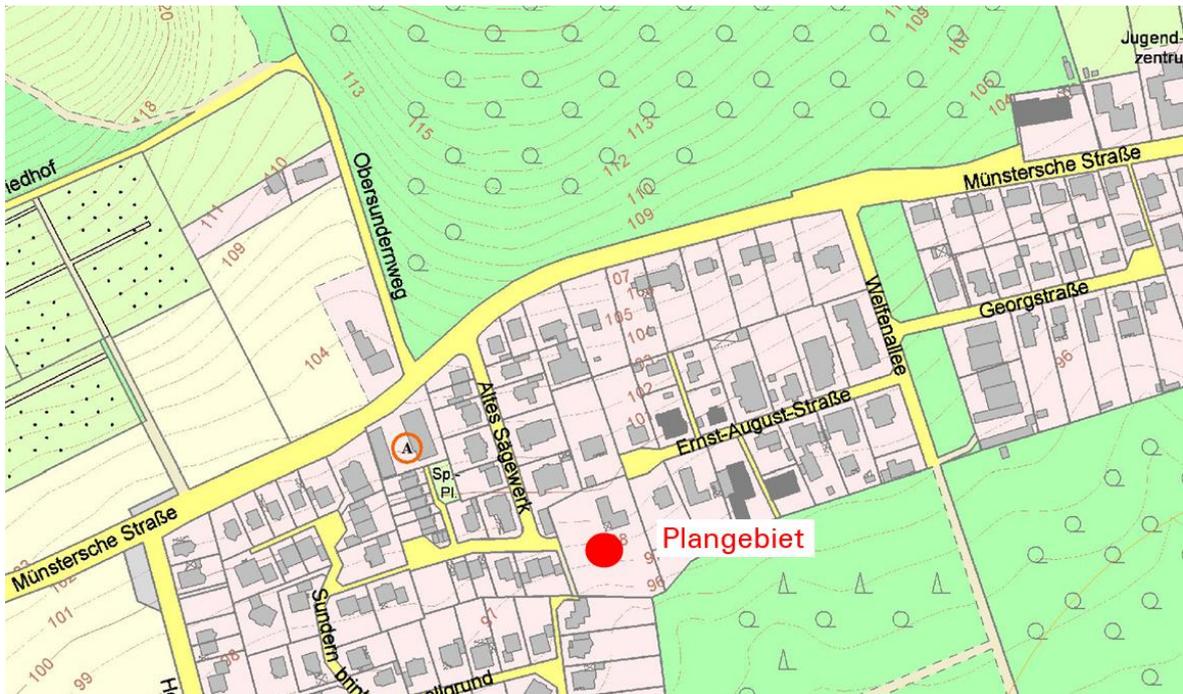
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“

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**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ liegt ca. 500 m westlich des zentralen Kurortbereichs von Bad Rothenfelde. Er umfasst die Flurstücke Nr. 59/8 und 59/9, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7. Auf der Fläche befand sich bislang das Wohnhaus Ernst-August-Straße Nr.17 mit südlich und westlich vorgelagerten Gartenflächen.



Lageplan mit südöstlich gelegenen Wellengärten

Quelle: Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, Geografisches Informationssystem (GIS) Umwelt, Juni 2015; Karte unmaßstäblich

Ein Vorhabenträger hat die Flächen erworben und beabsichtigt das Bestandsgebäude abzureißen. An dessen Stelle, voraussichtlich ausgeweitet auf westliche Grundstücksbereiche soll neuer Wohnraum zur Eigennutzung entstehen. Angestrebt sind derzeit maximal fünf Wohneinheiten für Familienangehörige, (Betreuungs-) Personal und eine untergeordnete Büronutzung. Da sich das Grundstück im bebauten Innenbereich befindet, ist diese Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als städtebaulich sinnvoll einzustufen.

