Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 65
„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

August 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. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ 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: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 RP Schalltechnik: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“, Fachbeitrag Schallschutz Verkehrs- und Gewerbelärm, Osnabrück, August 2018

A.2 Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann AKNW: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“, Artenschutzbeitrag, Rietberg, April 2018

A.3 J. Bergmann GmbH: Bebauungsplan Nr. 65 „Salinensaunapark“ in Bad Rothenfelde, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Borgholzhausen, März 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 u. a. den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 zur Reaktivierung bereits baulich genutzter Flächen im Siedlungszusammenhang der Ortslage Bad Rothenfelde.

Neben dem Bedarf an Grundstücken für das typische „Familienhaus“ ist dabei eine kontinuierliche Nachfrage auch nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Um auch der Nachfrage nach diesen Wohnformen für Familien, Alleinstehende, Senioren etc. gerecht zu werden, soll die baulich vorgeprägte Fläche des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ entsprechend reaktiviert und nachgenutzt werden. Gleichzeitig sollen verbliebene, kleinteilige Nachverdichtungspotenziale aktiviert sowie vorhandene, gesundheitsbezogene Nutzungen (Heilpraktik, Physiotherapie) berücksichtigt und ihre Fortentwicklung umgebungsverträglich gesichert werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Rahmenbedingungen ist eine Planaufstellung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgesehen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 1 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Bad Rothenfelde. Es schließt an den Heidländer Weg an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Wohngrundstück auf der Westseite des Heidländer Wegs,
- im Westen durch einen offenen Graben, der nördlich in den Palsterkämper Bach/ Süßbach mündet und die westlich daran anschließende Wohnbebauung in der Straße Am Hurrelhof,
- Im Süden/Südosten durch den Niedersachsenring (Landesstraße L 94) sowie das südlich davon beginnende Gewerbegebiet der Gemeinde („Gewerbepark Strang“ und angrenzende Betriebe) und
- im Osten durch Wohnbebauung mit Hausgärten auf der Ostseite des Heidländer Wegs.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Heidländer Weg kreuzt im Südosten der Ortslage Bad Rothenfelde den Niedersachsenring (L 94). Dabei ist er auf der Nordseite des Niedersachsenrings - auf der Seite des vorliegenden Plangebiets - durch den (Wohn-)Siedlungsbereich der Gemeinde geprägt, auf der Südseite des Niedersachsenrings durch das inzwischen weitgehend umgesetzte Gewerbegebiet der Gemeinde. Dieses umfasst den „Gewerbepark Strang“ (Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung und Erweiterung) sowie zwei südwestlich im Außenbereich benachbarte Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ ab September 2018 Tiefbauunternehmen). Der Heidländer Weg besitzt eine Sammelfunktion in Richtung Kurortzentrum.

Die umgebende Wohnbebauung ist locker und durchgrünt strukturiert, sie weist aber bereits eine gewisse Verdichtung auf. Auf der Ostseite des Heidländer Wegs herrschen Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern vor. Auf der Westseite des Heidländer Wegs ist die Bebauung ebenfalls ein- bis zweigeschossig. Neben Wohnhäusern besteht hier im Plangebiet ein Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen des Gesundheitssektors (Heilpraktik, Physiotherapie). Auch besteht hier der größere Baukörper des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks, der zuletzt i. W. ungenutzt ist.

Westlich liegen weitere Wohnnutzungen um die Straße Am Hurrelhof benachbart. Hier sind ebenfalls lockere, aber eher heterogene Baustrukturen vorhanden. Diese sind in der Kubatur ebenfalls ein- bis zweigeschossig geprägt, wobei teils auch Wohnnutzungen bis in die dritte Geschossebene vorhanden sind.

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Plangebiet im Norden bisher Gartenflächen einschließlich des Naturschwimmteichs und eines Pools des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks gegeben, im Süden zeigt sich die Stellplatzfläche des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks als Schotterfläche mit umgebenden Bäumen und Sträuchern.

Aus der Straße Am Hurrelhof zweigt ein kurzer öffentlicher Stichweg in Richtung des Plangebiets ab.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Gefälle zu verzeichnen. Das Gelände liegt insgesamt bei Höhen zwischen 93,5 m und 91,5 m und fällt von Nordosten nach Südwesten unregelmäßig um etwa 1- 2 m ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände um ca. 1,0 m ab. Der im Osten verlaufende Heidländer Weg fällt auf Höhe des Plangebiets von Norden nach Süden um knapp 1 m.

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 unmittelbar südlich verlaufende L 94 stellt eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Ein *regional bedeutsamer Wanderweg* (Ziel D 3.8 03) führt im Norden über Wiekstraße und Am Mühlenbach in Richtung Palsterkamp.

Für die überplanten Flächen selbst bestehen keine zeichnerischen Festlegungen. Die Reaktivierung der baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungszusammenhang wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Wohnbaufläche* dargestellt, ebenso wie die nördlich und westlich anschließenden Flächen.

Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets im Südteil des Plangebiets ergibt sich eine geringe Abweichung von den bisherigen Entwicklungsvorstellungen. Diese dient der planungsrechtlichen Absicherung und Weiterentwicklung der vor Ort vorhandenen Dienstleistungsnutzung im Gesundheitssektor. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Bei der hier erfolgenden Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB kann die FNP-Darstellung daher soweit erforderlich „im Wege der Berichtigung" angepasst werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplan Nr. 65 zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich daher nicht.

