



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, September 2021

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

46. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort, Anlage A.1 –

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 (Nachtrag im Maßnahmenplan 30.08.2021)
- 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
- A.3** Hydrologisches Gutachten, Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Projektnr.: 2012-4213, OWS Ingenieurgeologen, Greven 27.01.2021
- A.4** IBT Ingenieurbüro Hans Tovar& Partner Beratende Ingenieure GbR: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung 2. Änderung B-Plan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ in Bad Rothenfelde Osnabrück, 30.06.2021

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Norden von Bad Rothenfelde.

Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es, mit der 46. FNP-Änderung und dem im Parallelverfahren verfolgten Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung „Osnabrücker Straße/Amselweg“ den baulichen Erweiterungsbedarf der Stellplatzanlage eines ansässigen Nahversorgers städtebaulich zu ordnen.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Standortsicherung des südlich des Änderungsbereichs befindlichen Nahversorgers im Norden des Ortskerns von Bad Rothenfelde. Beabsichtigt ist die Umgestaltung der bisherigen Parkplatzfläche sowie eine bedarfsgerechte Fortentwicklung der Stellplatzanlage im vorliegenden Änderungsbereich. Neben den zusätzlichen Stellplätzen für den Nahversorger im Norden sollen im Nordosten zusätzlich 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 künftig 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 geplant, die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten für die Besucher der Gemeinde und der Kureinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Auf dieser Grundlage soll im Parallelverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 durchgeführt werden. Die Festsetzungen des Einzelhandels werden i. W. aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 übernommen. Eine Erweiterung des Nahversorgers ist nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Standortsicherung des bestehenden Nahversorgers durch die Erweiterung des Stellplatzangebots.

Im Bebauungsplan soll analog zum südlich benachbarten Bestand die Festsetzung eines Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ sowie die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Garagen und Carports“ erfolgen. Eine Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen der aktuell geltenden Festsetzungen nicht möglich. Aus den genannten Gründen wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ein Planerfordernis ist somit gegeben. Aufgrund dessen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans parallel entsprechend zu ändern. Auf der bisherigen Fläche gemischten Baufläche sowie der Grünfläche wird daher künftig ein Sondergebiet SO „Nahversorgung“ ausgewiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Osnabrücker Straße im zentralen Bereich von Bad Rothenfelde und stellt sich heute überwiegend als Rasenfläche dar. Im Westen ist der Änderungsbereich parallel zur Osnabrücker Straße bereits durch einen Parkplatz versiegelt. Auch am südlichen Plangebietsrand befinden sich bereits Stellplätze. Entlang der Osnabrücker Straße befinden sich zudem Straßenbäume, deren Kronentraufen in Teilen in das Plangebiet ragen. Im zentralen Bereich östlich der Stellplätze befinden sich einige Gehölze.

Südlich angrenzend befindet sich ein Nahversorger. Im Obergeschoss dieses Gebäudes befindet sich zudem eine Wohnnutzung. Westlich grenzt der Änderungsbereich an die Osnabrücker Straße. Im Norden grenzen ein schmaler Unterhaltungstreifen sowie Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 32 überplant. Der geltende Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ setzt für den Änderungsbereich 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. Südlich angrenzend an den Änderungsbereich wurde im Jahr 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 durchgeführt. Hier wurde bestandsorientiert ein *sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“* für den vorhandenen Verbrauchermarkt festgesetzt.

Der vorliegende Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan i. W. als *gemischte Baufläche* dargestellt. Entlang des nördlichen sowie östlichen Plangebietsrands ist eine Grünfläche dargestellt. Südlich angrenzend ist der vorhandene Nahversorger im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Sondergebiet SO „Nahversorgung“* dargestellt. Eine Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen der aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 und dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan nicht möglich. Für die Erweiterung des Stellplatzangebots ist im vorliegenden Geltungsbereich eine Einbeziehung der Darstellungen in das angrenzende *Sondergebiet SO „Nahversorgung“* erforderlich. Parallel zur vorliegenden 46. Flächennutzungsplanänderung wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt. Die Planung wird damit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (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 Bedarfs 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 des Bebauungsplans Nr. 32 und der parallel durchgeführten 36. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2009 wurden landesplanerische Abstimmungen bezüglich der Verkaufsfläche durchgeführt. Gemäß Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück im Rahmen der vorliegenden Änderung im Juli/August 2020 geht die Gemeinde davon aus, dass weiterhin auf die Einschätzung und Abstimmungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 und der parallel durchgeführten 36. Flächennutzungsplanänderung 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 angrenzend ist der vorhandene Nahversorger im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Sondergebiet SO „Nahversorgung“* dargestellt. Der vorliegende Änderungsbereich 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 zur vorliegenden 46. Flächennutzungsplanänderung wird daher die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt. Die Planung 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 derzeitigem 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 bekannt.¹