Das Plangebiet wird in Teilen vom Bebauungsplans Nr. 44 erfasst, der die westlichen und südlichen Teilbereiche mit Pflanzfestsetzungen belegt. Um die geplante Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Zudem schließt die 2. Änderung die übrigen, bislang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), d.h. nach der *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* zu beurteilenden nordöstlichen Flächen in den Geltungsbereich ein. Somit besteht ein Planungserfordernis.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Darüber hinaus liegt die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha, auch beste-

hen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind damit erfüllt, der Bebauungsplan wird daher im sogenannten **„beschleunigten Verfahren“ Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ liegt am westlichen Rand des zentralen Kurortbereichs von Bad Rothenfelde und hier an der *Ernst-August-Straße* im Osten und an der Straße *Altes Sägewerk* im Westen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst die Flurstücke Nr. 59/8 und 59/9 (Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7). Er hat eine Größe von ca. 0,33 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 42/11 und 38/5,
- im Osten durch die Ernst-August-Straße und die Westgrenze des Flurstücks Nr. 57,
- im Süden durch die Waldfläche des „Wellengarten“ übergehend in die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 296 und,
- im Westen durch den öffentlichen Fußweg (Flurstück Nr. 59/5) und eine private Garagenanlage auf dem Flurstück 42/11.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

Das Plangebiet ist Teil des bebauten Siedlungszusammenhangs und hier dem umgebenden Wohngebiet zuzuordnen. Die westliche Hälfte des Grundstücks und Teile im Südosten werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ als *„Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“* festgesetzt. Das Wohnhaus befindet sich in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich, d.h. hier liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innentwicklung nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung jedoch nicht erforderlich, die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass nach summarischer, überschlägiger Prüfung

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden (§ 13a(1) Sätze 2 und 3 BauGB)
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden (§ 13a(1) Satz 4 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13a(1) Satz 5 BauGB).

Diese Anforderungen werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen in den folgenden Kapiteln verwiesen.

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich am Südwestende der *Ernst-August-Straße*. Das Plangebiet ergibt sich aus den heutigen Flurstücken Nr. 59/8 und 59/9, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7 (ehemals Flurstück Nr. 59/2). Es hat eine Größe von rund 3.250 m². Von Norden nach Süden fällt das Grundstück auf einer mittleren Länge von 65 m gleichmäßig um insgesamt ca. 4 m ab. Auf dem Grundstück befinden sich das Wohnhaus mit der Hausnummer 17 sowie in südliche und westliche Richtung Gartenflächen mit einzelnen Obstbäumen.



Ausschnitt der Plankarte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44

Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauamt, 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 aus dem Jahre 1997; Karte unmaßstäblich

Die Erschließung erfolgt im Nordosten durch Anschluss an die Wendeanlage der öffentlichen *Ernst-August-Straße*, die hier als Sackgasse endet. Die Anbindung an den

ebenfalls öffentlichen Erschließungsstich der Straße *Altes Sägewerk* wird derzeit nicht genutzt. Beide Straßen führen zur nördlich gelegenen Münsterschen Straße.

Das Grundstück ist in Teilen, hier insbesondere im Westen zu einem parallel angrenzenden öffentlichen Fußweg, von einer um die 2 m hohen, geschnittenen Hecke umgeben. Im nordwestlichen Bereich grenzt zudem eine Garagenanlage an. Darüber hinaus besteht im Südosten ein direkter Anschluss an den Waldbereich „Wellengarten“. Allgemein hat das Grundstück eine zurückgezogene Lage und somit keine unmittelbare Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild.

