Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Juni 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

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

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Prognose und Beurteilung von Geruchsbelastungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64, ausgehend von Tierhaltungsanlagen und einer kommunalen Kläranlage, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 19.07.2017

A.2 Bebauungsplan Nr. 64, Schalltechnische Stellungnahme, RP Schalltechnik, Osnabrück, 15.09.2017

A.3 B-Plan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, Mai 2018

A.4 B-Plan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“, Straßenplanung, J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, 02.01.2018

A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, 45. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“, Grünordnungsplan, Landschafts- & Freiraumplanung Weidmann GmbH, Januar 2018

Teil I: Begründung

1. Einführung

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

Grundstücke für das typische „Familienhaus“ sind dabei im Siedlungsbestand derzeit nicht im ausreichenden Umfang verfügbar. Um auch der Nachfrage nach diesen familienbezogenen Wohnformen gerecht zu werden, soll im Ortsteil in moderatem Umfang zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden. Im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum sollen nachfragegerechte Wohnformen besonders für Familien vorbereitet werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 1,51 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Aschendorf, am nördlichen Rand der eigentlichen Ortslage Aschendorf. Es schließt an den Mühlenweg an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Ackerflächen,
- im Westen durch eine ehemalige Hofstelle am Rand der Ortslage Aschendorf,
- Im Süden durch Wohngrundstücke mit Hausgärten nördlich des Mühlenwegs und
- im Osten durch Wohngrundstücke mit Hausgärten um die Straße Am Wäldchen.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Mühlenweg zweigt im Norden der Ortslage Aschendorf aus der Versmolder Straße (Kreisstraße K 337) ab und führt aus dem Ortskern nach Osten in Richtung Am Forsthaus.

Er besitzt eine Sammelfunktion in Richtung des weiterführenden Straßennetzes (Niedersachsenring (Landesstraße L 94), Autobahn A 33) sowie auch in Richtung Kurortzentrum.

Die Ortslage Aschendorf ist im Umfeld durch alte Hofstellen, die Kindertagesstätte (Kita-Krippe) „Löwenzahn" und die angrenzende Mehrzweckhalle der Dorfgemeinschaft sowie eine derzeit untergenutzte Gewerbefläche (zuletzt Fahrzeugbau) geprägt. Daneben besteht überwiegend eine kleinteilige, ländliche Wohnbebauung mit Hausgärten. Es herrschen familienbezogene Einzelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern überwiegend in dunkelgrauen und roten Farben vor. Östlich des Siedlungsbereichs beginnt das Waldstück Wellengarten und erstreckt sich bis an den Rand des Kurortzentrums. Südöstlich, jenseits des Walds, liegt in ca. 600 m Entfernung die gemeindliche Kläranlage. Von Nordosten nach Südwesten verläuft südlich des Bebauungszusammenhangs der Palsterkamper Bach/Süßbach.

Das Plangebiet ist bisher Teil einer Ackerfläche, im Südwesten besitzt es einen Anschluss an den Mühlenweg. Auf der westlich angrenzenden alten Hofstelle stocken am Rand Sträucher und Bäume, deren Kronentraufe etwas in die Planflächen hineinragen. Die Fläche selbst weist keinen Gehölzbestand auf. Im Osten besteht ein direkter Anschluss an die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Am Wäldchen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 (*RROP 2004*) stellt für Bad Rothenfelde insgesamt eine zentralörtliche Bedeutung als *Grundzentrum* dar (Ziel D 1.6 01). Die besondere Entwicklungsaufgabe *Fremdenverkehr* (D 3.1 06) für Bad Rothenfelde insgesamt, die Festlegung des Campingplatzes „campotel" im Süden der Ortslage als *Regional bedeutsamer Erholungsstandort* (D 3.8 07) sowie die Ausweisung des Heilquellenschutzgebiets als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* und *Heilquelle* (D 3.9.1 02) unterstreichen die Ausrichtung Bad Rothenfeldes als Kurort. Die etwa 400 m nördlich verlaufende L 94 stellt für Kraftfahrzeuge eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Südöstlich ist die gemeindliche *Zentrale Kläranlage* im RROP eingetragen (Ziel D 3.9.2 D3).

Der Ortsteil Aschendorf ist in Bezug auf den Einzelhandel als *herausgehobener Nahversorgungsbereich* (Ziel D 1.6 04) festgelegt. Im Umfeld der überplanten Flächen ist großräumig ein *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (Ziele D 1.9 01 und D 3.2 03) ausgewiesen. Für die Flächen selbst bestehen keine zeichnerischen Festlegungen. Die Arrondierung des Ortsteils auf diesen Flächen wird daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, ebenso wie die nordwestlich und nördlich anschließenden Flächen. Südlich schließen *gemischte Bauflächen* an, östlich sind *Wohnbauflächen* sowie eine *Grünfläche „Spielplatz"* dargestellt.