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 26.08.2020

3.4 Boden- und Gewässerschutz

a) Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. 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 der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)² stehen im Westen des Plangebiets Mittlerer Pseudogley-Braunerde und im Osten des Plangebiets Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde an. Der Bereich der Plaggeneschböden ist zudem gemäß der BK50 als Suchraum für schutzwürdige Böden (Böden mit kulturhistorischer Bedeutung) gekennzeichnet.

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 haben 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.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie wird das Plangebiet in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft. Im Untergrund des Plangebiets liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Untergrund des Planungsbereichs steht zudem zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllung mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Auf das hydrogeologische Gutachten wird verwiesen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ggf. ein Baugrundgutachten zu erstellen.

b) Gewässerschutz

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 Schutzgebietsver-

² LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 04.11.2020

ordnung 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. Gemäß der Stellungnahme des LK Osnabrück ist für das Plangebiet zukünftig die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets geplant.

3.5 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 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 GWK 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.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Als kulturhistorisch relevant betrachtet die Gemeinde die nachgenutzten Altgebäude des ehemaligen Sanatoriums der Bundesknappschaft und des ehemaligen Kinderheims mit den umgebenden, teils parkartigen Freiräumen. Diese Gebäude und Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei künftigen

Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Osnabrücker Straße. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben.

Durch die Erweiterungsmöglichkeiten, die den vorhandenen Betrieben durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Änderung des Bebauungsplans zukünftig eingeräumt werden können, kann sich der Zu- und Abfahrtsverkehr an dem Standort erhöhen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandene Straße ausreichend leistungsfähig ist.

Der private Stellplatzbedarf des Nahversorgers muss innerhalb des dargestellten Sondergebiets berücksichtigt werden.

4.2. Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Mit Blick auf umgebende schutzwürdige Wohnnutzungen ist insbesondere die schalltechnische Situation von Bedeutung. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Geräuschimmissionen wurde im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 32, 2. Änderung im Juni 2020 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, welche keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt hat.³

Auf Ebene dieser FNP-Änderung ist festzuhalten, dass danach die durch die Planung vorbereiteten Nutzungen grundsätzlich an dem Standort realisiert werden können.

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.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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.

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

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.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wurde für die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme eingeholt.⁴ Das Plangebiet ist insgesamt über Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Osnabrücker Straße bzw. im Amselweg bereits erschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets ist somit grundsätzlich gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzwasserzone I des Heilquellenschutzgebiets wird auf eine Versickerung des Oberflächenwassers in das Grundwasser verzichtet. Gemäß der Stellungnahme des Entwässerungsplaners ist die schadlose Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück sowohl für den neu geplanten Parkplatz als auch für die geplanten Garagen nachzuweisen. In einer Differenzbetrachtung wurden die bestehenden und die geplanten Flächen dargestellt und die Entwässerung für die neu versiegelten Flächen nachgewiesen. Auf die wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird verwiesen.

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.

4.4. 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. Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und die 46. Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage als Teil II der Begründung erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts zusammengefasst:

Bei den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet handelt es sich i. W. um den Flächenverlust für Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung des Intensivgrünlandes. Darüber hinaus sind nach Auswertung der örtlichen Bestandserfassung und planeri-

⁴ IBT Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung 2. Änderung B-Plan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ in Bad Rothenfelde Osnabrück, 30.06.2021

scher Vorgaben sowie der vorliegenden Informationen zum Untersuchungsrahmen und Umweltdaten keine wesentlichen Funktionen von Schutzgütern betroffen, die aufgrund ihrer Bedeutung oder Schutzwürdigkeit den Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würden. Nachteilige unvermeidbare Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaft werden über landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb der Planfläche sowie auch extern kompensiert. Vorbelastungen für den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild bestehen hauptsächlich durch den Betrieb des Verbrauchermarkts, die umliegenden Verkehrswege und geringfügig durch Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Luft/Klima sowie Landschafts-/Ortsbild sind ebenso wenig zu erwarten wie indirekte Beeinträchtigungen über Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Bei dem Schutzgut Wasser (Grundwasser) und Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist keine Betroffenheit erkennbar. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Heilquellenschutzgebiet sind unter Berücksichtigung der Hinweise und Regelungen zum Grundwasserschutz nicht zu prognostizieren.