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 befinden sich weder Naturschutz-, Landschaftsschutz- noch europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete. Etwa 1,6 km westlich 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 1,8 km das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331).

Geschützte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht. Beidseits der Lindenallee etwa 250-400 m nordwestlich bestehen zwei geschützte Feuchtbiotope. Im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind auf den überplanten Flächen 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.

[1] Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 03.04.2018

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet besteht ein stehendes Gewässer als Naturschwimmteich. Darüber hinaus fließt westlich angrenzend sowie stellenweise innerhalb des Plangebiets ein Graben von Süd nach Nord in Richtung Palsterkämper Bach/Süßbach. Ein Überschwemmungsgebiet ist hier und im näheren Umfeld nicht festgesetzt.

Die Planfläche liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Dissen - Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde.* Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist 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 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 8 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

3.5 Boden

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

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem[2] stehen im Plangebiet Lehmböden überwiegend als Gley sowie im Nordosten, im Bereich vorhandener Gebäude untergeordnet als Plaggenesch, unterlagert von Braunerde, an.

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme auf das regionalplanerische Ziel (Ziel 2.6 02 des RROP 2004) hin, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitestgehend durch Gebäude und geschotterte Parkplatzflächen versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Dementsprechend ist der Boden in diesem Bereich bereits vor langer Zeit durch Bautätigkeiten und im Rahmen der Gartengestaltung verändert worden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet in ihrer kulturhistorischen und Archiv-Funktion schon deutlich beeinträchtigt sind. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegensteht.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 13.07.2018 steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an (anthropogene Auffüllungen und Lockergesteine mit geringer Steifigkeit). Außerhalb der Bauleitplanung sind bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

---

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

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:

- drei unbelastete Objekte im Umfeld Bahnhofstraße/Lindenallee/Zum Kahnteich,
- Altlastverdacht gegenüber des Einmündungsbereichs Am Mühlenbach/Lindenallee,
- Altlastverdacht am Heidländer Weg im Südwesten (Nr. 459006).

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Nachnutzung im Bereich der bebauten bzw. baulich vorgeprägten Flächen des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ und des direkten Umfelds. Angestrebt wird eine kleinteilige Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden, die planungsrechtliche Absicherung des Bestands und der Fortentwicklung der vorhandenen gesundheitsbezogenen Nutzungen (Heilpraktik, Physiotherapie) im zentralen Bereich sowie eine in Bauvolumen und Gestaltung umgebungsangepasste zusätzliche Wohnnutzung als Mehrfamilienhäuser im Süden. Der Städtebauliche Rahmenplan von 2001 benennt die Planfläche als Teil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. Entwicklungsaussagen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Für die ergänzenden Bebauungen ist eine städtebauliche Rahmenkonzeption erstellt worden. Diese berücksichtigt die direkte Nachbarschaft zum Niedersachsenring (L 94) durch einen privaten Grünraum im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße. Hier wird auch die erforderliche Versorgungsfläche für die Regenwasserrückhaltung eingebunden. Details dieser Maßnahme sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung (NLSTBV) abzustimmen.

Drei geplante Mehrfamilienhäuser werden versetzt mit Ausrichtung der Wohnräume nach Südwesten angeordnet. Dadurch wenden sich die Wohnräume bereits in gewissem Umfang von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße ab. Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen einschließlich der Vorgabe abschirmender Bauteile an Balkonen/Freisitzen vorgesehen.

Nördlich des Grünraums entlang der Landesstraße ist eine private Wegeverbindung vorgesehen, die über den westlich des Plangebiets verlaufenden Graben hinweg eine Anbindung an die Straße Am Hurrelhof schafft. Damit kann die fuß- und radläufige Verbindung aus dem Siedlungsbereich in Richtung Heidländer Weg und damit in Richtung des dortigen Gewerbegebiets sowie auch das Landschaftsraums im Südosten der Ortslage abseits von Hauptverkehrstrassen verbessert werden. Der Weg dient nur im nordöstlichen Abschnitt auch der Kfz-Erschließung, um die vor den geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Besucherstellplätze anzubinden und die Gebäude für Lieferfahrzeuge sowie auch für Rettungsfahrzeuge anzubinden. Die eigentliche Kfz-Anbindung ist aber mittels einer Tiefgarage unter den Gebäuden mit direktem Anschluss an den Heidländer Weg vorgesehen.

Die versetzte Anordnung der geplanten Baukörper begünstigt eine möglichst weitgehende Erhaltung von Gehölzen, die im Rahmen der Freiflächengestaltung des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks angelegt worden waren.

Die Erschließung der im Norden ergänzend vorgesehenen, kleinteiligen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ist über einen kurzen Privatstich nördlich des Gebäudes Heidländer Weg 8A vorgesehen. Hinter der vorhandenen Bebauung können hier zwei kleinteilige Einzelhäuser sinnvoll ergänzt werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB 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. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung auf den baulich vorgeprägten Flächen des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks“ und des direkten Umfelds geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Planungszielen wird analog zu den gegebenen Strukturen des überwiegenden Umfelds **im Norden ein allgemeines Wohngebiet WA** 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 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 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 aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse) stören.