Für die Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs ist eine Einbeziehung der Darstellungen in die angrenzenden *Wohnbauflächen* erforderlich. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 64 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Naturschutz-, Landschaftsschutz- noch europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Mindestens etwa 500 m nördlich besteht das Waldgebiet *Kleiner Berg*. Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Teutoburger Wald - Wiehengebirge* (Teilfläche 27/31, LSG OS 01). Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets liegt in einem Abstand von mindestens etwa 800 m das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331).

Geschützte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht. Ab einer Entfernung von etwa 850 m südöstlich erstreckt sich auf der Ostseite des Waldstücks Wellengarten und des Siedlungsbereichs „Am Forsthaus“ das geschützte Biotop einer größeren Schilf-Landröhrichtfläche (Nährstoffreiches Großseggenried). Im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt[1].

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

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

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

Die Flächen liegen in der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde.* Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der Verordnung sind z. B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m, die Anlage von Versickerungsanlagen und die Anlage geschlossener Siedlungen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Der Antrag zur Anlage einer geschlossenen Siedlung ist im vorliegenden Fall inzwischen gestellt worden, die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

[1] Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 09.03.2017

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

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Planfläche in das künftige Trinkwasserschutzgebiet Dissen - Bad Rothenfelde einbezogen werden wird.

3.5 Boden

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

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem[2] steht im Plangebiet sandiger Lehmboden als Pseudogley an (Bodenlandschaft Lehmverbreitungsgebiete, mittlerer Grundwasserhochstand 9 dm unter Geländeoberfläche, mittlerer Grundwassertiefstand 15 dm unter Geländeoberfläche).

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

- Altlastverdacht östlich der Versmolder Straße, südlich der Straße Im kleinen Feld,
- Altlastverdacht (zwei Standorte) und ein Objekt in Beobachtung im Umfeld der Straße Im Dorf,
- Altlastverdacht südlich des Plangebiets auf der Südseite des Mühlenwegs im Bereich des dortigen Gewerbebetriebs,
- Objekt in Beobachtung östlich des Plangebiets zwischen Am Wäldchen und Mühlenweg und
- Altlastverdacht im Süden der Straße Zum Voßort (Nr. 45900641).

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

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

Die beim LGLN angeforderte Luftbildauswertung zur Klärung einer möglichen Kampfmittelbelastung zeigt keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Gegen die vorgesehene Nutzung besteht seitens des LGLN in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. 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 und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch sind hier und im Umfeld keine sonstigen besonders prägenden Objekte oder Situationen erfasst, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei künftigen Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ortstypischen allgemeinen Wohngebiets mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. Durch die Planung sollen insbesondere familienbezogene Wohnformen vorbereitet werden. Dazu soll entlang einer Stichstraße aus dem Mühlenweg eine entsprechende Bebauung entwickelt werden. Für den Umfang der geplanten Wohnbebauung mit etwas mehr als 20 Einzel-/Doppelhausgrundstücken wird diese Sticherschließung als ausreichend und leistungsfähig angesehen. In das östlich benachbarte Wohngebiet um die Straße Am Wäldchen soll eine fuß- und radläufige Anbindung geschaffen werden. Eine Kfz-Anbindung wird in diese Richtung aufgrund des hier stark verkehrsberuhigten Ausbaus nicht als sinnvoll angesehen, aus den o. g. Gründen genügt der direkte Anschluss an den Mühlenweg.

Innerhalb des in Ostwestrichtung ausgedehnten Geltungsbereichs können dabei Grundstücksausrichtungen überwiegend nach Süden angeboten werden.

Die Planfläche ist im Städtebaulichen Rahmenplan von 2001 vorrangig für eine Wohnbauentwicklung bestimmt worden. Auf ihrer Nordseite sieht der Städtebauliche Rahmenplan eine attraktive Ortsrandgestaltung vor. Weiter nördlich zwischen der Ortslage Aschendorf und der nordwestlich benachbarten Bauerschaft um die gleichnamige Straße ist das Ziel der Entwicklung einer großräumigen Grünverbindung formuliert worden. Die angestrebte Siedlungsentwicklung setzt diese grundlegenden Entwicklungsaussagen um, die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Aussagen sind im Rahmen einer angemessenen Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen.

Für eine Umsetzung der großräumigen Grünverbindung würden darüber hinausgehende Flächen benötigt, sofern hier eine stärkere Strukturierung des landwirtschaftlich genutzten Freiraums sowie ggf. zusätzliche Wegeverbindungen angestrebt würden.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 64 lauten zusammenfassend:

- Entwicklung eines v. a. familienbezogenen Wohnquartiers als Beitrag zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Bad Rothenfelde unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds und der vorhandenen Landschaftsstrukturen. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser.

- Angrenzende Bebauung und Umfeld insbesondere mit dem benachbarten attraktiven Landschaftsraum werden durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Ortsrandeingrünung berücksichtigt.

- Dazu werden ergänzend grundlegende Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen bestimmt.

- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets soll über eine Sticherschließung mit Anbindung an den bestehenden, leistungsfähigen Mühlenweg erfolgen.

Ein Planungserfordernis im Sinne ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Arrondierung des Siedlungsbereichs auf der Nordseite des Mühlenwegs geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Planungszielen und analog zum östlich benachbarten Quartier um die Straße Am Wäldchen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, da die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird.

Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können.

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

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten.

Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren und eine effektive Ausnutzung der Entwicklungsfläche zu begünstigen - auch wenn dieser Wert ggf. nur im Einzelfall erreicht wird. Mit der gleichen Zielsetzung wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse (s. u.) mit 0,8 festgesetzt.

- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** wird bei zwei angesiedelt. Die Regelung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z. B. auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.

- Zur Sicherung einer harmonischen Anbindung an die Bebauungsstrukturen des benachbarten Siedlungsbestands wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude ergänzend über die **Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen** verfolgt. Die im Umfeld weiträumig gegebene optische Wirkung der Eingeschossigkeit wird auf dem größten Teil der Flächen des künftigen Wohnquartiers durch die gewählten Höhen aufgegriffen. Sie erlauben aber gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung des Dachraums bis in die rechnerische Zweigeschossigkeit. In einem räumlich definierten Bereich werden aber auch Höhen

zugelassen, die eine auch optische Zweigeschossigkeit erlauben. Damit sollen in umgebungsverträglicher Weise unterschiedliche Wohnwünsche und -bedarfe berücksichtigt werden (Stichwort 2. Geschoss ohne Schrägen). Um eine harmonische Siedlungsstruktur im Norden von Aschendorf zu wahren, wird diese Teilfläche durch mindestens eine Bautiefe abgesetzt vom umgebenden Wohnsiedlungsbestand platziert.

- Mit dem Ziel einer harmonischen Wirkung der Gebäude in den Straßenraum wird eine **maximale Sockelhöhe** (= Höhe der Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens) von 0,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der künftigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

  Hieraus sind die für jeweiligen Baugrundstücke im Zusammenspiel mit der eingeholten und den Festsetzungen zu Grunde gelegten Straßenplanung (Anlage A.4 dieser Begründung) die unteren und oberen Bezugspunkte ableitbar, die eine **eindeutige Höhenbestimmung** für die ergänzende Bebauung im vorhandenen Umfeld erlauben.

  Das heutige Gelände fällt im Plangebiet und seinem Umfeld dabei von etwa 91 m über NHN am Rand der nördlich verbleibenden Ackerfläche auf etwa 88 m über NHN im Bereich des benachbarten Siedlungsbestands im Mühlenweg und der Straße Am Wäldchen ab. Die Höhe des in Ostwestrichtung verlaufenden Abschnitts des künftigen Erschließungsstichs wird bei durchschnittlich etwa 89 m über NHN liegen. Die getroffenen Höhenfestsetzungen erlauben somit eine sinnvolle und verträgliche Einbindung der ergänzenden Bebauung.

- Die offene Bauweise ist auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und eine verträgliche Einfügung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind bei Norderschließungen überwiegend mit 3 m vorgegeben. Gleiches gilt in Bezug auf die Abstände der Bauflächen zur nördlichen Randeingrünung. Lediglich im inneren Bereich, wo die Zugänglichkeit hinterliegender Grundstücke unterstützt werden soll, werden teils größere Abstände zu Nordgrenzen gewählt. Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen i. W. einen derartigen Gestaltungsspielraum.

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

Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Quartierscharakters in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen umfassenden Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und schränken die Baufreiheit der künftigen Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Prägend sind in dem gegebenen Wohnumfeld geneigte Dächer, weit überwiegend als Satteldächer. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters werden daher in Anlehnung an das Umfeld überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zugelassen.

Daneben wird ein räumlicher Teilbereich definiert, in dem eine größere Flexibilität in Bezug auf Dachformen und -neigungen zugelassen wird, wobei mit der Mindestvorgabe von 20° Dachneigung auch hier deutlich geneigte Versionen gesichert werden, um den Siedlungscharakter und das Orts- und Landschaftsbild gerade am Siedlungsrand dennoch zu wahren.

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

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

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

Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld werden hierfür Regelungen getroffen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit im Quartier hinwirken und sich auf überwiegend regionaltypische Farben- und Materialien beziehen. Dabei werden Holzhäuser nicht generell ausgeschlossen, sie müssen lediglich mit den o. g. regionaltypischen Fassadenmaterialien und -farben versehen werden.

