



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung
„Osnabrücker Straße/Amselweg“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)**

Vorentwurf, September 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Bedarfsbegründung
 - 1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionschutz
 - 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** Gemeinde Bad Rothenfelde, Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselstraße“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Projektnummer 20-036-01, Osnabrück 05.06.2020

- A.2** Artenschutzpotentialanalyse, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselstraße“, 46. Änderung des Flächennutzungsplans, Bad Rothenfelde, Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück 08.06.2020

Teil I: Begründung

1. Einführung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ ist ein Antrag zur Erweiterung der Stellplätze nördlich des Verbrauchermarktes und somit die langfristige Standortsicherung an der Osnabrücker Straße. Der bestehende Mietvertrag läuft nach Angaben des Vorhabenträgers in absehbarer Zeit aus und soll unter der Voraussetzung der Neuordnung der Parkfläche langfristig verlängert werden. Vorgesehen ist die Umgestaltung und Erweiterung der bisherigen Parkplatzfläche des Verbrauchermarktes auf die nördliche Freifläche. In diesem Zuge sollen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches außerdem Komfortgaragen mit Dachbegrünung und einer optionalen Lademöglichkeit für Elektroautos aufgestellt werden, die Mietern bzw. Wohnungseigentümern der umliegenden Wohngebäude angeboten werden sollen. Dies soll zu einer Entspannung der Parkplatzsituation der Anwohner im umliegenden Bereich beitragen. Die Stellplätze des Verbrauchermarktes sollen außerhalb der Öffnungszeiten zudem den Besuchern des ca. 500 m entfernten Kurparks sowie Zentrums zur Verfügung stehen und somit zusätzlich die Stellplatzsituation im Ortskern entlasten.

2. Geltungsbereich

Das etwa 0,87 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bad Rothenfelde. Es schließt an die Osnabrücker Straße an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine begrünte Wegeparzelle,
- im Westen durch die Osnabrücker Straße,
- Im Süden durch die Bebauung des Amselwegs (u. A. Garagenhof, Stellplatzanlage) und
- im Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Osnabrücker Straße im zentralen Bereich von Bad Rothenfelde und ist bereits überwiegend bebaut. Im Süden befindet sich ein Nahversorger. Im Obergeschoss des Nahversorgers befindet sich zudem eine Wohnnutzung. Entlang der Osnabrücker Straße im Westen des Plangebiets sowie direkt angrenzend an den Nahversorger im Norden befinden sich Stellplatzflächen, welche überwiegend durch den Nahversorger genutzt werden. Einzelne Stellplätze sind der Wohnnutzung im Obergeschoss des Nahversorgers vorbehalten. Entlang der Osnabrücker Straße befinden sich Straßenbäume, dessen Kronentraufe in Teilen in das Plangebiet ragen. Auch auf der Stellplatzfläche befinden sich vereinzelte Bäume.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Der übrige Teil der Planfläche im Nordosten stellt sich heute als Rasenfläche dar.

Im Norden grenzt ein schmaler Unterhaltungstreifen sowie Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Osnabrücker Straße. Südlich grenzt das Plangebiet i. W. an eine Stellplatzfläche sowie einen Garagenhof. Im Osten grenzt eine Ackerfläche an.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 32 im Norden sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 im Süden überplant. Der geltende Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ setzt für das Flurstück 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen und einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine 10 m breite Anpflanzung festgesetzt. Im westlichen Grundstücksbereich ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im östlichen Grundstücksbereich, in dem zukünftig die Garagen geplant sind, sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan weder Stellplätze noch eine anderweitige Bebauung zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“, dessen Geltungsbereich nur das Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, umfasst, setzt für diesen Bereich des Grundstückes ein Sondergebiet SO „Nahversorgung“ für den Standort des Verbrauchermarktes sowie im westlichen Bereich eine Stellplatzfläche fest. Weiterhin setzt die 1. Änderung hier zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m in der Teilfläche 1 und eine maximale Traufhöhe von 5,5 m in der Teilfläche 2 fest. Außerdem sind eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² und eine maximale Grundfläche von 1.800 m festgesetzt.