Im **Süden** erfolgt die **Festsetzung eines Mischgebiets MI**. Hier besteht im Gebäude Heidländer Weg Nr. 8A eine reine Praxisnutzung (Heilpraktik, Physiotherapie). Darüber hinaus soll eine Nachnutzung des rückwärtigen Gebäudeteils des ehemaligen „Salinen-Sauna-Parks" ebenfalls für gesundheitsbezogene Dienstleistungen planungsrechtlich abgesichert werden. Damit sind zumindest teilweise nicht nur Räume, sondern auch Gebäude für freiberuflich Tätige (§ 13 BauNVO) vorhanden bzw. geplant. Diese werden dem Nutzungsspektrum z. B. eines Mischgebiets zugeordnet. Zusammen mit den ergänzend geplanten Mehrfamilienhäusern - einschließlich des Ersatzes des vorderen Gebäudeteils Heidländer Weg 8 - ist hier somit eine Nutzungsmischung konkret geplant.

Aus den gleichen Gründen wie im allgemeinen Wohngebiet werden auch im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art, die ein für die siedlungsstrukturelle Lage zu hohes Störpotenzial in Bezug auf Immissionen mit sich bringen sowie auch zu einem Imageverlust des umgebenden Quartiers führen könnten. Die gegebene Lage im Übergangsbereich zwischen (Wohn-)Siedlungsbereich und Gewerbegebiet direkt an einer weiterführenden Straße wird diesbezüglich als besonders anfällig bzw. empfindlich angesehen.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sichern die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** mit Bezug zu den Grundstücksgrößen eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem angestrebten Wohn-

gebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Flächenbedarf für Stellplätze angemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 im WA und 0,6 im MI jeweils als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren und eine effektive Ausnutzung der Entwicklungsfläche zu begünstigen. Mit der gleichen Zielsetzung wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse bei 0,8 im WA und 1,2 im MI festgesetzt.

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

  Zur Sicherung einer angemessenen Anbindung an die Bebauungsstrukturen des benachbarten Siedlungsbestands und zur Wahrung der Maßstäblichkeit wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude ergänzend über die **Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen** verfolgt. Aus den gleichen Gründen wird eine maximale Sockelhöhe (= Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss) von 0,5 m vorgegeben. Diese Festsetzungen werden in dem leicht bewegten Gelände über zwei Bezugspunkten definiert (Bezugspunkt A/ Bezugspunkt B). Die jeweils zugehörigen Bereiche werden dem jeweiligen Bezugspunkt in der Plankarte zugeordnet. Damit ist die **eindeutige Höhenbestimmung** für festgesetzten Bauhöhen definiert.

- Die Festsetzung der **offenen Bauweise** greift die Verhältnisse im Umfeld auf und sichert eine verträgliche Einfügung. Im **allgemeinen Wohngebiet** wird dies weiter durch die Beschränkung auf die **Zulässigkeit nur von Einzelhäusern** unterstützt. Hier ist am Heidländer Weg ein Einzelhaus vorhanden. Auf den rückwärtigen Entwicklungsflächen wird Potenzial für zwei zusätzliche Einzelhäuser gesehen.

- **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. Die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird durch die Platzierung der Baufelder vorgeprägt und ergänzend für die spätere Projektplanung empfohlen. Innerhalb der festgesetzten Baufelder kann das geplante Nutzungsspektrum sinnvoll umgesetzt werden. Dabei erfolgen hier auch im Mischgebiet relativ konkrete Vorgaben, um der Lage am Niedersachsenring Rechnung zu tragen. Dadurch steht weder der Umsetzung von Wohnhäusern, noch z. B. von Gebäuden für freie Berufe oder Wohn-/Geschäftshäusern etwas entgegen.

- Städtebaulich begründete **Mindestabstände für private Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sollen eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem

öffentlichen Raum sichern. Hiervon sind Tiefgaragen und ihre Zu-/Abfahrten innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausdrücklich nicht berührt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Quartierscharakters werden örtliche Bauvorschriften 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 Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 22° bzw. 30° zugelassen.

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 Ausnutzungsmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Firste bzw. Oberkanten von Nebendächern sind gegenüber Oberkanten 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/Nebendächern 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 Tönen und von 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.

Das Ziel der Einheitlichkeit gilt ebenfalls für die Festsetzungen, die bei Doppelhäusern im Hinblick auf die Ausführung 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. Die Regelungen zur Begrünung von nicht überdachten Sammelstellplatzanlagen dienen der Verringerung der optischen Präsenz parkender Fahrzeuge.

c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan 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 direkt im nordwestlichen Knotenpunktbereich Niedersachsenring/Heidländer Weg. Auf der Ostseite des Knotenpunkts besteht eine Fußgänger-Bedarfs-Ampel, im Übrigen ist keine Lichtsignalisierung vorhanden. Gesonderte Linksabbiegespuren aus dem Niedersachsenring in die beiden kreuzenden Abschnitte des Heidländer Wegs sichern einen geregelten Verkehrsfluss. Der Anschluss an die **äußere Erschließung** im Umfeld ist damit unmittelbar gesichert.