Dies gilt ebenfalls für die Festsetzungen, die bei Doppelhäusern im Hinblick auf die Ausführung einer einheitlichen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Forsthöhe) getroffen sind.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten und Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. In den benannten Bereichen sind Vorgärten daher mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zufahrten und Zuwegungen dürfen in der Summe eine Breite von je 7 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt rückwärtig der vorhandenen Wohnbebauung am Mühlenweg, es besitzt im Südwesten aber einen mehr als 8 m breiten, direkten Anschluss an diesen. Hier wird daher der Anschluss an die **äußere Erschließung** im Umfeld gesichert. Auf dem Mühlenweg gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Er besitzt Sammelfunktion und führt nach Westen zur Versmolder Straße (K 337) sowie nach Osten über die Straße Am Forsthaus in das Kurortzentrum. In beiden Richtungen ist der Niedersachsenring (L 94) zu erreichen, der im Osten eine Anbindung an die Auto-

bahn A 33 bietet. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen der etwas mehr als 20 neuen Baugrundstücke kann im umgebenden Straßennetz aufgenommen werden. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die **Binnenerschließung** verläuft von dem Einmündungspunkt am Mühlenweg nach Norden und zweigt im nördlichen Drittel der Planfläche nach Osten ab. Dadurch werden überwiegend Norderschließungen der Grundstücke unterstützt, die eine schwerpunktmäßige Südausrichtung der Wohnbereiche in die ruhigeren, rückwärtigen Flächen mit hohem Wohnwert begünstigt. Im Osten wird ein Wendeplatz vorgesehen, der das Wenden von Müll- sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ermöglichen und gleichzeitig als attraktiver Quartiersplatz ausgebildet werden soll. Von hier wird ein Fuß-/Radweg nach Osten in die Straße Am Wäldchen geführt, um die Durchlässigkeit für Fußgänger- und Radfahrer zu sichern. Auch hierüber ist eine Ableitung von Sonderfahrzeugen potenziell möglich. Darüber hinaus wird im Nordwesten, in Verlängerung des Anschlusses an den Mühlenweg eine öffentliche Grünfläche als Teil der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf dieser Fläche kann zum einen die bisher bestehende Anbindung der nördlich anschließenden Ackerflächen an den Mühlenweg beibehalten werden (Grasweg). Darüber hinaus wird auf diese Weise eine Verbindungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Norden frei gehalten, die bei einer Umsetzung der nach dem Städtebaulichen Rahmenplan nördlich angestrebten, großräumigen Grünverbindung einen Anschluss erlaubt.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Schulbuslinie 461 mit der Haltestelle „Kindergarten“ im etwa 100 m westlich gelegenen Einmündungsbereich Mühlenweg/Versmolder Straße gegeben. Hierdurch ist Versmold sowie insbesondere das Gemeinde- und Kurzentrum von Bad Rothenfelde erreichbar. Vom zentralen Omnibusbahnhof aus besteht eine Anbindung an den Bahnhof Dissen und den dort verkehrenden *Haller Willem* mit Anschluss in Richtung Osnabrück und Bielefeld.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Südlich des Mühlenwegs bestand innerhalb der Ortslage Aschendorf ein Gewerbebetrieb (zuletzt Fahrzeugbau), die Fläche wird derzeit allenfalls untergeordnet gewerblich genutzt. Sie liegt in dem hier rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet. Die bestehende Wohnbebauung auf der Nordseite des Mühlenwegs im festgesetzten Mischgebiet liegt zwischen den aktuell geplanten Wohnnutzungen und dieser Fläche. Nach bisheriger Kenntnis geht die Gemeinde daher nicht von relevanten Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch diesen südlich benachbarten Betrieb aus.

Im Umfeld bestehen einzelne weitere kleinteilige Gewerbenutzungen, die jeweils in Außenbereichslage historisch angesiedelt worden sind. Relevante Auswirkungen dieser Betriebe im Plangebiet sind nicht erkennbar.

Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Westen und Nordwesten ursprünglich landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch nur noch teilweise entsprechend genutzt sind. Da hier teilweise Tierhaltungen vorhanden sind, ist ein Geruchsgutachten eingeholt worden (Anlage A.1 zu dieser Begründung).
Die Methodik ist stichpunkthaft wie folgt zu beschreiben:

- Anwendung des „Cloppenburger Verfahrens“
- Ausbreitungsberechnungen mit dem anerkannten Modell AUSTAL2000 durchgeführt
- Rechennetz: dreifach geschachteltes Gitter mit Gitterzellenweiten zwischen 10-40 m
- Wetterdaten der Wetterstation „Osnabrück“ als meteorologische Grundlagen, vorherrschende Windrichtung danach West-Südwest.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass außerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebet herum keine Geruchsemittenten bestehen, die die Geruchssituation im Plangebiet relevant beeinflussen würden. Innerhalb dieses Radius liegen fünf landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und die gemeindliche Kläranlage, die entsprechende Einflüsse auf das Plangebiet aufweisen. Die gemeindliche Kläranlage wird voraussichtlich 2018, vor Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans erweitert und modernisiert. Dies ist als Voraussetzung in die Begutachtung eingeflossen. Die anhand der entsprechenden Daten zu dieser Anlage und den Tierhaltungsbetrieben vom Gutachter angestellten Ausbreitungsberechnungen ergeben, dass der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) auf den überwiegenden Flächen des Plangebiets deutlich unterschritten bzw. eingehalten wird. Geringe Überschreitungen um 1-2 % werden nur für den äußersten Südwesten progostiziert. Hier erfolgt keine Wohngebietsfestsetzung, es sind lediglich vorgesehene Straßen-, Versorgungs- und Eingrünungsflächen berührt.