Eine Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen der aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 im Norden und des Bebauungsplans Nr. 32, 1. Änderung im Süden nicht möglich. Aus den genannten Gründen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ein Planerfordernis ist somit gegeben.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sieht eine Gliederung der zentralen Orte in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren vor. Die Funktionen dieser zentralen Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festzulegen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP 2004) weist der Ortschaft Bad Rothenfelde die Funktion eines Grundzentrums zu. Weiterhin besitzt der Ort die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Im Rahmen dieser zentralörtlichen Gliederung hat die Gemeinde Bad Rothenfelde damit die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Gemäß dem LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Die dauerhafte Sicherung und Optimierung der

Grundversorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfes erachtet die Gemeinde aufgrund ihrer Funktion als Grundzentrum aus raumordnerischer Sicht als folgerichtig und sieht die Planung vor diesem Hintergrund als den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst an.

Bereits zur 1. Änderung wurden landesplanerische Abstimmungen bezüglich der Verkaufsfläche durchgeführt. Gemäß Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück im Rahmen der 2. Änderung im Juli/August 2020 geht die Gemeinde davon aus, dass weiterhin auf die Einschätzung und Abstimmungen zur 1. Änderung Bezug genommen werden kann. Die Gemeinde sieht die bedarfsgerechte Erweiterung der Stellplatzfläche zur Bestandssicherung des Nahversorgers aufgrund der Erläuterungen als an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung in der Heilquellenschutzzone I. Die zugehörige Schutzverordnung ist zu beachten. Dem Belang wird durch nachrichtliche Übernahme im Plan sowie durch Hinweise in der Begründung Rechnung getragen.

Südlich ist der vorhandene Nahversorger im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Sondergebiet SO „Nahversorgung“* dargestellt. Das nördliche Plangebiet ist i. W. als *gemischte Baufläche* dargestellt. Entlang des nördlichen sowie östlichen Plangebietsrands ist eine Grünfläche dargestellt. Für die Erweiterung des Stellplatzangebots ist im Norden des vorliegenden Geltungsbereichs eine Einbeziehung der Darstellungen in das angrenzende *Sondergebiet SO „Nahversorgung“* erforderlich. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher die 46. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung 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.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. In der Nähe des Plangebiets, in 600 m Entfernung, liegt das FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Da die Fläche jedoch schon heute stark anthropogen überprägt ist, werden nach derzeitigen Kenntnisstand von der Gemeinde keine negativen Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet und schützenswerte Arten befürchtet. Von den Fachbehörden wurden im Verfahren keine darüberhinausgehenden Informationen vorgebracht.

Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt¹.

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 26.08.2020

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung sowie in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde*. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. 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 und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

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.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen schwach lehmige Sandböden (Braunerde) mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist etwas dürreempfindlich.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits vor langer Zeit überplant und überwiegend für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen worden. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und - wie im vorliegenden Fall – bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Der Boden im Änderungsbereich ist derzeit durch die vorhandene Bebauung, Stellplätze und befestigte Betriebsflächen überwiegend versiegelt. Die Versiegelung und die vergangene intensive Nutzung hat zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens bzw. zu einem vollständigen Wertverlust hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft geführt. Insgesamt werden sich die Bodeneingriffe im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem heutigen Bestand für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nicht wesentlich verändern. Durch die Weiterentwicklung innerhalb des Siedlungsraums wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand gemindert. Mit der Planung trägt die Gemeinde Bad Rothenfelde somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Bodenschutzbelangen Rechnung.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Nordwestlich in rd. 250 m Entfernung befindet sich die Altablagerung Nr. 459 006 414, hier wurden zwischen Mitte der 1950er und

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1987

Anfang der 1960er Jahre Bauschutt, Bodenaushub sowie vermutlich auch Gärtnereiabfälle, Papier und Asche abgelagert. Die Fläche wurde 1994 im Rahmen von Nachermittlungen an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück durch das Fachbüro GW Ingenieure dokumentiert. Ein akuter Sanierungsbedarf wurde dabei nicht gesehen.

In der näheren Umgebung befindet sich außerdem im Bereich des Zentralparkplatzes und angrenzender Grundstücke die Altablagerung Nr. 459 006 4016 „Ehemalige Metallwarenfabrik/Zentralparkplatz“. Dabei handelt es sich um den Standort einer vor dem II. Weltkrieg betriebenen Metallwarenfabrik, die u. a. Zinkblech verarbeitete. Die Altablagerung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 gutachterlich orientierend untersucht worden (Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01.71.9446.05, nutzungsbezogene orientierende Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 459 006 4016 „Ehemalige Metallwarenfabrik/Zentralparkplatz“ in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“, Prüftechnik ZBL GmbH, 08/2005).