Auf dem Heidländer Weg gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die Höchstgeschwindigkeit auf dem Niedersachsenring ist im Knotenpunktbereich auf 70 km/h reduziert. Der Heidländer Weg besitzt Sammelfunktion und führt nach Norden in das Kurortzentrum. Der Niedersachsenring (L 94) bietet im Osten eine Anbindung an die Autobahn A 33. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen der ergänzenden Wohnnutzung in 3-4 Mehrfamilienhäusern und zwei Einzelhäusern kann nach bisheriger Kenntnis im umgebenden Straßennetz sicher aufgenommen werden. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die Kfz-Anbindung wird i. W. direkt mit Anschluss an den Heidländer Weg, im Norden über einen privaten Stichweg, im Süden über eine vorgesehen Tiefgarage mit Zu-/Abfahrt zum Heidländer Weg gesichert. Eine **Binnenerschließung** für Kfz ist nur untergeordnet zur Erschließung von Besucherstellplätzen der Mehrfamilienhäuser, für Liefertätigkeiten und für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die im Süden vorgesehene Wegeverbindung zwischen Heidländer Weg und Am Hurrelhof dient im Übrigen nur dem **fuß- und radläufigen Verkehr**. Hierfür wird eine neue Anbindung abseits von Hauptverkehrswegen geschaffen bzw. komplettiert. Die Planung trägt damit zu einer besseren Vernetzung der Fußgänger- und Fahrradwege im Gemeindegebiet bei.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs). Neben den künftigen Wohnnutzungen besteht aufgrund der bereits vorhandenen, gesundheitsbezogenen Nutzungen sowie deren vorbereiteter Weiterentwicklung ein vergleichsweise hoher Stellplatzbedarf. Um diesen auf den begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen sinnvoll und geordnet decken zu können, werden in Ergänzung der Baufelder Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Ein Ausschluss oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist damit ausdrücklich nicht verbunden, damit z. B. auch der Besucher-Stellplatzbedarf der zusätzlichen Wohnnutzungen angemessen gedeckt werden kann. Eine Platzierung oberhalb der künftigen Tiefgarage(n) ist dabei möglich und wünschenswert.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist mit der Haltestelle „Erlenweg“ etwa 600 m nordwestlich gegeben. Hier verkehren alle Buslinien in Bad Rothenfelde. 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 wurde ein Schallgutachten insbesondere zum Verkehrslärm eingeholt. Das Gutachten wurde aufgrund eines anstehenden Betreiberwechsels zum Satzungsstand redaktionell überarbeitet. Ab September ist an Stelle des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens südlich des Niedersachsenrings ein Tiefbauunternehmen ansässig. Durch den Betreiberwechsel ergeben sich keine Änderungen des Gutachtens. Insgesamt werden folgende Überlegungen getroffen:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Südlich des Niedersachsenrings beginnt das „Gewerbegebiet Strang" der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung und Erweiterung), auch liegen südwestlich angrenzend an den Gewerbepark zwei Gewerbebetriebe im Außenbereich (Kfz-Werkstatt, landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ ab September 2018 Tiefbauunternehmen). Die im Plangebiet zusätzlich vorgesehene Wohnnutzung rückt nicht näher an das festgesetzte Gewerbegebiet sowie die weiteren bestehenden Gewerbenutzungen heran, als die bereits vorhandene Wohnbebauung am Heidländer Weg und an der Straße Am Hurrelhof. Daher geht die Gemeinde nicht von relevanten Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet aus. Dies ist durch eine entsprechende Betrachtung und Prüfung im Rahmen des überwiegend zum Verkehrslärm eingeholten Schallgutachtens bestätigt worden.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit relevanter Tierhaltung bestehen im Umfeld nicht bzw. zwischen dem Plangebiet und solchen geruchsemittierenden Nutzungen liegen ebenfalls bereits vorhandene Teile des Wohnsiedlungsbereichs (Hofstelle Auf der Stöwwe 40). Erkenntnisse über relevante Emittenten im Hinblick auf Geruchsimmissionen liegen bislang nicht vor.

Landwirtschaftliche Immissionen im Nahbereich zu Ackerflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Das Plangebiet liegt direkt nördlich des Niedersachsenrings (L 94) und ist entsprechend durch Verkehrslärm vorbelastet. Das Schallgutachten stellt dazu folgende Untersuchungen an und kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die Verkehrsbelastung und die Lkw-Anteile basieren zunächst auf den Angaben der allgemeinen Verkehrszählung von 2010. Darin ist der Niedersachsenring mit einer DTV von 8.500 Kfz/Tag belastet. Die Auswertung der allgemeinen Verkehrszählung von 2015 lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht vor. Daher wird hier für die Prognose 2030 eine Zunahme von 1.500 Kfz/Tag unterstellt, so dass der Niedersachsenring mit einer Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz/Tag in die Berechnung einfließt. Es wird unterstellt, dass sich die Lkw-Anteile nicht verändern bzw. sich die Anzahl der Lkw auch gleichmäßig mit erhöht, so dass die Lkw-Anteile aus der Verkehrszählung von 2010 übernommen werden.

Es sind keine Planungsabsichten der Gemeinde bekannt, die zu einer weiteren signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens beitragen. Die Neuausweisung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 65 führt nicht zu einer signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge auf dem Niedersachsenring.

Die Verkehrsbelastung auf dem Heidländer Weg wird anhand der Größe des angeschlossenen Wohngebiets mit 1.000 Kfz/Tag geschätzt. Der Heidländer Weg nördlich des Niedersachsenrings dient nicht der Erschließung des Ortskerns, sondern nur des Wohngebiets mit ca. 50 Wohngebäuden. Durchgangsverkehr ist dort nicht zu verzeichnen, da keine direkte Verbindung zum Ortskern vorliegt. Der Lkw-Anteil am Tag wird mit 3 % angesetzt, nachts ist die Befahrung des Heidländer Wegs mit Lkw nicht zulässig."

