



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)**

November 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 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
 - 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, 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

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ ist ein Antrag zur Erweiterung der Stellplätze nördlich des Verbrauchermarkts und somit die langfristige Standortssicherung 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 Verbrauchermarkts auf die nördliche Freifläche. In diesem Zuge sollen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs 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 Verbrauchermarkts 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, deren Kronentraufen in Teilen in das Plangebiet ragen. Auch auf der Stellplatzfläche befinden sich vereinzelt Bäume. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Der übrige Teil der Planfläche im Nordosten stellt sich heute als Rasenfläche dar.

Im Norden grenzen 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 Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“, dessen Geltungsbereich nur das Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde umfasst, setzt für diesen Bereich des Grundstücks ein Sondergebiet SO „Nahversorgung“ für den Standort des Verbrauchermarkts 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 m² 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 Bebauungsplans 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 bekannt.¹

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

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 26.08.2020.

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 Gebiet des Bebauungsplans zukünftig die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets geplant.

3.5 Boden

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 Mittlere Pseudogley-Braunerde und im Osten des Plangebiets Mittlere 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.

² LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 04.11.2020.

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.

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 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. Zinklech 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 zudem 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 1.100 m² Verkaufsfläche und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Der Zusatz *Wohnen* in der Zweckbestimmung dient der Klarstellung. Die Zulässigkeit von bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche entspricht der Festsetzung aus der 1. Änderung. Eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen. Allgemein zulässig sind somit nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m².

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung ist im Rahmen der Definition der Art der Nutzung eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung zulässig, wenn in dem jeweiligen Sondergebiet nur ein Handelsbetrieb errichtet werden kann. Maßgeblich ist hierbei das Baugrundstück. Ein Baugrundstück ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn. Nur wenn bei der Verwendung des grundbuchlichen Grundstücksbegriffs der Zweck der städtebaulichen Regelung handgreiflich verfehlt würde, besteht ein Baugrundstück aus mehreren Buchgrundstücken.³ Die Ausnahme kann etwa bei nicht selbstständig bebaubaren Splitterparzellen gegeben sein. Höchstrichterlich klargestellt wurde im Rahmen der aktuellen Rechtsprechung jedoch auch, dass es für eine numerische Beschränkung zulässiger Anlagen keine Rechtsgrundlage

³ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 30.11.2000, Az.: 4 BN 57/00

gibt.⁴ Die Voraussetzungen für eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sieht die Gemeinde für die betreffenden SO-Standorte gegeben, die Gefahr des sog. „Windhundrennens“ wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gesehen:

Im Rahmen der Standortsicherung soll die Stellplatzanlage des bereits bestehenden Nahversorgers nach Norden erweitert werden. Zudem soll in diesem Rahmen auch das Baufenster an den Bestand angepasst werden. Der Baukörper des bestehenden Nahversorgers befindet sich überwiegend auf dem südlichen Flurstück 120/4, lediglich ein untergeordneter Teil befindet sich auf dem nördlichen Flurstück 120/13. Die Flurstücke werden gemäß dem Grundbucheintrag jeweils als eigenes Baugrundstück geführt.

Zur Sicherung des bestehenden Nahversorgers wird das Baufenster in der vorliegenden 2. Änderung in Anlehnung an den Bestand auf das nördliche Flurstück (120/13) aufgeweitet. Das Baufenster erstreckt sich somit auf rund 15 m² auf das Flurstück 120/13, die restlichen rund 2.560 m² des Baufensters befinden sich auf dem Flurstück 120/4. Das vorliegende SO „Nahversorgung und Wohnen“ besteht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses somit aus zwei selbstständigen Baugrundstücken (Flurstück 120/4 und Flurstück 120/13).

Hiervon ist unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen jedoch nur das Flurstück 120/4 geeignet, um einen Nahversorger umsetzen zu können. Unter Berücksichtigung der darüber hinaus geregelten Nutzungsmaße ist vorliegend somit nur ein Markt umsetzbar. Die überbaubare Fläche des Flurstücks 120/13 ist aufgrund des Zuschnitts sowie seiner Größe nicht geeignet, um darauf einen eigenständigen Einzelhandelsmarkt errichten zu können.