Auswirkungen der Ablagerungen auf das vorliegende Plangebiet werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet. Weitere Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind der Gemeinde in der näheren Umgebung des Plangebiets - in einer Entfernung bis zu 500 m – nicht bekannt.

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Standortsicherung des Nahversorgers im Norden des Ortskerns von Bad Rothenfelde. Beabsichtigt ist die Umgestaltung der bisherigen Parkplatzfläche sowie eine bedarfsgerechte Fortentwicklung der Stellplatzanlage auf der nördlichen Fläche. Neben den zusätzlichen Stellplätzen für den Nahversorger sollen im Nordosten weiterhin Komfortgaragen entstehen, welche durch die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung angemietet werden können. Insgesamt ist vorgesehen, sowohl an den Komfortgaragen als auch auf dem Stellplatz des Nahversorgers Lademöglichkeiten für Elektroautos zu errichten.

Neben der Standortsicherung des Nahversorgers soll die Erweiterung des Stellplatzangebots auch der Entlastung der Stellplatzsituation im Umfeld dienen. Es ist vorgesehen, die Stellplätze

außerhalb der Öffnungszeiten für die Besucher der Gemeinde und der Kureinrichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzungen des Einzelhandels sollen i. W. beibehalten und aus der 1. Änderung übernommen werden. Eine Erweiterung des Nahversorgers ist nicht vorgesehen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung der Stellplatzanlage sowie der Standortsicherung des Nahversorgers im Norden des Ortskerns geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird i. W. aus der 1. Änderung übernommen. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs wird ein **Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO** mit der Zweckbestimmung „*Nahversorgung und Wohnen*“ festgesetzt, welches der Unterbringung von Lebensmittelmärkten mit bis zu 0,143 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Der Zusatz *Wohnen* in der Zweckbestimmung dient der Klarstellung. Die Zulässigkeit von 0,143 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche entspricht umgerechnet der Festsetzung von maximal 1.100 m² Verkaufsfläche aus der 1. Änderung. Eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen. Gemäß aktueller Rechtsprechung wird in der vorliegenden 2. Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche jedoch in einer Verhältniszahl angegeben. Allgemein zulässig sind somit nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,143 m² je m² Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets.

Die zulässige Einzelhandelsnutzung wird über Sortimentslisten konkretisiert. Auch diese wird aus der 1. Änderung übernommen. Zulässig sind nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sowie auf 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente, die ansonsten an dem Standort ausgeschlossen sind. Die entsprechende Begrenzung des Verkaufsflächenanteils zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs wird weiterhin für sinnvoll und angemessen erachtet. Da sich die 10% der jeweiligen Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe beziehen, ist es nicht möglich, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit 120 m² entsteht, der ausschließlich zentrenrelevante Sortimente anbietet. Ein vollständiger Ausschluss solcher Sortimente wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit nicht für sinnvoll erachtet, insbesondere auch, da entsprechende Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten und gemischt genutzten Innenbereichsflächen der Umgebung ebenfalls angesiedelt werden können und vor diesem Hintergrund keine besonderen städtebaulichen Gründe für den vollständigen Ausschluss erkennbar sind.

Die zulässigen Sortimente beziehen sich auf die Resultate des Erarbeitungsprozesses zur *Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Landkreis Osnabrück* aus 2009 zur 1. Änderung. Diese werden in der vorliegenden Änderung übernommen. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde dort an die örtlichen Gegebenheiten in Bad Rothenfelde angepasst. Da die Bestandaufnahme ergeben hat, dass in Bad Rothenfelde auch Fahrräder und Fahrradzubehör im

Bereich des Zentrums angeboten werden, wurden diese in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen. Seitens der Gemeinde wird nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück davon ausgegangen, dass diese Einschätzung weiterhin Bestand hat. Daher werden die folgenden Festsetzungen aus der 1. Änderung übernommen:

Zulässig sind somit im Vergleich zur 1. Änderung unverändert die folgenden nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente:

- Zeitungen, Zeitschriften
- Haushaltswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogeriewaren
- Blumen

Nur als Randsortimente bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche sind darüber hinaus zentrenrelevante Sortimente zulässig:

- Bücher
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Atelier, Galerie
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Fotoartikel
- Optik
- Hörgeräte
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Santitätsartikel
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Die Zulässigkeit der Sortimente wird beschränkt, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich von Bad Rothenfelde zu vermeiden und ein funktionsfähiges Zentrum dauerhaft zu sichern. Die üblicherweise im Rahmen des Lebensmittelsortiments angebotenen Getränke, Drogerie-, Haushalts- und Kosmetikartikel sind bereits in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten enthalten. Die darüber hinaus zulässigen Rand- und Nebensortimente entsprechen mit dem Umfang von max. 10% der Verkaufsfläche in etwa dem üblichen Rahmen bei heutigen Märkten im Lebensmitteleinzelhandel. Da auch die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe im begrenzten Maße Randsortimente anbieten, werden auch diese in die Regelung mit einbezogen. Die Festsetzung ermöglicht eine gewisse Flexibilisierung im Angebot und berücksichtigt damit die betrieblichen Bedürfnisse. Andererseits können mit der Begrenzung schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur vermieden werden.

Um die vorhandene Wohnnutzung weiterhin zu ermöglichen, ist im Westen, gekennzeichnet als Teilfläche 1, zusätzlich Wohnen im Obergeschoss allgemein zulässig. Diese Nutzung wird auf das Obergeschoss beschränkt, um das Erdgeschoss der städtebaulich erwünschten Nahversorgungs- und Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzubehalten. Darüber hinaus befindet sich die Wohnnutzung im vorhandenen baulichen Bestand ebenfalls ausschließlich im Obergeschoss. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus der 1. Änderung übernommen.

Am Standort befindet sich neben den oben genannten einzelnen Ladengeschäften ein Lager als eigenständige Gewerbenutzung. Um diese Nutzung auch weiterhin abzusichern und eine gewisse Flexibilität in Bezug auf künftige Nutzungen zu ermöglichen, werden Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht-wesentlich stören und Räume für freie Berufe für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch diese Festsetzung wird aus der 1. Änderung übernommen.

Im Nordosten des Plangebiets wird zur eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Garagen und Carports festgesetzt, um die Errichtung von privaten sogenannten Komfortgaragen für die Anlieger zu ermöglichen.

Durch diese Festsetzungen wird insgesamt der ursprüngliche Charakter des Gebiets mit gemischten Nutzungen gewahrt und in Verbindung mit den Regelungen zum Nutzungsmaß angemessen weiter entwickelt.

Werbeanlagen für Fremdwerbung

Diese ggf. eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausdrücklich ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Gebiets widersprechen. Als attraktiver Eingangsbereich in den Kurort besitzt das Gelände besondere Bedeutung. Die Gemeinde arbeitet auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung kontinuierlich auf eine ansprechende Straßenraumgestaltung hin. Insbesondere die Lage an der *Osnabrücker Straße* ist für Fremdwerbung attraktiv, gerade hier soll jedoch eine später nicht mehr steuerbare Häufung von Werbeanlagen vermieden werden. Zudem wird kein Erfordernis gesehen, in diesem Bereich für Angebote an anderen Stellen zu werben.

Zentrale Hinweisschilder auf ortsansässige Betriebe sind davon ausgenommen. Werbung an der Stätte der Leistung wird zur Berücksichtigung der legitimen Bedürfnisse ortsansässiger Firmen weiterhin zulässig sein, es erfolgt jedoch eine Steuerung durch Gestaltungsvorschriften (siehe 5.3). Die Festsetzung wird aus der 1. Änderung übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen werden i. W. aus der 1. Änderung übernommen und orientieren sich am baulichen Bestand sowie an dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, an dem Standort die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen durch eine Erweiterung der Stellplatzfläche zu entwickeln und zu stärken:

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, richten sich zunächst nach den Regelungen der 1. Änderung und werden im Hinblick auf die bestehende Bebauung angepasst.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche bestimmt. Auch diese Festsetzung wird i. W. aus der 1. Änderung übernommen. Diese wird als Höchstgrenze auf 1.800 m² für die Hauptnutzung festgesetzt. Um die der Nutzung entsprechenden Stellplätze zu ermöglichen, wird außerdem zugelassen, dass die festgesetzte Grundfläche von 1.800 m² (Hauptnutzung) um eine GRZ von bis zu 0,9 durch befestigte Flächen überschritten werden darf. Da die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten auch von Besuchern des Kurparks sowie der Kliniken benutzt werden können, hält die Gemeinde die Überschreitung der GRZ von bis zu 0,9 für verträglich und der Örtlichkeit angemessen.

- Nebengebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie auch in der 1. Änderung ausgeschlossen. Um Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen im Bereich der Stellplätze zu ermöglichen werden diese in den Flächen für Stellplätze für zulässig erklärt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung der Geschossigkeit bestimmt. Im westlichen Bereich in der Teilfläche 1 werden somit maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht. In der Teilfläche 2 wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, um keine weitere Geschossfläche und die damit ggf. möglichen Verkaufsflächen zuzulassen. Grundsätzlich wird im Übrigen davon ausgegangen, dass Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe im Obergeschoss in Bad Rothenfelde keine Relevanz aufweisen. Diese Festsetzung wird aus der 1. Änderung übernommen.
- Die Höhe des Baukörpers im SO wird außerdem durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschosshöhen, die sich an dem vorhandenen baulichen Bestand orientieren, festgesetzt. Die Festsetzungen werden dabei i. W. aus der 1. Änderung übernommen. In der Teilfläche 1 wird daher eine maximale Traufhöhe von 110,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 114,5 m ü. NHN festgesetzt. In der Teilfläche 2 wird eine Gesamthöhe von 109,5 m ü. NHN festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird aus der 1. Änderung übernommen.

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 werden i. W. aus der 1. Änderung übernommen, orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des konkreten Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen angemessenen 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 nicht übermäßig ein.

- Aufgrund der Ortseingangssituation wird auf die Einbindung der **Fassaden** in das Gesamtbild der Straße besonderer Wert gelegt. Im Sondergebiet wird die Material- bzw. Farbauswahl daher in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung auf i. W. rotes bis rot-buntes Sichtmauerwerk und hellen Putz begrenzt, um an der *Osnabrücker Straße* als Einfahrtssituation in den Ortskern eine gewisse Einheitlichkeit zu wahren. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden.
- Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von Sonder- und Mischgebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Anzahl, Farbe, Größe und Gliederung.

- Lage und Gestaltung größerer **Stellplatzanlagen** sind in der Ortslage äußerst wichtig: Vorgaben zur Materialwahl, Gestaltung und Begrünung tragen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind damit entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität der östlich der *Osnabrücker Straße* geplanten Anlage. Die geforderte Gestaltung der Stellplatzanlage ist aus städtebaulich-gestalterischer Sicht aufgrund der sensiblen Lage des geplanten Lebensmittelmarktes in der Einfahrtssituation in den Ortskern des Kurorts Bad Rothenfelde bedeutend für die spätere Qualität und optische Erscheinung der Stellplatzanlage und aus diesem Grund gerechtfertigt.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs. Sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

5.4 Erschließung und Verkehr

a) Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Osnabrücker Straße westlich des Plangebiets. Zudem besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über den südwestlich angrenzenden Parkplatz mit Anschluss an den Amselweg. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

Durch die Erweiterungsmöglichkeiten, die den vorhandenen Betrieben durch den Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung mit ÖBV im Bereich der Stellplätze eingeräumt werden, wird keine Erhöhung der Kundenzahl erwartet, es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Straße ausreichend leistungsfähig ist.

Im zentralen Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Mieter der Garagen und Carports zur Erschließung festgesetzt.

b) Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Sondergebiets nach den Vorgaben der BauNVO und der NBauO auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Des Weiteren wird durch die 2. Änderung und die Festsetzung einer besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Garagen und Carports die Errichtung von sogenannten Komfortgaragen ermöglicht. Diese sollen den Bewohnern der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit für eine Entspannung der Stellplatzsituation im Umfeld sorgen.

c) Fuß- und Radverkehr

Der Standort kann für Fußgänger und Radfahrer aus den angrenzenden Siedlungsgebieten gut über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erreicht werden, neben den Kfz-Zufahrten sind entsprechende Zugänge möglich.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Aufgrund der zentralen Lage wurde bereits zum Vorentwurf ein Fachbeitrag Schallschutz³ eingeholt. Im Fachbeitrag für Schallschutz wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage auf umliegende Nutzungen untersucht.