Die getroffenen Ansätze für die Bewertung der Verkehrslärmsituation hält die Gemeinde für sinnvoll und angemessen, um eine belastbare Beurteilungsgrundlage zu erlangen.

Auf dieser Grundlage stellt der Gutachter wie erwartet eine deutliche Verkehrslärmvorbelastung im Plangebiet fest. Daraufhin werden verschiedene Möglichkeiten zum Verkehrslärmschutz geprüft:

1. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen
Die Gebäude werden durch erhöhte Anforderungen an die Umfassungsbauteile geschützt. In der vorliegenden Situation sind dabei ergänzende Maßnahmen zur Abschirmung von Freisitzen erforderlich, sofern diese nicht vollständig abgewandt von der Verkehrslärmquelle errichtet werden können. Auch sind Schlafräume etc. mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

2. Errichtung eines Lärmschutzwalls als aktive Schutzmaßnahme
Ein Lärmschutzwall kann vorliegend sinnvoll nur innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden. Im Schallgutachten wurde eine Höhe des Walls von 3 m über Gelände geprüft. Damit kann nur die Ebene des Erdgeschosses geschützt werden. Für das 1. und 2. Obergeschoss (Dach- bzw. Staffelgeschoss) sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wie zu Punkt 1 beschrieben.

Ein Schallschutzwall wird in der gegebenen Lage im Übergang zwischen dem allgemeinen Siedlungsbereich Bad Rothenfeldes zum gemeindlichen Gewerbestandort auf der gegenüberliegenden Seite des Niedersachsenrings grundsätzlich nicht für städtebaulich wünschenswert gehalten. Er würde eine deutliche Zäsur zwischen diesen Siedlungsbereichen mit sich bringen, dies wird ausdrücklich nicht angestrebt. Vor diesem Hintergrund wird die schalltechnisch geprüfte Höhe eines solchen Walls von 3 m über Gelände als das maximal städtebaulich vertretbare angesehen. In dieser Höhe besitzt der Wall aber nach den Ergebnissen des Gutachtens nur für geringe Teile der geplanten Bebauung eine relevante abschirmende Wirkung. Daher wird die Variante 1 mit Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen einschließlich baulicher Abschirmung von Freisitzen und der Vorgabe schallgedämmter Lüftungseinrichtungen hier für sinnvoll und vertretbar gehalten. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan festgesetzt. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens können damit im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in Bezug auf den Verkehrslärm gesichert werden.

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

Durch die neuen, etwa 20-30 zu erwartenden zusätzlichen Wohnungen und die auf Projektebene geplante Fortentwicklung der gesundheitsbezogenen Nutzungen ist mit einem gewissen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der direkten Ableitungsmöglichkeit über das weiterführende Straßennetz mit der angrenzenden L 94 werden bisher keine relevanten Mehrbelastungen im umgebenden Wohnsiedlungsbestand erwartet.

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. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. für Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte sichern im erforderlichen Umfang vorhandene Leitungen und ihre Unterhaltung sowie entsprechende Anschlüsse der ergänzenden Bebauung.

Die nächstgelegene Trennkanalisation besteht in der Straße Am Hurrelhof. Nach der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (s. u.) kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser in einen vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 eingeleitet werden, der im Südwesten der überplanten Flächen den westlich verlaufenden Grenzgraben unterkreuzt. Von dort wird es zum zentralen Klärwerk der Gemeinde Bad Rothenfelde geleitet, das über ausreichend freie Klärkapazität verfügt. Dabei wird die für 2018 vorgesehene Kapazitätserweiterung der gemeindlichen Kläranlage bereits vorausgesetzt. Das Schmutzwasser aus den nördlichen Teilflächen wird durch die südlichen Teilflächen geleitet und ebenfalls über den o. g. Kanal DN 200 abgeleitet. Der geplante Anschlusskanal wird durch eine Fläche für Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Anlieger privat im Bebauungsplan gesichert.

Ein im Plangebiet vorhandener Schmutzwasserkanal DN 150 wird im Zuge der Umsetzung zurückgebaut. Grundsätzlich bleibt die detaillierte Planung der weiteren Entwurfsbearbeitung und dem Entwässerungsantrag vorbehalten.

Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Die technischen Regeln der maßgebenden DVGW-Arbeitsblätter zur Mindestlöschwassermenge und zu Abständen zwischen den Hydranten sind zu beachten. Eine netzunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann über den Palsterkamper Mühlenbach gewährleistet werden, der etwa 100-200 m nordwestlich ungefähr

parallel zur Straße Am Mühlenbach verläuft. Die Gemeinde geht daher insgesamt davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Zum Nachweis der geordneten Entwässerung ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung eingeholt worden[3]. Demnach erfordern die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet und eine gedrosselte Einleitung in den örtlichen Vorfluter („Grenzgraben, Gewässer III. Ordnung, Verlauf westlich/im Westen des Plangebiets). Der Gutachter hat für die zugehörige Regenwasserkanalisation ein Niederschlagsereignis mit 2-jähriger-, für den Rückstaunachweis ein Niederschlagsereignis mit 3-jähriger- und für die Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens (RRBs) gemäß Arbeitsblatt DVWK-A 117 ein Niederschlagsereignis mit 30-jähriger statistischer Wiederkehrhäufigkeit zu Grunde gelegt.
Im Ergebnis soll Niederschlagswasserbeseitigung in der privaten Grünfläche im Südosten entlang des Niedersachsenrings ein offenes Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung errichtet werden. Der Gutachter hat hierfür ein erforderliches Volumen von etwa 180 m³ ermittelt. Die Hochwasserentlastung soll über die Entleerungsleitung ebenfalls in den Grenzgraben geführt werden.