Das Umfeld ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zumeist mit Satteldächern in dunklen und roten Farbtönen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das regionale Raumordnungsprogramm (ROP) aus dem Jahr 2004 (*RROP 2004*) stellt für Bad Rothenfelde insgesamt eine zentralörtliche Bedeutung als *Grundzentrum* dar. Die Entwicklungsaufgabe *Fremdenverkehr* (Bereich „Standorte mit besonderen Funktionen“/D.1.6), die Einstufung als *Erholungsstandort mit besonderer Entwicklungsaufgabe* (Bereich „Erholung, Freizeit, Sport“/D.3.8) sowie ein *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Heilquelle)*, Bereich „Wasserwirtschaft“/D.3.9) unterstreichen die Ausrichtung Bad Rothenfeldes als Kurort. Weitere zeichnerische Festlegungen enthält das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück für das Plangebiet selbst nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Die Planung entspricht den Darstellungen des FNP und wird somit aus diesem entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche liegt inmitten des Siedlungsraums und ist bis auf einen kleinen Abschnitt des innerörtlichen Waldgebiets *Wellengarten* im Südosten vollständig von Wohnnutzungen umgeben. Die Planung sieht eine bis zu zweigeschossige Bebauung im nunmehr gesamten nördlichen Teilbereich vor, ein zusätzliches Staffelgeschoss ist möglich. Insbesondere die kompletten südlichen Grundstücksflächen sollen als private Hausgärten bestehen bleiben bzw. weiterentwickelt werden. Hierzu ist der Bestand an Obstbäumen in geeigneter Weise einzubinden. Somit bleiben die Durchgrünung des direkten Umfelds und der naturnahe Übergang zum Waldbereich erhalten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Naturschutz-, Landschaftschutz-, europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Etwa 130 m nördlich des Plangebiets am Rand der Ortslage beginnt das Waldgebiet *Kleiner Berg*. Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Teutoburger Wald - Wiehengebirge* (Teilfläche 27/31, LSG OS 01) und nicht zониert. Im selben Gebiet mit einem Abstand von ca. 350 m zum Plan-

gebiet beginnt das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331). Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Im Biotopkataster geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der Umgebung ebenfalls nicht bekannt¹.

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

3.4 Gewässer

Im Plangebiet sind keine eingestufteten Gewässer vorhanden, lediglich im südlichen Randbereich verläuft ein namenloser Graben. Es liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder Trinkwassergewinnungsgebiet. Jedoch befinden sich die Flächen im Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasseraufkommen, Grundwasserneubildung und -verschmutzung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt und ist bereits aufgrund der Bestandsituation gegeben. Nach der vorgenannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen verboten.

3.5 Boden

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem² steht im Plangebiet Braunerde-Rendzina an. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen³, durch die Bereiche von Niedersachsen mit erfasst werden, ist keine Schutzwürdigkeit für diese Böden kartiert. Trotzdem ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass durch die Versiegelung neuer bzw. erweiterter Baukörper ggf. zusätzliche Bodenverluste entstehen. Aufgrund der besonderen Lagegunst für Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums, der direkten Nähe zu Naturräumen sowie der sehr begrenzten Ausdehnung ggf. neuer durch Baukörper und Zuwegungen versiegelter Flächen, werden die Belange des Bodenschutzes für das Plangebiet zurückgestellt.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte

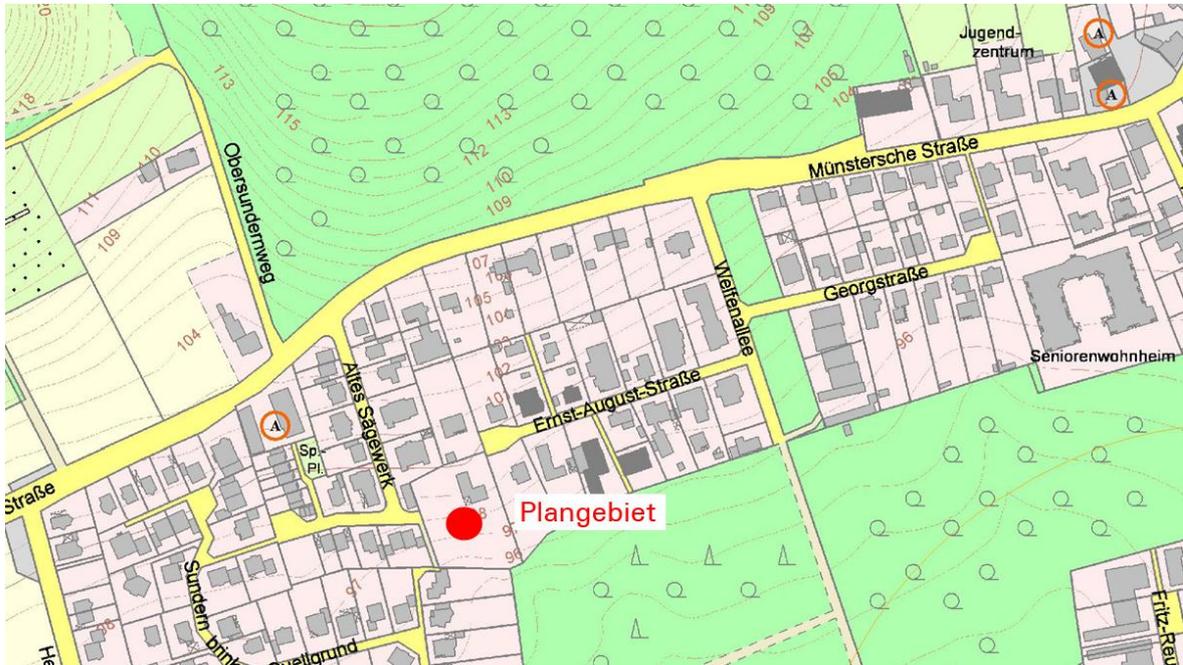
¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, Geografisches Informationssystem (GIS) Umwelt, 2013