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Im Umfeld und im weiteren Verlauf der Osnabrücker Straße bestehen keine relevanten Gewerbebetriebe. Für die vorliegende Entwicklungsabsicht relevante gewerbliche Einwirkungen bestehen gemäß dem Gutachten im Plangebiet nicht.

In der näheren Umgebung sowie direkt östlich angrenzend liegen landwirtschaftlich als Wiese/Weide und teils auch als Acker genutzte Flächen. Landwirtschaftliche Hofstellen mit relevanter Tierhaltung sind hier nicht verblieben. Erkenntnisse über relevante Emittenten im Hinblick auf Lärm- und Geruchsmissionen liegen bislang nicht vor.

Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Weideflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Das Plangebiet liegt direkt an der Osnabrücker Straße und wird bereits heute überwiegend durch den bestehenden Supermarkt genutzt. Für die Nutzungsabsicht der Erweiterung der Stellplatzflächen sind daher keine relevanten Verkehrsimmissionen zu erwarten.

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

Die möglichen Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung untersucht. Als Berechnungsgrundlage wurde in der Untersuchung von 80 Stellplätzen ausgegangen, welche dem Nahversorger zugeordnet werden können. Weitere 21 Stellplätze werden dem übrigen Gewerbe (Änderungsschneiderei/Friseursalons) und Wohnen zugeordnet. Die Betriebszeit beläuft sich auf 06:00 bis 22:00 Uhr, die Öffnungszeit des Marktes von 07:00 bis 22:00 Uhr. Nach Rücksprache mit dem Betreiber ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung eine höhere Kundenzahl den Markt pro Tag ansteuert.

Die geplanten Garagenanlagen werden nicht gewerblich genutzt. Die Nutzung ist privat, da eine Anmietung durch die umliegenden Anwohner vorgesehen ist. Privat genutzte Stellplätze und

³ RP Schalltechnik, Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück 05.06.2020

Garagen gehören zum alltäglichen Lebensumfeld von Wohngebäuden und werden von der Rechtsprechung als sozialadäquat eingestuft.

Relevante Immissionsorte befinden sich an verschiedenen Wohngebäuden im Norden, Süden und Westen des Marktes. Dabei wurde für die überwiegenden Gebäude an der Osnabrücker Straße (33-41) sowie die Gebäude am Amselweg (2-4 und 8-10) und Im Erpner Feld (11-14 und 15-19) der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) angesetzt. Lediglich für das Gebäude Osnabrücker Straße 26 wurde der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiet (60 dB(A) tags) angesetzt.

Zunächst wurden die bereits vorhandenen Anlagen (bspw. Anlieferzone, Kühlung, Bewegung von Einkaufswagen) des Nahversorgers hinsichtlich des Immissionsschutzes untersucht. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche und keine Änderungen an den Anlagen des Nahversorgers vorgesehen. Bei der Untersuchung konnten bezüglich der o.g. bereits bestehenden Anlagen keine der Planung entgegenstehenden Ergebnisse festgestellt werden.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der Erweiterung der Stellplatzanlage untersucht. Hier wurden sowohl die Bewegungen auf dem Kundenparkplatz und der übrigen Gewerbe- und Wohnnutzung im Plangebiet als auch Zu- und Abfahrten der Pkw- sowie der Lkw-Fahrwege zur Anlieferung berücksichtigt und untersucht. Die Brutto-Verkaufsfläche beträgt ca. 1.100 m², die Netto-Verkaufsfläche ist in der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung von 2009 mit 950 m² angesetzt worden. Insgesamt sind 80 Stellplätze überwiegend nördlich des Eingangs des Marktes vorgesehen. Die Parklärmstudie lässt eine Zonierung von Parkplätzen zu, da in der Regel die Stellplätze vor den Eingängen häufiger genutzt werden als weiter entfernte. Unmittelbar vor dem Eingang wird deshalb eine Verdopplung der Bewegungshäufigkeit angesetzt, im nördlichen sowie nordwestlichen Bereich dafür eine Halbierung. Die Anzahl der Bewegungen wurde mit 0,2 pro m² und Stunde direkt am Eingang und mit 0,05 pro m² und Stunde im nördlichen und nordwestlichen Bereich abgebildet. Nach 22:00 Uhr wurde vom Gutachter vor dem Eingang die Abfahrt von 10 Pkw simuliert, da sich erfahrungsgemäß gegen 22:00 Uhr nicht mehr Kunden im Markt sind und dann nach 22:00 Uhr abfahren.