Das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf der Ostseite parallel zum Grenzgraben durch den südlichen ebenfalls in das geplante RRB geleitet.

Der Fuß-/Radweg mit ergänzenden Erschließungsfunktionen für die künftigen Mehrfamilienhäuser steht auch als Wartungsweg für Entwässerungsanlagen im Süden des Plangebiets zur Verfügung. Der Weg quert als Fuß-/Rad- sowie Rettungsweg den Grenzgraben, dafür ist eine Verrohrung des Gewässers auf einer Länge von sechs Metern mit einer Betonrohrleitung DN 1000 erforderlich.

Die Maßnahmen sind nach Vorgesprächen des Gutachters mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises erarbeitet worden. Sie werden im Ergebnis als angemessen und umsetzbar angesehen. Die konkreten wasserrechtlichen Verfahren sind im Rahmen der Umsetzung, außerhalb der Bauleitplanung, zu führen.

Im Bebauungsplan werden die wasserwirtschaftlichen Belang und die geplanten Entwässerungsmaßnahmen durch Festsetzung des Grenzgrabens als Wasserfläche, einer Fläche für die Abwasserbeseitigung für das RRB sowie einer Fläche für Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungszwecke zugunsten der Anlieger für die Führung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Nordteil nach Süden gesichert. Die Abwasserbeseitigungsfläche schließt direkt an den Grenzgraben an, so dass die Ableitung in diesen innerhalb der Fläche untergebracht werden kann. Die Zuleitung aus dem Norden kann durch den privaten Fuß-/Radweg geführt werden. In der Gesamtschau erachtet die Gemeinde die somit getroffenen Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung als angemessen und ausreichend.

---

[3] J. Bergmann GmbH: Bebauungsplan Nr. 65 „Salinensaunapark“ in Bad Rothenfelde, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Borgholzhausen, März 2018

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone IV) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung nicht erkennbar.

Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist bei Bedarf im Einzelfall zu prüfen.

Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt grundsätzlich zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die angestrebte Reaktivierung einer baulich vorgeprägten Fläche im Siedlungszusammenhang besitzt keine Wirkung in den Landschaftsraum. Entlang des angrenzenden, weiterführenden Niedersachsenrings ist eine Grüngestaltung vorgesehen, hier werden private Grünflächen vorgesehen.

Im Inneren des Plangebiets werden lediglich Regelungen für eine Begrünung von Sammelstellplätzen getroffen. Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass sich eine lockere, durchgrünte Siedlungsstruktur durch die bestehenden und künftigen Bepflanzungen der künftigen Hausgärten (weiter-)entwickeln wird. Diese Erwartung entspricht den Gegebenheiten im Umfeld.

Um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Freiflächen- und Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand grundsätzlich verzichtet werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Freiflächen- und Gartenbereiche hinein verhindert werden. Neue Gehölzpflanzungen wären damit auch im vorliegenden Entwurf möglich. Darüber hinaus wird in den Hinweisen des Bebauungsplans bezüglich der Bepflanzung der Grundstücke empfohlen, möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Gegebenenfalls muss Gehölzbestand in den privaten Bereichen aufgrund künftiger Baumaßnahmen entfernt werden. Die Gemeinde hält in diesem Fall die Priorisierung einer bestandsorientierten, kleinteiligen und maßvollen Innenentwicklung für sinnvoll und angemessen.

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

Gemäß BauGB 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,
- nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen,

wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen, darauf wird in dieser Begründung eingegangen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Sicherung von umgebungsverträglichen Weiter- und Folgenutzungen einer baulich vorgeprägten und vorbelasteten Fläche bringt dagegen positive Umwelteinwirkungen mit sich.

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 werden ausschließlich baulich bzw. durch Versiegelung vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde trägt damit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Vorfeld ist unter Einbindung der Naturschutzbehörde des Landkreises der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf geprüft worden. Danach ist ein Artenschutzbeitrag[4] eingeholt worden, um die Eignung und mögliche Beeinträchtigungen des Grundstücks als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten unter den Vögeln und Fledermäusen zu prüfen. Eine Untersuchung anderer Artengruppen 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.

Der Artenschutzbeitrag wurde auf Grundlage einer gründlichen Begehung des Plangebiets am 15.11.2017 und der Auswertung vorhandener Daten durchgeführt.

