



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“

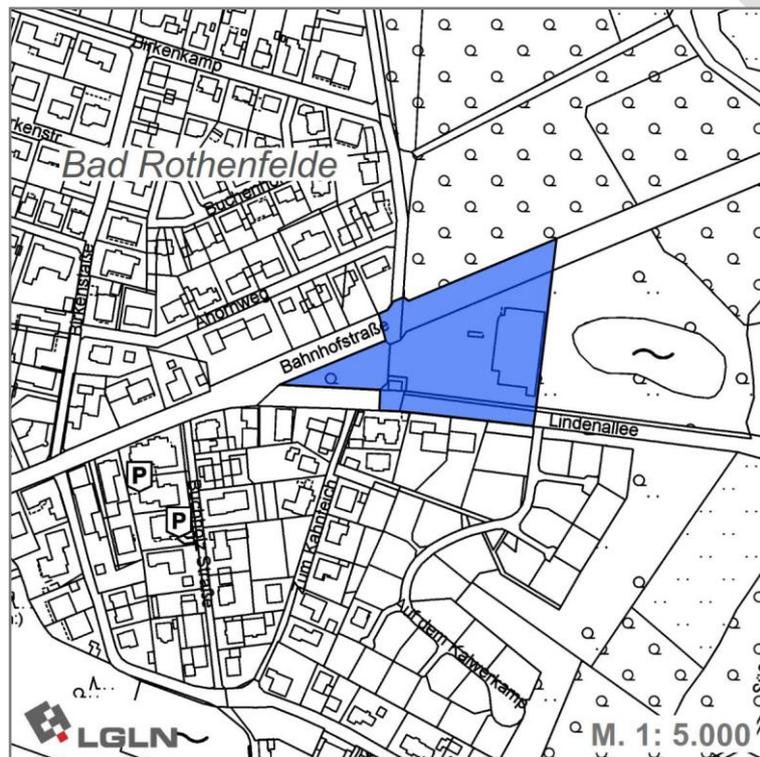
2. Änderung und Erweiterung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Planungsalternativen	3
5. Verfahren	3
6. Rahmenbedingungen	3
6.1 Bauplanungsrechtliche Situation	3
6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	7
6.3 Realnutzung	8
6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	8
6.5 Bergbau	8
6.6 Altlasten	8
6.7 Kampfmittel	9
6.8 Immissionsschutz	10
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4 Bauweise	12
7.5 Verkehrsflächen, Erschließung	12
7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.7 Leitungsrechte	13
7.8 Öffentliche Grünfläche	13
7.9 Grünordnung	13
7.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
8. Örtliche Bauvorschriften	19
8.1 Dachneigung	19
8.2 Werbeanlagen	20
8.3 Einfriedungen	20
8.4 Stellplatzanlage	20
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes	20
9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	20
9.2 Bodenordnung	21
9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	21
10. Berücksichtigung der Umweltbelange	21
11. Flächenbilanz	22
II. UMWELTBERICHT	23
1. Einleitung	23
1.1 Beschreibung des Planvorhabens	23

1.2	Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung	24
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	28
2.1	Schutzgut Mensch	28
2.2	Schutzgut Boden	29
2.3	Schutzgut Wasser	30
2.4	Schutzgut Pflanzen/Biototypen	31
2.5	Schutzgut Tiere/Artenschutz	33
2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	34
2.7	Schutzgut Klima/Luft	34
2.8	Schutzgut Landschaftsbild	35
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
2.10	Schutzgut Fläche	35
2.11	Wechselwirkungen	36
2.12	Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	36
2.13	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	36
2.14	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	36
3.	Überschlägige Konfliktbetrachtung	36
3.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	37
3.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	37
3.3	Eingriffsbilanzierung und Kompensation	38
3.4	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	41
4.	Zusätzliche Angaben	41
4.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	41
4.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	41
4.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
III.	VERFAHRENSVERMERKE	43
1.	Aufstellungsbeschluss	43
2.	Frühzeitige Beteiligung	43
3.	Offenlage	43
4.	Satzungsbeschluss	43
5.	Ausfertigung	43
6.	Bekanntmachung	44