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

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Kontaminationen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Altstandorte, die in der nebenstehenden Karte gekennzeichnet sind. Bei den orange gekennzeichneten Altstandorten besteht ein *Altlastverdacht*.



Lageplan mit südöstlich gelegenem Wellengarten

Quelle: Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, Geografisches Informationssystem (GIS) Umwelt, Juni 2015; Karte unmaßstäblich

Insgesamt ist festzustellen, dass bislang keine relevanten Auswirkungen der aufgeführten Objekte auf das Plangebiet und die vorhandene sowie geplante Bebauung bekannt sind.

Bisher liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln bzw. Bombenblindgänger im Plangebiet vor. 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

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Denkmalpflegerische Belange werden vor diesem Hintergrund, soweit erkennbar, unmittelbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestim-

mungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für einen Wohnhausneubau zwischen der Straße *Altes Sägewerk* und *Ernst-August-Straße* schaffen. Dabei werden südlich und westlich beplante Bereiche teilweise neu festgesetzt und östliche, bislang unbeplante und nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in die Planung einbezogen. Die Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Bauliche Dichte und Gebäudehöhen orientieren sich am bebauten Umfeld. Dies ist gekennzeichnet durch unterschiedlich große Grundstücke mit Wohnnutzungen.

Durch die Festsetzungen wird ein gewisser Spielraum eröffnet, um so die Umsetzung individueller Wünsche und Vorstellungen zu erlauben. Darüber hinaus sollen sie sicherstellen, dass eine harmonische Einfügung in die Umgebung gewährleistet wird.

5. Inhalte und Festsetzungen

Die durch Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO i.V.m. § 84 NBauO getroffenen zentralen Regelungen ergeben sich aus den nachfolgend unter den Punkten 5.1 bis 5.7 aufgeführten Inhalten und Begebenheiten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage im Wohngebiet wird ein *allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber gleichzeitig eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden hier ausgeschlossen, weil diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Die im südlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene, großzügige Gartenfläche wird als *private Grünfläche* festgesetzt. Sie liegt im Übergang zum Waldgebiet *Wellengarten* und bindet den am südlichen Grundstücksrand verlaufenden namenlosen Graben ein.

Somit bleiben der durchgrünte Charakter sowie die Maßstäblichkeit der Wohnsiedlung gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und parallel bedarfsorientiert entwickelt. Die Planungsziele orientieren sich daher an den lokalen Rahmenbedingungen.