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:

⁴ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 17.10.2019, Az.: 4 CN 8.18

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)
- Sanitätsartikel
- 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 Lebensmittel-sortiments 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-nutzung sowie Kleingewerbe und Dienstleistungen 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 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) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 im Sinne des § 19(4) BauNVO durch befestigte Flächen überschritten werden darf. Bereits heute ist der südliche Teil des Plangebiets nahezu vollständig versiegelt und auch der Nordwesten des Plangebiets ist bereits überwiegend durch Stellplätze versiegelt. Für die Errichtung der vorgesehenen zusätzlichen 30 Stellplätze inklusive Rückstoßflächen ist die östlich angrenzende Fläche vorgesehen, sodass die bestehenden und die neuen Stellplätze miteinander verbunden werden können. Die Aufstockung des Stellplatzangebots dient in erster Linie der Standortsicherung des Nahversorgers. Die Gemeinde befürwortet die Standortsicherung und erachtet eine Überschreitung der Ver-

siegelung im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 im zentralen Siedlungsbereich von Bad Rothenfelde daher für angemessen und zweckdienlich. Durch die Standortsicherung des Nahversorgers im gewachsenen Siedlungsgefüge wird zudem die Inanspruchnahme von neuen Flächen bspw. am Siedlungsrand verringert. Zusätzlich sollen die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten den Besuchern des Heilbads zur Verfügung gestellt werden, um den Parkdruck zu reduzieren. Insgesamt erachtet die Gemeinde das vorliegende Vorgehen daher als angemessen und zweckdienlich.

- 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 (siehe Kapitel 3.1). 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 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, dass 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 berechnete 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 Lebensmittelmarkts 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.
- Garagen und Carports sind im Hinblick auf die angestrebte Dachbegrünung mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach mit einer Neigung von maximal 5° auszuführen.

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 Schallschutz⁵ 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 Geruchsimmissionen 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 zu-

⁵ RP Schalltechnik, Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück 05.06.2020.

geordnet. Die Betriebszeit beläuft sich auf 6:00 bis 22:00 Uhr, die Öffnungszeit des Markts von 7:00 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 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 Markts. 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 ist 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 Markts 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 nicht für Kunden des Markts vorgesehen. Für die vorherrschende Gewerbeart liegt keine explizite Stellplatzrate vor, sodass hier mit der Bewegungshäufigkeit N pro Stellplatz (6:00–22:00 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 6:00 und 22:00 Uhr 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 8:00 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 zusammenzutreffen, 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.

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 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde hat in Ihrer Stellungnahme zudem auf folgende Punkt hingewiesen:

- Die Umfahrt der Gebäude soll als Feuerwehrezufahrt ausgelegt werden und somit für Fahrzeuge bis zu 18 Tonnen zul. Gesamtgewicht bzw. für Achslasten bis 11 Tonnen ausgeführt werden. Es sind entsprechende Ausstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorzuhalten, zu kennzeichnen und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

- Standorte für eventuell herzurichtende Hydranten sind mit der örtlichen Feuerwehr zu planen und abzustimmen. Die Leitungen für Hydranten sollten mindestens im Durchmesser von 100 mm ausgeführt werden.
- Weitere, den abwehrenden Brandschutz betreffende Maßnahmen sind mit Gemeindebrandmeister abzustimmen, den vorbeugenden Brandschutz betreffende Maßnahmen sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück anzustimmen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wurde eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme eingeholt.⁶ 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 Flächenversickerung 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.

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung ist eine Versickerung der Oberflächenabflüsse einer Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Kann eine Versickerung aufgrund zu hoher Grundwasserstände oder zu geringer Durchlässigkeiten des Baugrunds nicht erfolgen, so ist eine gedrosselte Ableitung zu untersuchen. Ist auch dies nicht realisierbar, kann eine unge-drosselte Ableitung der Oberflächenabflüsse erfolgen. Die Versickerungseignung der Böden wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung der OWS Ingenieurgeologen untersucht. Der Grundwasserstand wurde ebenfalls während der Untersuchung ermittelt und im kompletten Plangebiet bei 3,0 bis 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Somit ist der Abstand zum Grundwasser für eine Versickerungsanlage ausreichend vorhanden.