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „*Bahnhofstraße/Lindenallee*“, 2. Änderung und Erweiterung
- Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der *Bahnhofstraße* 50 in 49214 Bad Rothenfelde, Bericht-Nr. 5093.1/01E, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Stand: 01.04.2022
- Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojekten; hier: Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Lidl) in der Gemeinde Bad Rothenfelde, Landkreis Osnabrück, Osnabrück, 19.07.2022
- Bad Rothenfelde *Bahnhofstraße / Lindenallee* - Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung -, Projekt-Nr. 2021 13995g3, Geonorm GmbH, Gießen, Stand: 27. August 2021
- Artenschutzpotenzialanalyse für die Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes in Bad Rothenfelde, *Bahnhofstraße*; Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR; Stand: 31.08.2022
- Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht



I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012) in der Fassung vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“, 2. Änderung und Erweiterung liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, südlich der *Bahnhofstraße*, nördlich der *Lindenallee* am östlichen Ortseingang von Bad Rothenfelde.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Bad Rothenfelde

Flur 3: in Teilen die Flurstücke 95/1, 136/11

Flur 10: Flurstücke: 74/4, 92, 93/1,

in Teilen die Flurstücke: 72/22, 90, 92/4

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der rechtlichen Absicherung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens.

In Bad Rothenfelde befindet sich ein bestehender Lidl-Markt an der *Bahnhofstraße*. Für die nun geplante Erweiterung soll eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, der im Vergleich zum vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bahnhofstraße/Lindenallee-Lebensmittelmarkt“ für das Plangebiet z. T. neue Festsetzungen trifft und die Gesamtfläche des Vorhabens insgesamt nach Westen hin erweitert.

Die vorgesehene Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters ist von aktuell 1.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (aktuell 928 m² genutzter Verkaufsfläche) auf dann ca. 1.320 m² zulässige Verkaufsfläche geplant. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein neues Gebäude für den Markt errichtet werden.

Der Neubau des Gebäudes beziehungsweise diese Standorterweiterung ist erforderlich, um den Anforderungen eines modernen und zeitgemäßen Nahversorgungsstandortes und den Veränderungen im Einzelhandel, welche durch ein verändertes Käuferverhalten, großzügigere Warenpräsentationen etc. entstehen entsprechend Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Lage in Bad Rothenfelde entlang der *Bahnhofstraße* bietet sich hier eine Sicherung und Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes an. So kann der Verbrauchermarkt von der umliegenden Bevölkerung aufgrund seiner Lage fußläufig erreicht sowie durch nahegelegene Bushaltestellen an der *Bahnhofstraße* sowie *Lindenallee* von Menschen als Nahversorger genutzt werden, die über kein Kraftfahrzeug verfügen. Dieser Aspekt ist insbesondere im Hinblick auf die demografisch älter werdende Gesellschaft und die damit verbundene, zurückgehende Mobilität zu beachten. Daher ist ein zeitgemäßer Verbrauchermarkt an dem Standort ein wichtiger Bestandteil, um eine entsprechende Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfes in Bad Rothenfelde sicherzustellen.

Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie der bauplanungsrechtlichen Ermöglichung des neuen Marktes soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung und Erweiterung die Zu- und Abfahrt von der *Bahnhofstraße* geändert werden. So soll die Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage gesammelt nur noch über einen Zu- und Abfahrtsbereich erfolgen und nicht -wie bisher- über zwei Zu- und Abfahrten. Hierdurch soll die Zu- und Abfahrt von der *Bahnhofstraße* gebündelt und geordneter zur Stellplatzanlage des Marktes erfolgen. Der Zu- und Abfahrtsbereich von der *Lindenallee* bleibt dagegen bestehen.