Die Bebauung im Plangebiet ist mit bis zu zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit zur Ausbildung eines Staffelgeschosses vorgesehen, die sich in der Lage am Bestandsgebäude und dem baulichen Umfeld anlehnt. Das Baufenster erlaubt dabei gestalterische Spielräume,

Die weiteren zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Geschossigkeit** mit maximal zwei Vollgeschossen lehnt sich an das bauliche Umfeld an und fügt sich somit verträglich ein. Die Möglichkeit eines ergänzenden Staffelgeschosses oder des Ausbaus des Dachgeschosses und damit verbunden einer guten Ausnutzbarkeit zu Wohnzwecken, wird einerseits durch Regelungen zur baulichen Höhe eröffnet, andererseits wird hierdurch im Hinblick auf die Gebäudehöhen die gestalterische Einbindung in den Gebäudebestand gewährleistet.
- Aus unterer **Bezugspunkt für Höhenvorgaben** wird gemäß § 9(3) BauGB die Höhenlage der fertigen Erdgeschossfußböden über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92) festgesetzt. Die Wand-, First- und Gesamthöhe sind ausgehend von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens zu messen. Grund für diese Vorgehensweise ist der Geländeverlauf, der ausgehend von der Ernst-August-Straße bis zur Südgrenze der überbaren Fläche um bis zu 2 - 3 m abfällt. Die festzusetzende Höhe, ggf. auch verschiedene Höhen, sind im Entwurf der 2. Änderung zu benennen. Hierfür ist vorgesehen, Objektplanungen des Vorhabenträgers zu berücksichtigen.
- Die Festsetzung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist nicht beabsichtigt, da sie eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung darstellt und sie bei entsprechender Festsetzung von Wand-, - und First- und Gesamthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung ist. Sie ist nicht unmittelbar straßenraum- und nachbarschaftswirksam wie eine Trauf- und Firsthöhenbegrenzung.
- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird abweichend zum Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,2 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen für Zufahrten, Stellplätze usw. in einer Größe von 50 von Hundert begrenzt. Somit wird der Charakter der Siedlung, insbesondere aber der des betroffenen Grundstücks mit Bebauung im Norden und großen Freiflächen im Süden gewahrt. Gleichzeitig wird einer unmaßstäblichen Bebauung im Siedlungszusammenhang vorgebeugt. Als private Grünflächen festgesetzte Grundstücksanteile sind nicht in der GRZ-Berechnung anzusetzen.
- Die **offene Bauweise** greift die Anordnung und Abmessungen der Gebäude im Plangebiet sowie im Umfeld auf. Angestrebt insbesondere in Verbindung mit der GRZ von 0,2 ist ein gewisser „Villencharakter“.

- Die **maximal zulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird nicht festgesetzt. Um die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur mit vorrangig Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen, als auch die Auswirkungen auf das Umfeld durch den zu erwartenden Stellplatzbedarf für PKW's verträglich zu gestalten, werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Dieser ist vor Satzungsbeschluss der 2. Änderung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückeigentümer bzw. Vorhabenträger abzuschließen. Angestrebt werden derzeit vom Vorhabenträger fünf Wohneinheiten, genutzt im familiären Umfeld und untergeordnet Büronutzungen. Ausführungen zur konkreten Ausgestaltung erfolgen parallel zum Bauleitplanverfahren. Somit ist es möglich, einerseits die Interessen der Gemeinde zu wahren und andererseits dem Grundstückeigentümer bzw. Vorhabenträger einen Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum einzuräumen.

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

5.3.1 Bauliche Anlagen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Grundstück und seine Bebauung im Orts- und Straßenbild keine prägende Bedeutung haben. Dies ergibt sich durch die Lage, die gekennzeichnet ist u.a. durch das Sackgassenende der *Ernst-August-Straße*, nahezu allseitig vorgelagerten, bebauten Grundstücken, den südöstlich gelegenen *Wellgarten* als ausgedehntes innerörtliches Waldstück, die auf dem Grundstück südlich vorgelagerten Gartenflächen, die ca. 2 m hohe Hecke zum Fußweg im Südwesten sowie der insgesamt zum öffentlichen Raum hin rückwärtigen Anordnung der heutigen und auch ggf. zukünftigen Baukörper. Zu beachten sind daher im Wesentlichen nachbarliche Belange.