Da das Plangebiet in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde liegt, erfolgt für den Schutzstatus von den Bauleitplänen eine nachrichtliche Übernahme. Gemäß Verordnung vom 07.04./05.05.1959 bzw. Änderungsverordnung 19.06.1990 des Schutzgebiets sind Nutzungsbeschränkungen zu beachten und bestimmte Arbeiten nur mit vorheriger behördlicher Zustimmung möglich. Nach Artenschutzpotentialanalyse wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotential als gering eingestuft. Dabei sind allgemeine Regelungen zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet werden in der Planzeichnung der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung festgesetzt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 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.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

a) Bestand / Planung

Der Änderungsbereich wurde bereits vor vielen Jahren mit der Darstellung einer gemischten Baufläche sowie schmalen Grünflächen im Norden und Osten überplant. Der westliche sowie der südliche Bereich des Plangebiets sind bereits durch Stellplatzflächen versiegelt. Eine bisherige Rasenfläche im Nordosten soll einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Sie ist an zwei Seiten bereits von Bebauung, an einer Seite von einer öffentlichen Straße und an einer Seite von einer Ackerfläche umgeben. Somit besteht eine bauliche Vorprägung des Umfelds.

b) Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist sich darüber bewusst, mit der Planung einen lokalen Verlust von Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung vorzubereiten. Die Standortentscheidung wurde jedoch bereits vor vielen Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 und der Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche getroffen. Sie gewichtet zudem u. a. aufgrund der Bedarfe die moderate Erweiterungsmöglichkeit der Stellplatzanlage für einen unmittelbar benachbarten Nahversorger hier höher. Im Rahmen der Planungsziele ist die Inanspruchnahme sinnvoll und erforderlich.

c) Eingriffsbewertung, Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Eingriff

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 östlichen Freifläche sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierzu wurde im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück 2016) erfolgt.

Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 gelten derzeit die rechtsverbindlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit dem Stand aus dem Jahr 1982 in der nördlichen Teilfläche und die der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 aus dem Jahr 2009 in der südlichen Teilfläche. Für alle tatsächlich bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet sind diese Festsetzungen als Ist-Zustand zu betrachten. Damit gelten die Eingriffe gemäß § 1a(3) S. 6 BauGB als bereits erfolgt und zulässig. Da das Vorhaben mit Umgestaltung und Erweiterung der bisherigen Parkplatzfläche des Verbrauchermarkts lediglich die nördliche Hälfte des Änderungsbereichs in Anspruch nimmt (Flurstück 120/13, Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde), wurden die aktuellen und geplanten Festsetzungen nur in diesem Bereich gegenübergestellt. Die südliche Hälfte des Plangebiets (Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde) bleibt unverändert. Das Kompensationsdefizit beträgt insgesamt 2.658 WE. Insgesamt ist die errechnete Differenz i. W. auf die geänderte GRZ zurückzuführen. Das Defizit in Höhe von insgesamt 2.658 WE beabsichtigt der Vorhabenträger über Werteinheiten aus dem Kompensationspool „Fischteiche Schlüter“ abzulösen, da im Änderungsbereich des Bebauungs-

plans keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich ist. Auf die Eingriffsbilanzierung sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld geprüft worden. Danach ist eine Artenschutzpotenzialanalyse eingeholt worden.⁵ 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 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.

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. Nach Artenschutzpotenzialanalyse wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial insgesamt als gering eingestuft. Dabei sind allgemeine Regelungen zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. 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.

⁵ Artenschutzpotenzialanalyse. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselstraße“, 46. Änderung des Flächennutzungsplans, Bad Rothenfelde, Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück 08.06.2020

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die Planinhalte werden auf Ebene des Flächennutzungsplans 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.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge 46. FNP-Änderung gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 06.10.2020 bis einschließlich 21.10.2020 statt. Während der frühzeitigen Beteiligung fand ein Erläuterungstermin am 06.10.2020 im Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Bad Rothenfelde statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB vom 06.10.2020 bis zum 01.11.2020 beteiligt.

– 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, September 2021