Weitere Stellplätze nahe der Osnabrücker Straße stehen weiteren Betrieben und zwei Wohneinheiten zur Verfügung, die sich westlich des Hauptgebäudes befinden. Diese sind extra gekennzeichnet und stehen den Kunden des Marktes nicht zur Verfügung. Für die vorherrschende Gewerbeart steht keine explizite Stellplatzrate zur Verfügung, sodass hier mit der Bewegungshäufigkeit N pro Stellplatz (06:00-22:00 Uhr) von 0,3 eine Abschätzung durch den Gutachter vorgenommen wurde.

Als Linienschallquelle werden alle Kfz-Fahrwege angenommen. Die Zufahrt des Parkplatzes erfolgt über die Osnabrücker Straße. Im Gutachten werden 1.960 Pkw-Fahrten pro Tag normiert zwischen 06:00 und 22:00 simuliert. Die südwestliche Stellplatzfläche kann über die Osnabrücker Straße sowie den Amselweg erreicht werden, so dass hier durch den Gutachter nur 50% der Verkehrserzeugung eingerechnet wurden. Somit belasten bis zu 50 Fahrten diese Zufahrt. Die Anlieferung mit LKW erfolgt pro Werktag nach Aussage des Betreibers mit bis zu fünf Lkw in der Zeit von 08:00 bis 20:00 Uhr, davon ein Lkw mit Kühlaggregat.

Im Ergebnis konnte der Gutachter keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten feststellen.

Der fließende Verkehr auf den umliegenden Straßen fließt in der Untersuchung aus den folgenden Gründen nicht in die Bewertung des Anlagenlärms ein:

- Der Verkehr der Anlage vermischt sich direkt mit dem vorhandenen Verkehr auf der Osnabrücker Straße
- Eine Verdoppelung des Verkehrs auf der Osnabrücker Straße ist durch die Planung nicht zu erwarten, da bislang der Verbrauchermarkt an gleicher Stelle vorhanden und die Straße entsprechend belastet ist. Nach der TA Lärm ist erst bei einer Verdopplung des Verkehrs, wodurch eine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) erwartet werden kann, eine separate Prüfung der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung vorzunehmen.
- Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten wird nicht erwartet.

Erst wenn alle drei der oben genannten Punkte zusammen zutreffen, sind Maßnahmen zum Schutz der Anwohner zu treffen.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass es am Tag und in der Nacht zu keinen Überschreitungen der Richtwerte an den Immissionsorten kommt. Die zulässigen Richtwerte werden an allen Immissionsorten am Tag und in der lautesten Nachtstunde unterschritten. Es wirken keine weiteren Gewerbebetriebe auf die Immissionsorte, sodass die Beurteilungspegel gemäß dem Gutachten als Gesamtbelastung einzustufen sind.

Nach Auswertung des Gutachtens ist festzuhalten, dass die zulässigen Richtwerte an allen Immissionsorten tags sowie nachts unterschritten werden. In der Nacht werden der Markt und somit der Parkplatz jedoch nicht genutzt. Auf das Schallgutachten wird verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

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.

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.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund Lage in der Heilquellenschutzzone I nicht möglich. Der vorliegende Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass an den vorhandenen Regenwasserkanal

angeschlossen werden kann. Zur Sicherung des bestehenden Regenwasserkanals im Osten der Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Gemeinde Bad Rothenfelde festgesetzt. Da der Kanal die überbaubare Fläche kreuzt, wird in diesem Bereich lediglich ein Leitungsrecht zugelassen. Die Wartung des Kanals kann durch vorhandene Schächte außerhalb der überbaubaren Flächen sichergestellt werden.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone I) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung bisher 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 dem Landkreis Osnabrück anzuzeigen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Im Nordosten befindet sich eine Freifläche, hier ist die Erweiterung der Stellplatzanlage des Nahversorgers sowie die Errichtung von Garagen für die umliegenden Anwohner vorgesehen. Ein Großteil dieser Fläche ist bereits heute mit einer überbaubaren Fläche überplant.