Die Gemeinde hält die Methodik und Ansätze des Gutachters für folgerichtig und geeignet für die Erlangung einer belastbaren Beurteilungsgrundlage für die im geplanten Wohnquartier zu erwartende Geruchsbelastung. In Bezug auf die wechselseitigen Belange des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes wird die Planung aufgrund der dargelegten Ergebnisse somit als vertretbar angesehen.

Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Ackerflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Das Plangebiet liegt etwa 100 m östlich der Versmolder Straße (K 337) und etwa 400 m südlich des Niedersachsenrings (L 94). Es rückt jeweils nicht näher an diese beiden vorhandenen, weiterführenden Straßen heran, als bereits bestehende Wohnnutzungen. Es wird davon ausgegangen, dass hier im Bestand gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind bislang nicht bekannt.

Um diese Einschätzung zu verifizieren ist eine Schalltechnische Stellungnahme eingeholt worden (Anlage A.2 dieser Begründung). Diese bestätigt auf Grundlage der Lärmkartierung zur Landesstraße L 94, die im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie durchgeführt wurde und für die Kreisstraße K 337 aufgrund des vereinfachten Berechnungsverfahrens nach RLS-90 anhand einer aufgerundeten Verkehrszählung vom März 2017, dass eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) in Bezug auf den Verkehrslärm zu erwarten ist.

Die Gemeinde hält die Planung vor diesem Hintergrund in Bezug auf die Verkehrslärmschutzansprüche des künftigen Wohnquartiers für sinnvoll und vertretbar.

c) Sonstige Immissionen

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

d) Mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld

Das durch die neuen, etwas mehr als 20 Baugrundstücke zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wird für die bestehenden Straßen als unwesentlich eingestuft. Es wird nicht mit einer unangemessenen Mehrbelastung für die Anwohner im Umfeld gerechnet. Die Planung wird nach bisheriger Kenntnis auch mit Blick auf das verursachte Zusatzverkehrsaufkommen im Umfeld und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehrslärm als verträglich und zumutbar angesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

Im Mühlenweg besteht eine Trennkanalisation. Das künftig zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann nach der „Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung“ (Anlage A.3 zur Begründung) über einen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage abgeleitet werden. Diese wird voraussichtlich 2018 modernisiert und erweitert.

Hinsichtlich des Brandschutzes ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Für das geplante Quartier wird auf Grundlage der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter ein Löschwasserbedarf 48 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Auch die weiteren Vorgaben der entsprechenden DVGW-Arbeitsblätter sind zu berücksich-

tigen(z. B. Abstände zwischen den Hydranten). Eine netzunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann über die Löschwasserentnahmestelle „An der Salzquelle" gewährleistet werden. Die Gemeinde geht hier daher insgesamt davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

In der Umsetzung sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nach § 1 Zuwegung und § 2 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) einzuhalten. Der erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. In der Umsetzung soll dazu auch der Fuß-/Radweg im Osten des Plangebiets mit Anschluss an die Straße Am Wäldchen als „Notfahrweg" für Feuerwehrfahrzeuge ausgeführt werden. Daher soll er so hergestellt werden, dass er mit Fahrzeugen bis zu 18 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht befahrbar ist und mit herausnehmbaren Pfosten ausgestattet werden. Die Technische Regel 7.4 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten, damit ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist parallel zum Aufstellungsverfahren durch eine Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung geprüft worden (Anlage A.3 dieser Begründung). Dazu sind auch Beratungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück erfolgt. Demnach ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal im Mühlenweg möglich, Voraussetzung ist aber eine Drosselung auf den Landabfluss. Dazu wird im Westen des Plangebiets auf der Südseite des zentralen Erschließungsstichs eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die der Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens dient. Die Dimensionierung ist anhand eines 30-jährigen Niederschlagsereignisses nach Arbeitsblatt DWAA-A 117 erfolgt. Üblich ist die Bemessung eines RRB für ein fünfjähriges Starkregenereignis. Da hier aber die Bebauung Mühlenweg mit ihrer Schutzbedürftigkeit in wasserwirtschaftlichem Sinne benachbart liegt, wurde zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlung das dreißigjährige Niederschlagsereignis als Referenz gewählt. Die maßgebenden Regenspenden sind dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes entnommen worden (Kostra = Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung). Darüber hinaus wurden neben dem Baugebiet selbst anteilig 2 ha des angrenzenden Ackers als Einzugsgebiet zu Grunde gelegt. Damit ist für das Regenwasserrückhaltebecken ein Einstauvolumen von 416 m³ errechnet worden. Einschließlich umgebender Unterhaltungsflächen hat sich damit bei kompakter Flächengeometrie und vorgesehenen Böschungsneigungen von 1:1,5 eine notwendige Fläche von etwa 550 m² ergeben. Diese wird aufgrund der örtlichen Geländeneigung in Richtung Süden in den Innenknick im Westen der Stichstraße aus dem Mühlenweg platziert.