Gleichwohl werden zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und seiner Baukörper in den Siedlungszusammenhang örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

• Dächer

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Vorherrschende Dachform in dem von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, teils mit Ausbildungen als Walmdach. Dachausbauten treten häufig auf.

Als Dachform werden geneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von 10° bis maximal 30° sowie Flachdächer (FD) mit Dachneigungen von 0° bis maximal 9° zugelassen. Die Festsetzungen entsprechen diesen Ausprägungen und erlauben zusätzlich das Flachdach, welches städtebaulich aufgrund der rückwärtigen Lage des Grundstücks vertretbar ist.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden nicht zugelassen, da die maximale Zweigeschossigkeit, ein zusätzlich zulässiges Staffelgeschoss, die großzügigen

überbaubaren Flächen sowie die dadurch insgesamt möglichen Baukörper in Anbetracht des direkten Umfelds bereits eine angemessene Ausnutzung ermöglichen.

Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird.

Alternativ zum Satteldach sind Flachdächer zulässig, deren Höhe durch die Gesamthöhe (GH) begrenzt wird. Hier wird über die Gesamthöhe die Ausbildung eines Staffelgeschosses ermöglicht.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zur Dacheindeckung und -farbe getroffen. Entsprechend der 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 bzw. 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 Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- **Fassaden**

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der der Dächer, eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formensprache, werden auf der Ebene des Bebauungsplans zur Gestaltung der Fassaden Festsetzungen getroffen.

Prägend im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Putzfassaden mit weißen und hellen Gelbtönungen sowie Sicht- und Verblendmauerwerke im Farbspektrum rot bis braun. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 für die Hauptbaukörper daher Putzfassaden mit einer geringen Farbintensität sowie Sicht- und Verblendmauerwerk mit roten bis rotbunten Tönungen vorgegeben, um so die Anpassung an den Bestand im unmittelbaren Umfeld sowie an eine harmonische Gestaltung zu sichern. Um einen größeren Gestaltungsspielraum zu eröffnen, werden bei Sicht- und Verblendmauerwerk zusätzlich graue Tönungen zugelassen. Ergänzt wird dies durch Regelungen für zulässige Materialien der untergeordneten Bauteile mit einem Flächenanteil von maximal 10 % je Fassadenfläche. Ausgenommen hiervon sind u.a. aufgrund ihrer nachrangigen Bedeutung untergeordnete Bauteile wie z.B. Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen und Geländer. Gleichwohl ist es wünschenswert, dass auch derartige Bauteile zu einem insgesamt förderlichen Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes beitragen.

5.3.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten und nicht bebaute Grundstücksflächen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität. Städtebaulich relevant ist dies insbesondere, wenn sie sich im einsehbaren Bereich öffentlicher Straßen und Wege befinden. In den benannten Bereichen sind Flächen daher mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports und Terrassen etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.

5.3.3 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

Die äußere, öffentliche Erschließung des Plangebiets ist bereits durch die vorhandenen, fertig ausgebauten Straßen *Altes Sägewerk* und *Ernst-August-Straße* gegeben, wobei die Erschließung des Grundstücks momentan ausschließlich über die *Ernst-August-Straße* erfolgt. Neue öffentliche Erschließungsanlagen für die innere oder äußere Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Die Straßen *Altes Sägewerk* und *Ernst-August-Straße* sind vollausgebaute Wohnstraßen. Über diese gelangt man zur *Münsterschen Straße*, die eine Sammelfunktion aufweist und den direkten Anschluss im Osten an den Ortskern bzw. zentralen Kurbereich von Bad Rothenfelde und im nach Westen an den Niedersachenring (L 94) bietet. Über die L 94 ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, hier insbesondere im Osten der Ortslage an die A 33 sichergestellt.

Die Belange der Fußgänger und Radfahrer sind über die bestehenden, o.g. Straßenräume abgedeckt.