[4] Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann AKNW: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“, Artenschutzbeitrag, Rietberg, April 2018

Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld können danach aktuell nicht belegt werden. Es liegen auch keine neueren Daten anderer im Umfeld tätiger Organisationen, Behörden oder Planungsbüros vor. Die Nutzung des Plangebiets durch planungsrelevante Tierarten kann daher nur durch eine Potentialanalyse abgeschätzt werden. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Schlüssen:

Für die **Vögel** erfolgte ein Abgleich der in der Liste der in Niedersachsen streng geschützten Arten, soweit sie für die Lebensraumkomplexe „Gehölze" und „Grünland, Grünanlagen" angegeben werden, mit den Verbreitungskarten im Atlas der Brutvögel Niedersachsen. Ist eine Art in der Liste als streng geschützt erfasst und ist laut v. g. Atlas für das Rasterquadrat TK 25, in dem das Plangebiet liegt, ein Vorkommen dokumentiert, wurde ein Vergleich der Biotopansprüche dieser Art mit den Biotopstrukturen vor Ort durchgeführt. Sind Lebensraumansprüche und Angebot im Plangebiet als Brut-, Rast- oder Nahrungsbiotop ganz oder teilweise deckungsgleich, wird von einem potentiellen Vorkommen der Art im Plangebiet ausgegangen. Für diese Arten ist dann zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Unter den in Niedersachsen streng geschützten und für den Großraum mit Vorkommen dokumentierten Vogelarten kann lediglich für den Grünspecht eine Eignung des Plangebiets als (Teil-)Lebensraum angenommen werden. In der genannten Untersuchung wurde als weitere planungsrelevante Vogelart einmalig eine Waldohreule mit revieranzeigenden Rufen registriert. Zwei Eisvögel wurden regelmäßig jagend im Regenwasserrückhaltebecken östlich der Lindenallee beobachtet. Swimmingpool und Schwimmteich im Plangebiet weisen aber keinen Fischbesatz auf, so dass sie als Nahrungsbiotop ausscheiden.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** wurde ähnlich vorgegangen. Für Fledermäuse liegen ebenfalls grobe Verbreitungskarten vor beim Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in den „Vollzugshinweisen für Arten und Lebensraumtypen" vor. Ergänzend wird auf Daten der LANUV-NRW zurückgegriffen. Hierbei erfolgte ein Abgleich mit den Daten der NRW-Liste über Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich der Messtischblätter 3815 und 3915. Die entsprechenden Erfassungsgebiete liegen in nur etwa 2,5 km Entfernung südöstlich benachbart. Für die Biotoptypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken" sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" werden danach im Gebiet der v. g. Quadranten Nachweise seit dem Jahr 2000 für 11 Fledermausarten angegeben. Für diese Arten wird angenommen, dass sie auch im Planungsraum potentielle Vorkommen haben. Entsprechend erfolgt auch für diese Arten der Abgleich der Biotopansprüche zum Biotopangebot im Plangebiet, um eine eventuelle Betroffenheit zu klären.

Im Ergebnis bietet das Plangebiet potentiell geeignete Lebensraumstrukturen für fünf Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr). Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind für alle genannten Arten nur als Jagdhabitat potentiell geeignet. Auch für ein vor mehreren Jahren betrachtetes, nahegelegenes Untersuchungsgebiet an der Lindenallee wurde lediglich eine Eignung als Jagdrevier festgestellt, wobei diese als „nicht essentiell" eingestuft wurde.

Die tatsächliche Nutzung wird neben den inneren Strukturen auch durch das nähere und weitere Umfeld beeinflusst, das sich vorliegend durch eine intensive Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Straßen) und entsprechend starke technische Überprägung kennzeichnet. Das strukturreiche Kerngrundstück „Saunapark" liegt inselartig zwischen sonstigen Wohngrundstücken mit kleinen, intensiv genutzten Gärten bzw. Straßen und einem Parkplatz. Eine Vernetzung mit naturnäheren Bereichen im Umfeld besteht bestenfalls über eine Gehölzreihe, die auf der Westseite entlang des Grenzgrabens, unterbrochen durch die Straße Am Mühlenbach, bis zum Süßbach führt.

Die **Auswirkungen** des Bebauungsplans Nr. 65 auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beurteilt der Gutachter wie folgt:

- **Verbot einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten**

Nach der vorliegenden Planung ist kein Abriss bestehender Gebäude und damit der Verlust potentiell als Quartier geeigneter Strukturen geplant. Geeignete Baumquartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Durch die zusätzlich geplante Bebauung werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen der streng geschützten Arten zerstört. Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern Rodungsarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

- **Tötungsverbot**

Die Tötung von Individuen kann nur passieren, wenn besetzte Quartiere entfernt werden. Da weder für Vögel noch Fledermäuse der streng geschützten Arten geeignete Quartiere im Plangebiet vorhanden sind, ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44(1) Nr. 1 BNatSchG) ausgeschlossen.

- **Störungsverbot**

Eine erhebliche Störung im Sinne von § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG setzt voraus, dass ein essentieller Habitatbestandteil betroffen ist. Dem Plangebiet kann wegen seiner Größe, Nutzung und Lage keine essentielle Bedeutung für ggf. dort jagende Fledermaus- oder Nahrung suchende Vogelarten zugesprochen werden. Entsprechend ist auch der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.

Zusammengefasst ergeben sich für Fledermäuse und Vögel der streng geschützten Arten bei einer Umsetzung der Planung gemäß Bebauungsplan Nr. 65 keine Verbotstatbestände nach § 44(1) Nr. 1-3 BNatSchG. Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten.