Darüber hinaus wird der Fortbestand der nördlich angrenzenden Flächen mit gewisser Neigung in Richtung des Plangebiets als Acker weiter berücksichtigt. Dazu wird die im Norden vorgesehene Heckenpflanzung auf einer geringen Verwallung (0,3-0,5 m hoch) vorgesehen. Vorgelagert wird außerhalb des Plangebiets eine 1 m breite Muldenrigole mit etwa 0,3 m tiefer Mulde in die Ackerfläche integriert.

Im Osten und Westen werden zwei Abläufe aus dieser Muldenrigole in den künftigen Regenwasserkanal des neuen Wohnquartiers vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Notüberlauf der Mulde in die Erschließungsstraße des Plangebiets im Nordwesten vorgesehen. Über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen hinaus werden im Bebauungsplan die angesprochenen Anschlussleitungen mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,5 m als Flächen festgesetzt, die mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belasten sind.

Festzuhalten ist, dass die Höhenlage der Straße im Baugebiet und die Anordnung des RRB so gewählt wurden, dass bei erheblicheren Starkniederschlägen, die zwangsläufig zu einer Überflutung führen, nicht die Privatgrundstücke betroffen sind, sondern das Wasser oberflächig auf der Straße abfließt.

Die Gemeinde erachtet die in die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung einbezogenen Rahmenbedingungen als sachgerecht und angemessen. Mit der daraufhin geplanten Vorgehensweise und den getroffenen Festsetzungen werden die geordnete Niederschlagswasserentwässerung sowie auch die Sicherung der „Notentlastung" bei Starkregenereignissen angemessen berücksichtigt. Auch wird dafür gesorgt, dass einerseits keine relevanten Beeinträchtigungen der nördlich verbleibenden Ackerfläche durch verstärkte Vernässung ausgelöst werden und andererseits keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen auf die südlich angrenzende Bebauung durch Regenwasserablauf aus dieser Ackerfläche verursacht werden.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone II) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung bisher nicht erkennbar. Das gleiche gilt in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet Dissen - Bad Rothenfelde, welches auch das vorliegende Plangebiet umfassen wird.

Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist bei Bedarf im Einzelfall zu prüfen. Bei der Herstellung der Verkehrswege sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag 2002) zu beachten. Darüber hinaus wird im Grünordnungsplan empfohlen, für private Zufahrts- und Wegeflächen sowie offene Stellplätze keine Recycling-Baustoffe (industrielle Nebenprodukte) zu verwenden. Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt grundsätzlich zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind den zuständigen Behörden anzuzeigen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die angestrebte Siedlungsentwicklung arrondiert die Ortslage Aschendorf in Richtung Norden. Eine Wirkung des künftigen Siedlungsgebiets in den Landschaftsraum ist daher nur in Richtung Norden gegeben. Hier wird eine 5 m breite Heckenpflanzung auf einer flachen Verwallung vorgesehen. Zu deren Absicherung erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche, weitgehend überlagert von einer Festsetzung als Fläche

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die bereits im Städtebaulichen Rahmenplan als Zielsetzung formulierte, attraktive Ortsrandgestaltung wird damit im Bebauungsplan gewährleistet.

Eine weitere private Grünfläche „Grasweg" bildet den Übergang zwischen dem neuen Quartier und der westlich benachbarten Hofstelle. Dieser Weg soll ausdrücklich auch die bisherige Feldzufahrt der nördlich anschließenden Flächen weiterhin sichern. Dabei handelt es sich um eine von mindestens drei Zufahrtsmöglichkeiten dieser Ackerflächen.

Die neue öffentliche Straße in das Quartier hinein wird in eine bestehende Parzelle integriert, die beidseits noch etwas breiter ist. Die entsprechenden Randflächen sollen zur weiteren harmonischen Einbindung der neuen Straße in das Umfeld genutzt werden. Sie werden daher als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün" festgesetzt.

Mit einer Umsetzung der weiter nördlich nach dem Städtebaulichen Rahmenplan angestrebten großräumigen Grünverbindung außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann die landschaftliche Einbindung darüber hinaus weiter verbessert werden. Hieran wird im Nordwesten eine Anschlussmöglichkeit auf öffentlicher Grünfläche gesichert.

Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass sich eine lockere, durchgrünte Siedlungsstruktur durch die zu erwartenden Bepflanzungen der künftigen Hausgärten entwickeln wird. Diese Erwartung entspricht den Gegebenheiten im Umfeld. Um dies ergänzend zu unterstützen, erfolgt die Vorgabe von standortheimischen Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Flächen je angefangene 500 m².