Stellplatzflächen sind innerhalb des Plangebiets auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist über die bestehenden Buslinien 400, 420, 421, 426, 461 und 466 mit Haltepunkt Welfenallee etwa 350 m entfernt an der Münsterschen Straße gegeben. Über diese hat man z.B. Anschluss nach Osnabrück, Dissen, Versmold oder zum Ortskern Bad Rothenfelde. Von Dissen-Bahnhof besteht mit der Zugverbindung *Haller Willem* die Möglichkeit nach Halle (Westf.) und Bielefeld zu gelangen. Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr ist somit in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gegeben.

5.5 Immissionsschutz

Von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ist keine Beeinträchtigung in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten, da die *Ernst-August-Straße* eine Sackgasse ist und die Straße *Altes Sägewerk* als Wohnstraße ebenfalls nur geringfügig befahren wird. Zur Münsterschen Straße im Norden als Straße eine der Hauptachsen von Bad Rothenfelde ist ein Abstand von rund 100 m gegeben, in dem über verschiedene Grundstücke hinweg Wohngebäude dazwischenliegen. Zum Niedersachenring (L 94) im Süden besteht ein Mindestabstand von rund 300 m, hier liegen ebenfalls Wohnbaugrundstücke im Bereich der Straßen Quellgrund und Sunderbrink dazwischen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die heute aus energetischen Gründen erforderlichen bautechnischen Ausführungen als Nebeneffekt in Innenräumen eine spürbare Lärminderung hervorrufen.

Möglicherweise problematische gewerbliche Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe oder Kliniken sind im Umfeld nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Immissionen ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang nicht auszugehen. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. durch Gerüche, Staub oder Erschütterungen, vor.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

• Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich ist bereits bebaut und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt auch zukünftig über die vorliegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle. Für die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser gilt sinngemäß das Gleiche.

Für die zusätzlichen, im Rahmen der Festsetzungen möglichen Gebäude ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu klären, welche Auswirkung sich hinsichtlich der Ver- und Entsorgung, der Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes ergeben. Um entsprechende Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB wird daher gebeten.

• Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Durch die getroffenen Festsetzungen ist eine bauliche Nutzung möglich. Diese ist jedoch aufgrund einer GRZ von 0,2 inkl. einer entsprechend BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit u.a. für Zufahrten und Stellplatzflächen insgesamt als vertretbar und nicht relevant einzustufen. Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Bestand und der örtlich vorhandenen Kanalisation nicht gesehen. Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) sind nicht bekannt oder erkennbar.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

• Grünordnung

Das Plangebiet stellt sich analog zur Pflanzsetzung des Ursprungsplans Nr. 44 im westlichen und südlichen Bereich als privater, dem Wohngebäude Ernst-August-Straße Nr. 17 zugeordneter Grünbereich mit Obstbaumbestand dar. Der im Südteil nach der Erweiterung der Bauflächen verbleibende Obstbaumbestand soll im Rahmen der zukünftigen Gartengestaltung und -unterhaltung weitreichend erhalten und, sofern Abholzungen sinnvoll oder erforderlich werden, durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer *privaten Grünfläche* mit der Ergänzung *Hausgarten mit Ortsbaumbestand*. Am inneren Westrand der Grünfläche verläuft bereits heute eine geschnittene Hecke, die nunmehr mit einer Bestandsfestsetzung erfasst wird. Darüber hinaus befindet sich auf der Südseite der Grünfläche und damit am unteren Rand des Grundstücks ein namenloser Graben, der bei der Gartengestaltung zu berücksichtigen ist.

Überörtlich relevante Grünkonzepte, die durch das Plangebiet berührt werden, liegen nicht vor. Der *Wellengarten* als innerörtliches Waldgebiet grenzt lediglich an der Südostecke an das Plangebiet.

• Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der Lage innerhalb des Ortes, d.h. vollständig umgeben von bebauten Siedlungsbereichen und dem Waldgebiet *Wellengarten*, werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen nahezu vollständig die baulich, stadtgestalterische Ordnung.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung

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

wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Fall kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand werden aufgrund der Planung für die einzelnen Schutzgüter allenfalls Beeinträchtigungen durch die bauliche Erweiterung ermöglicht. Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das Umfeld des bestehenden Siedlungszusammenhangs begrenzt und insgesamt überschaubar. Ebenfalls werden

aufgrund der Planinhalte und -größe keine Auswirkungen auf das südöstlich angrenzende Waldgebiet *Wellengarten* erwartet. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Darüber hinaus bedeutet der Bau von Gebäuden und Straßen i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete, wenig genutzte Flächen vorrangig zu reaktivieren.