Die Artenschutzprüfung kann insgesamt mit der Stufe 1, allgemeine Vorprüfung der Verbotstatbestände abgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind nicht erfüllt. Die Planung wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten als vollziehbar beurteilt. Die Gemeinde schließt sich diesbezüglich der

Vorgehensweise und den Ergebnissen der Untersuchung an. Aus Sicht der Gemeinde sind demzufolge keine weiteren einzelfallbezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig. Die Gemeinde hält die Priorisierung einer bestandsorientierten, kleinteiligen und maßvollen Innenentwicklung für insgesamt sinnvoll und angemessen.

Sofern entgegen der bisherigen Erwartung im Rahmen der Umsetzung Gebäude/bauliche Anlagen entfernt werden, kann eine ökologische Begleitung der Rückbaumaßnahmen erforderlich werden.

Sämtliche heimische Vogelarten gehören zu den **besonders geschützten Tierarten** gemäß BNatSchG. Die Einzelbäume, die Hochstammobstbäume und insbesondere die zum Teil sehr dichten Hecken bilden insbesondere in Verbindung mit vorgelagerten Freiflächen und kleinen Stillgewässern potentiell gut geeignete Biotopstrukturen sowohl als Nahrungsraum als auch als Brutbiotop und Ruhe- oder Schutzraum. Auch wenn keine Beobachtungen oder Daten vorliegen, ist davon auszugehen, dass eine intensive Nutzung und Besiedlung durch Vögel in diesen Strukturen gegeben ist. Bei Umsetzung der vorliegenden ist anzunehmen, dass diese Strukturen für die dann intensivierte Nutzung weitgehend entfernt werden müssen. Die Rodungsarbeiten dürfen dabei nur in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die oft sehr dichten Gehölze in den insgesamt sehr strukturreichen Gärten bieten zumindest für heimische Kleinvögel sehr gute Brut- und Nahrungsbedingungen. Die Gemeinde erwartet nach der Umsetzung eine ähnliche, ggf. teils sogar strukturreichere Ausprägung der Biotopstrukturen, als im Bestand.

Der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind somit insgesamt nicht erkennbar.

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

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll. Die Sicherung einer weiteren (Wohn-)Nutzung auf bereits bebauten/versiegelten Flächen im Siedlungszusammenhang ist städtebauloch sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB generell als vor der planerischen Ent-

scheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hier daher nicht erforderlich.

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 von 2011 - 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.

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

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs erfolgt eine unmittelbare Erschließung mit kurzem Anschluss an den bereits vorhandenen, öffentlichen Heidländer Weg. Anschlusspunkte an das weiterführende Straßennetz sind unmittelbar angrenzend gegeben.
- Eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche/südwestliche 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 lockeren, durchgrünten (Wohn-)Siedlungsbereich und entsprechende Fortentwicklung der gegebenen Strukturen.

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.

Im Rahmen der Projektplanung und Umsetzung ist darüber hinaus Folgendes zu empfehlen:

- Da erneute Modernisierungsmaßnahmen wahrscheinlich erst nach einem Zeitraum von 20-30 Jahren durchgeführt werden, ist es wünschenswert, wenn die geplanten Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen. Die schrittweise Anpassung der EnEV und das angestrebte GebäudeEnergieGesetz (GEG) zielen auf die Neufassung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (GEEG-Richtlinie bzw. EPBD - European Directive Energy Performance of Buildings, die am 01.06.2010 in Kraft trat, ab. Demnach sind spätestens ab dem 01.01.2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die aktuellen Standards der EnEV spätestens ab diesem Zeitpunkt veraltet sind.
- Bei der Pflanzenwahl zur Stellplatzbegrünung ist bedingt durch den Klimawandel darauf zu achten, dass die angepflanzten Bäume wärmeliebend sind und mit wenigen Niederschlägen auskommen.
- Beim Tiefgaragenbau ist zu empfehlen, die Möglichkeit zur Ladung von E-Bikes/ Pedelecs und Elektrofahrzeugen zu berücksichtigen, sodass diese gegebenenfalls kostengünstig nachgerüstet werden kann.
- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde eine Energieberatung anbietet, in der u. a. über Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung und Fördermittel informiert wird.

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	**0,22**
Mischgebiet	**0,54**
Private Verkehrsflächen, davon - Straßenflächen - Fuß-/Radweg	 0,04 0,04
Fläche für Abwasserbeseitigung (hier Regenwasserrückhaltebecken)	0,07
Private Grünflächen	**0,09**
Gewässer	**0,01**
Gesamtfläche Plangebiet	**1,0**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine öffentliche Veranstaltung Anfang Mai 2017 und anschließende zweiwöchige Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Gemeindeverwaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im April/Mai 2017 frühzeitig beteiligt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 11.06.2018 bis zum 13.07.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 31.05.2018 und Bitte um Stellungnahme bis zum 13.07.2018 beteiligt.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 verfolgt die Gemeinde das grundlegende Planungsziel, in siedlungsstrukturell sehr gut integrierter Lage im Südosten von Bad Rothenfelde einen Beitrag zur Deckung des gegebenen Wohnbaulandbedarfs zu leisten sowie gelichzeitig den Bestand und die Fortentwicklung gesundheitsbezogener Dienstleistungsnutzungen umgebungsverträglich weiterzuentwickeln. Die vorgesehenen Planinhalte und Festsetzungen werden als geeignet angesehen, diese Ziele unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen.

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

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
August 2018