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

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Mit Blick auf die BauGB-Novelle 2017 ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.12.2016 förmlich eingeleitet worden ist und dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB im April/Mai 2017 durchgeführt worden ist. Nach der Überleitungsvorschrift in § 245c BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Damit fußt die Gliederung des Umweltberichts auf Anlage 1 zum BauGB a.F. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu behandeln. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Gewisse Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das Plangebiet wird einen Teil des Siedlungsrands von Aschendorf darstellen. Bereits durch die Lage angrenzend an Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch verringert.

Darüber hinaus wird die landschaftliche Einbindung durch die Vorgabe einer Heckenpflanzung am künftigen Siedlungsrand unterstützt.

Mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme selbst sind nach heutigem Stand keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter erkennbar.

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

Nach dem Grünordnungsplan (Anlage A.5 dieser Begründung) werden neben den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen der nördlichen Heckenpflanzung und der Einzelbaumpflanzung auf den Privatgrundstücken folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vorgeschlagen:

- Bauzeitenbeschränkung auf die Zeit außerhalb der Brut- und Jungvogelzeit (s. u.).
- Integration von Nisthilfen in die nördliche Heckenpflanzung (s.u.).
- Vermeidung stark reflektierender oder blendender Materialien für Gebäudefassaden, Maßnahmen gegen Vogelschlag bei großen Glasflächen.
- Keine Herstellung der privaten Zufahrts- und Wegeflächen sowie offener Stellplätze aus Recycling-Baustoffen (industrielle Nebenprodukte).
- Beschränkung der Versiegelung und möglichst naturnahe Gestaltung im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens.
- Dachbegrünung bei flachen (Neben-)Dächern.
- Straßenbepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen.
- Bodendeckende Bepflanzung von Verkehrsgrünbereichen.

Zeitliche Beschränkungen für Baumaßnahmen sind nach dem Artenschutzrecht bereits verbindlich. Festsetzungen zu den übrigen Maßnahmen erfolgen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht. Für die Umsetzung sowohl im privaten, wie auch im öffentlichen Raum wird jedoch ausdrücklich empfohlen, eine oder mehrere dieser Maßnahmen durchzuführen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Bei der vorliegenden Planung wird durch die arrondierende, geringfügige Ergänzung des Siedlungsraums eine moderate zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Ortsrand gesichert. Die Inanspruchnahme ist zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Die Gemeinde hält die Planung daher auch mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Vorfeld ist unter Einbindung der Naturschutzbehörde des Landkreises der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf geprüft worden. Danach ist eine Relevanzprüfung mit Brutvogelkartierung und spezielle Artenschutzprüfung (ASP) eingeholt worden. Eine Untersuchung anderer Artengruppen (Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) und von Pflanzen ist dabei nicht als erforderlich angesehen worden, da ihr Vorkommen aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der örtlichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten war. Andere Erkenntnisse haben sich auch zwischenzeitlich nicht ergeben.

Ausgewertet wurden vorliegende Daten (Niedersächsischer Brutvogelatlas), im Ergebnis verblieben nur wenige potenzielle Artenvorkommen. Darüber hinaus wurde das Untersuchungsgebiet (überplante Ackerfläche mit kleinem Schlehengebüsch, angrenzende Wohngartenflächen) vor Ort zwischen März und Mai 2017 an vier Terminen morgens und an einem Termin abends begangen. Das Vorkommen wurde anhand brutvogelspezifischer Merkmale (Reviergesang, Warnverhalten, Nestbau) erfasst.

Auf der überplanten Fläche wurden keine gefährdeten und/oder streng geschützten, revierbesetzenden Arten angetroffen. Die Arten Amsel, Dohle, Mäusebussard, Rabenkrähe und Ringeltaube wurden als „Überflieger" angetroffen. Der Gutachter erwartet, dass diese auch als Nahrungsgäste im Plangebiet vorkommen. Insgesamt stellt er aber fest, dass die bisherige Intensivackerfläche nur eine sehr geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

In den angrenzenden Hausgärten wurden Reviere von folgenden Vogelarten aufgenommen: Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Dorngrasmücke, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp. Ein Bluthänfling wurde als Gast festgestellt. Der Gutachter stellt fest, dass die Brutvogelgemeinschaft im umgebenden Siedlungsbereich mäßig arten- und individuenreich ausgestattet ist.

Der Gutachter benennt als verbindliche Maßnahme die Durchführung von Bauarbeiten einschließlich Einrichtung der Baustelle und Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Jungvogelzeit, d. h. außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. März und dem 30. Juli eines Jahres.

Sofern die Durchführung von Bauarbeiten innerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar ist, ist es aber möglich, wenn zuvor sichergestellt wird, dass keine europäische Vogelart auf der betroffenen Fläche mit dem Brutgeschäft begonnen hat bzw. bereits brütet.

Darüber hinaus ist die Integration von Nisthilfen in die geplante Hecke im Norden aus allgemeinen Artenschutzgründen zu empfehlen.