Den oben genannten Zielsetzungen kommt die vorliegende Planung insofern nach, indem sie im Innenbereich bereits bebaute Flächen neu ordnet und dadurch einer Neubebauung, die sich an heutigen Anforderungen orientiert, zugänglich macht. Diese ist auf Bebauungsplanebene im Rahmen der 2. Änderung u.a. zur Verbesserung der allgemeinen Rechtssicherheit zu verankern. Neben den Bauflächen werden im Südteil in Relation dazu großzügige Flächen als potenzielle Gartenflächen erhalten. Neue Straßen sind nicht erforderlich, die Erschließung erfolgt von Nordosten und Westen über vorhandene öffentliche Erschließungen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung ist beauftragt und wird derzeit durchgeführt. Inhalte und Tiefe der Untersuchung wurden zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt. Die Ergebnisse sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

6.4 Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist derzeit nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon ist dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollen. Durch die Planung werden vermutlich Gehölze im

untergeordneten Maße entfallen. Die Neupflanzung etwa von Obstbäumen soll die Entnahme von Gehölzen in ähnlichem Umfang kompensieren.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Planfläche nur ca. 0,3 ha groß ist. Sie besitzt in der Lage im Wohngebiet angesichts der umgebenden Strukturen keine erkennbar wichtige Klimaschutzfunktion und auch keine erkennbar Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Diesbezüglich relevant ist im Besonderen das südöstlich angrenzende und ausgedehnte Waldgebiet „Wellengarten“, das bis in den Ortskern von Bad Rothenfelde reicht. Die angestrebte Bebauung ist größer zu erwarten, gleichwohl bleiben Grünflächen im Südteil im großzügigen Maße bestehen. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass sich durch die vorliegende Planung die klimatische Situation nicht relevant verändert.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen:

- Anordnung der Gebäude im Norden des Grundstücks und der zugehörigen Gartenflächen im Süden und damit verbunden eine gute Besonnungsmöglichkeit der Innen- und Außenräume.
- Eine Umsetzung kompakter Baukörper im Sinne eines günstigen Verhältnisses von wärmeübertragender Hüllfläche „A“ zu Nutzfläche bzw. Volumen „V“ (A/V-Verhältnis).
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich (z.B. Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf Dachflächen). Hinsichtlich der Nutzung von Erd-

wärme ist im Hinblick auf Heilquellenschutzgebiete die Zulässigkeit im Zuge gesonderter Genehmigungsverfahren wasserrechtlich zu prüfen.

- Laubbäume werden insbesondere im Südteil erhalten bzw. neugepflanzt.
- 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, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2014 erfolgen soll.

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

- Keine überbaubaren Flächen im rückwärtigen Südteil des Grundstücks und damit das Freihalten für großzügige Gartenflächen.

Die mögliche bauliche Weiterentwicklung sowie die getroffenen Festsetzungen werden 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 Bauanzeigeverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit in der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Die überplanten Bau- und Gartengrundstücke stehen im Besitz privater Eigentümer. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Gemeinde entstehende Kosten werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
überbaubare Fläche	0,13
nicht überbaubare Fläche	0,06
private Grünfläche inklusive zu erhaltender Hecke	0,14
Fläche Plangebiet etwa	0,33

* Ermittlung auf Basis der Plankarte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 im Vorentwurf, Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ dient der Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung eines bereits in Teilen bebauten innerörtlichen Wohnbaugrundstücks im Westen von Bad Rothenfelde. Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich diese verträglich in das Umfeld einfügen und den bestehenden Siedlungsbereich bedarfsgerecht weiterentwickeln. Ein Nebenaspekt ist, dass der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich entgegengewirkt wird.

Grundsätzliches Ziel ist somit die Innenentwicklung.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2015