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse der Dachflächen gemäß der gutachterlichen Stellungnahme ist in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück (Untere Wasserbehörde) eine Rigolenanlage geplant. Die Rigolenanlage wird auf ein 20-jährliches ($n=0,05$) Regenereignis ausgelegt, um einen Mehranschluss von vorhandenen Dachflächen zu ermöglichen und um einen gewissen Ausgleich zu der bestehenden Entwässerung zu schaffen. Die geplanten Rigolenboxen haben eine Höhe von 0,66 m sowie eine Länge und Breite von jeweils 0,8 m. Bei Anordnung von 10 Boxen in der Breite ist gemäß technischer Berechnung eine Länge von rund 16,0 m erforderlich. Dies entspricht rund 20 Boxen in der Länge. Je nach Lage der Fallrohre ist während der Bauausführung zu prüfen, ob bestehende Dachflächen ebenfalls an die geplante Versickerungsanlage angeschlossen werden können. Auf die wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird verwiesen.

Gemäß DWA Merkblatt 153 (Ausgabe August 2007) „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ wurde zudem die Notwendigkeit einer Vorbehandlung der Oberflächenabflüsse geprüft. Im Ergebnis ist die Belastung der Abflüsse größer als die Gewässerpunkte der Vorflut (Süßbach) und eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist erforderlich.

⁶ 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.

Für die Vorbehandlung wird ein Absatzschacht bzw. Sedimentationsschacht vor Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Für die Entwässerung der Dachabflüsse über die geplante Versickerungsanlage ist keine Vorbehandlung erforderlich. Auf die wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird verwiesen.

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist ein Einleitungsantrag gemäß §§ 8 – 10 WHG erforderlich. Für das Herstellen einer Versickerungsanlage im Heilquellenschutzgebiet ist ein Antrag gemäß § 68 WHG sowie gemäß Heilquellenschutzverordnung erforderlich.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes wird das anfallende Oberflächenwasser über Straßenabläufe und Kanalrohre gesammelt und durch einen Absatzschacht an die vorhandene Regenwasserkanalisation im Plangebiet angeschlossen. 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 Schmutzwasserableitung für das Plangebiet wird nicht geändert und bleibt wie im Bestand bestehen.

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 Schnithecke festgesetzt. Die festgesetzte Hecke ist jeweils als Schnithecke 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.

Für Garagen und Carports wird im Rahmen der 2. Änderung eine Vorgabe zur zwingenden Dachbegrünung getroffen. Dachbegrünungen können zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme beitragen und können auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend wirken. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung können sie zudem zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet beitragen.

Ebenso sollen Solaranlagen trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie im Sinne des globalen Klimaschutzes energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

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. 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 planerischer Vorgaben sowie der vorliegenden Informationen zu Untersuchungsrahmen und Umweltdaten keine wesentlichen Funktionen von Schutzgütern betroffen, die aufgrund ihrer Bedeutung oder Schutzwürdigkeit den Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würden. Nachteilige unvermeidbare Auswirkungen auf 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 festgesetzt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

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 worden.⁷ 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.

⁷ 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.

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Artengruppen (weitere Säugetiergruppen, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) und Pflanzen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da für diese aufgrund des allgemeinen Verbreitungsbilds und der speziellen Lebensraumanprüche 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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

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

Hierzu wurde im Rahmen des 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 B-Plans 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 Werteeinheiten aus dem Kompensationspool „Fischteiche Schlüter“ abzulösen, da im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich ist. Auf die Eingriffsbilanzierung sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 32, 2. Änderung „Osnabrücker Straße/Amselweg.“ 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ gemäß § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 19.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.10.2021 um Stellungnahme bis einschließlich zum 19.11.2021 gebeten.

b) Planentscheidung

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:
Planungsbüro Tischmann Loh, November 2021