Bei Einhaltung der oben dargelegten Bauzeitenbeschränkung kommt der Gutachter letztlich zu dem Schluss, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

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 Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob die Planung erforderlich ist, 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.

Die Planung wird anhand der gemeindlichen Planungsziele zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs und zur geordneten Arrondierung im Norden der Ortslage Aschendorf als erforderlich angesehen. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden (Anlage A.5 dieser Begründung). Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist darin nach dem *Osnabrücker Kompensationsmodell* (Landkreis Osnabrück 2016) erfolgt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Heckenpflanzung im Norden und der Vorgabe für Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist somit ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von etwa 5.370 ökologischen Werteinheiten (WE). Als externe Ausgleichsmaßnahme kann relativ eingriffsnah - im Süden von Aschendorf, zwischen Versmolder Straße und vorhandenen Waldflächen - eine ergänzende Waldentwicklung auf einer etwa 0,43 ha großen, bisherigen Intensivgrünlandfläche erfolgen. Diese Maßnahme ist aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Fläche auch in Bezug den Belang des Verbrauchs von landwirtschaftlichen Flächen als effektiv und deutlich flächensparend anzusehen. Hier können 5.190 WE erreicht werden. Es verbleibt somit ein geringes Ausgleichsdefizit von etwa 180 WE.

Der Ausgleich wird hier aber dennoch als angemessen angesehen, da es sich bei der Planung um eine geringe Arrondierung des vorhandenen Ortsteils auf einer bereits an drei Seiten von Bebauung umgebenen Fläche handelt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o. g. Änderung ist aber klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds einer kompakten Siedlungsentwicklung mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Bebauungszusammenhang, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten und Gemeinden können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 besitzt als unbebaute Fläche derzeit lokal eine durchschnittliche Klimaausgleichsfunktion als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Vorbelastungen bestehen aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.

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

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets mit dreiseitig bestehender Umbauung erfolgt eine unmittelbare Erschließung mit kurzem Anschluss an den bereits vorhandenen, öffentlichen Mühlenweg. Anschlusspunkte an das weiterführende Straßennetz sind ortsnah gegeben.
- Siedlungsstrukturell handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung.
- Eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen ermöglicht einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile.

- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich und ausdrücklich erwünscht (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

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

- Lage des Gebiets in einem Umfeld mit ausgedehnten, verschiedenartigen Wald-, Wiesen- und Wasserflächen begünstigt eine Durchlüftung sowie eine klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung.

Die gemeindliche Kimaschutzbeauftragte hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass kompakte Baukörper aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften im Allgemeinen zu bevorzugen sind und folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die für die Umsetzung ausdrücklich empfohlen werden:

- Bei der Verlegung der Versorgungsleitungen sollte die Einrichtung von Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen, sodass diese gegebenenfalls kostengünstig nachgerüstet werden können, um den Ausbau der Elektromobilität langfristig zu fördern.
- Da die aktuellen Standards der EnEV voraussichtlich spätestens 2021 überholt sein werden und Modernisierungsmaßnahmen nach der Neubebauung wahrscheinlich erst nach einem Zeitraum von 20-30 Jahren durchgeführt werden, ist es wünschenswert, bei den Neubauten Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung vorzusehen, die über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen.
- Den Bauwilligen wird generell empfohlen, im Rahmen der Umsetzung eine Energieberatung zu besuchen, die Informationen über Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung, Wärmedämmung und Inanspruchnahme von Fördermitteln bietet.
- Angepasste Platzierung von Anpflanzungen mit Blick auf die Nutzung solarer Energie.

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

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	**1,08**
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	**0,23**
- Straßenflächen	0,22
- Fuß-/Radweg	0,01
Öffentliche Grünflächen, davon	**0,14**
- Straßenbegleitgrün	0,03
- Eingrünung	0,08
- Grasweg	0,03
Abwasserentsorgungsfläche, hier Regenwasserrückhaltung	**0,06**
Gesamtfläche Plangebiet	**1,51**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch eine öffentliche Veranstaltung am 09.05.2017 und anschließende, zweiwöchige Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Bauabteilung der Gemeinde erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.2017 und Bitte um Stellungnahme bis zum 19.05.2017 frühzeitig beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung ist vom 16.03.2018 bis zum 20.04.2018 erfolgt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 und der 45. FNP-Änderung im Parallelverfahren verfolgt die Gemeinde das grundlegende Planungsziel, in siedlungsstrukturell sehr ut integrierter Lage im Ortsteil Aschendorf einen Beitrag zur Deckung des gegebenen Wohnbaulandbedarfs zu leisten. Dabei soll ein harmonischer Übergang in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden. Die vorgesehenen Planinhalte und Festsetzungen werden als geeignet angesehen, diese Ziele unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen.

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

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung als vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Gemeinde als sinnvoll und erforderlich angesehen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Rheda-Wiedenbrück

Juni 2018