Da sich durch die Lage am Ortsrand besondere Anforderungen im Hinblick auf die Eingrünung und die Gestaltung des Siedlungsrandes ergeben, wird die Festsetzung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs aus der 1. Änderung übernommen und im Nordosten fortgesetzt. Diese stellt im Hinblick auf die im städtebaulichen Rahmenplan in dem Bereich künftig vorgesehene Siedlungsentwicklung einen „Ortsrand auf Zeit“ dar und dient nach der Realisierung der Wohnbebauung der Durchgrünung des Siedlungsbereichs.

Am nördlichen Plangebietsrand wird zur Eingrünung des Plangebiets und als Puffer zur nördlich gelegenen Wohnbebauung die Anpflanzung einer Schmitthecke festgesetzt. Die festgesetzte Hecke ist jeweils als Schmitthecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und dauerhaft zu pflegen.

Am westlichen Plangebietsrand wird zum Schutz der Straßenbäume der Osnabrücker Straße im Kronentraufbereich eine Fläche für den Erhalt von Baumstandorten festgesetzt.

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in

der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Geringfügigkeit des zu erwartenden ökologischen Eingriffs wird ein Grünordnungsplan nicht als erforderlich angesehen. Die erforderlichen Berechnungen zur Kompensation werden im Rahmen des Umweltberichts zur Offenlage erarbeitet. Der Umweltbericht sowie die Eingriffsregelung werden im Laufe des Verfahrens gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und die 46. Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage als Teil II der Begründung erarbeitet.

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.

Mit der vorliegenden Planung wird durch die bedarfsgerechte und eher geringe Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum eine moderate zusätzliche Inanspruchnahme einer Freifläche vorbereitet. 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

Der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld geprüft worden. Danach ist eine Artenschutzpotenzialanalyse eingeholt worden⁴. Insbesondere ist der Gehölzbestand der überplanten Grundstücke auf Grundlage einer Bestandsaufnahme auf sein Quartierpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel beurteilt worden. Zudem wurde überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen können.

Neben den potenziell nahezu alle Gehölzlebensräume besiedelnden Vögeln kommen als relevante Tierartengruppe gemäß dem Gutachter die Fledermäuse in Frage. Aufgrund der Lage im periurbanen Raum, können gemäß der Untersuchung nur störungsunempfindliche und an menschliche Siedlungen angepasste Arten vorkommen. Gebäudebewohnende Fledermäuse können nicht direkt beeinträchtigt werden, da keine Gebäude abgerissen werden sollen.

In ihren Beständen gefährdete Arten oder nach BArtSchV streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Ebenso nicht solche, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt werden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Artengruppen (weitere Säugetiergruppen, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) und Pflanzen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da für diese aufgrund des allgemeinen Verbreitungsbildes und der speziellen Lebensraumsprüche keine relevanten Habitate vorhanden sind. So fehlen z.B. Gewässer (Amphibien, Libellen), schütter bewachsene Magerstandorte (die meisten Reptilien), blütenreiche Strukturen (Schmetterlinge) u. a. Lebensraumtypen im Plangebiet und im Bereich der daran angrenzenden Flächen.

⁴ Artenschutzpotentialanalyse. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselstraße“, 46. Änderung des Flächennutzungsplans, Bad Rothenfelde, Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück 08.06.2020

Aufgrund der Kleinräumigkeit und des eingeschränkten Habitatpotenzials sowie der potenziell vorkommenden Arten ist gemäß dem Gutachter das artenschutzrechtliche Konfliktpotential als gering einzustufen. Erhebliche Störungen, die einen Verbotstatbestand darstellen könnten, sind nicht zu befürchten. Tötungen können vermieden werden. Essenzielle Lebensstätten wurden nicht erkannt; durch eine vorausschauende Planung und entsprechende Durchführung der Baumaßnahmen können potenzielle Niststandorte erhalten werden. Auf die Artenschutzpotenzialuntersuchung wird verwiesen.

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, sodass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob die Planung erforderlich ist, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. 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 Erweiterungsbedarfs der Stellplatzanlage des Nahversorgers als erforderlich angesehen. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung der nördlichen Freifläche sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Laufe des Verfahrens erstellt und zur Offenlage ergänzt.

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 klargelegt, 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.

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	Fläche in m ²
Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“	7.690
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Garagen und Carports“	980
Gesamtfläche Plangebiet	8.680

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

b) Planentscheidung

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

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Loh, August 2020