Die Stellplatzanlage des Marktes soll in Richtung Westen erweitert und insgesamt neugeordnet werden sowie ca. 100 Stellplätze umfassen. Die dortige bisher bestehende öffentliche Grünfläche sowie das Toilettenhäuschen werden dabei überplant und durch Stellplätze ersetzt. Die vorherige Planung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 3.1 sah ebenfalls eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen für den Markt vor.

Hintergrund der Stellplatzerweiterung ist der geplante Neubau des Marktes, welcher im Vergleich zum bestehenden Markt eine höhere Grundfläche aufweist und dadurch bisher bestehende östliche Stellplätze entsprechend wegfallen. Darüber hinaus gibt es zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger die Vereinbarung, dass die Kurgäste sowie Touristen die Stellplatzanlage des Marktes ebenfalls nutzen dürfen. Ein entsprechender Ausgleich der durch den Neubau wegfallenden Stellplätze sowie die damit verbundene Erweiterung der Stellplatzanlage in Richtung Westen sowie dessen Neuorganisation ist somit erforderlich, um den Stellplatzbedarf des Marktes zu decken.

Da das geplante Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO weiterhin überschreitet, können Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung des Versorgungsbereiches der Gemeinde Bad Rothenfelde wie auch auf die Versorgungsbereiche anderer Umlandgemeinden nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde vom Landkreis Osnabrück eine Stellungnahme zur Raumordnerische Beurteilung dieses Einzelhandelsgroßprojektes erstellt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt wird.

Darüber hinaus wird der Änderungsbereich in Richtung Westen erweitert und dortige übrige öffentliche Grünfläche in die Planung miteinbezogen. Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert. Auf dieser Fläche sollen Baumpflanzungen zur Kompensation erfolgen. Daher erfolgt die Einbeziehung dieser Fläche in den Änderungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Diesem Ziel wird mit dieser Bebauungsplanänderung und Erweiterung Rechnung getragen und der etablierte Standort durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes gesichert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Diese Art der Flächenentwicklung ist einer Neuinanspruchnahme am äußeren Siedlungsrand im Sinne des Schutzgutes *Fläche* sowie zum Schutz des Versorgungsbereiches vorzuziehen.

Damit entspricht die hier vorliegenden Planung der bauplanungsrechtlichen Maxime gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen und einer Innenentwicklung den Vorzug gegenüber einer Baulandausweisung im Außenbereich zu geben.

Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB



Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (sogenannte Klimaschutzklausel).

Durch die hier vorliegende Planung kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. So werden in Teilen Grünflächen durch Stellplätze sowie dem neuen Marktgebäude überbaut.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen festgesetzt, um im Plangebiet ein Mindestmaß an Beschattung zu erreichen. Ebenfalls wird eine 50%ige Begrünung der Dachfläche des neuen Marktes festgesetzt. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

4. Planungsalternativen

Es bestehen keine Alternativflächen, da es sich hier um die Standorterweiterung beziehungsweise -entwicklung eines etablierten Marktes innerhalb von Bad Rothenfelde handelt.

Die Fläche eignet sich als Standort für einen Lebensmitteldiscounter aufgrund der guten verkehrlichen und fußläufigen Anbindung und Erreichbarkeit durch den ÖPNV. So befindet sich unmittelbar im Norden an der *Bahnhofstraße* sowie im Süden an der *Lindenallee* Bushaltestationen. Somit besteht für den östlichen Teil von Bad Rothenfelde die Möglichkeit, auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr alltägliche Erledigungen vornehmen zu können. Eine ortsnahe Nahversorgung der umliegenden Siedlung soll durch die Sicherung und Erweiterung des Nahversorgers entsprechend sichergestellt werden.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde Bad Rothenfelde die gesamtstädtische Entwicklung dar und weist für den Änderungsbereich eine *Sonderbaufläche (S)* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO *Sondergebiet (So)* mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteldiscounter* sowie die öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

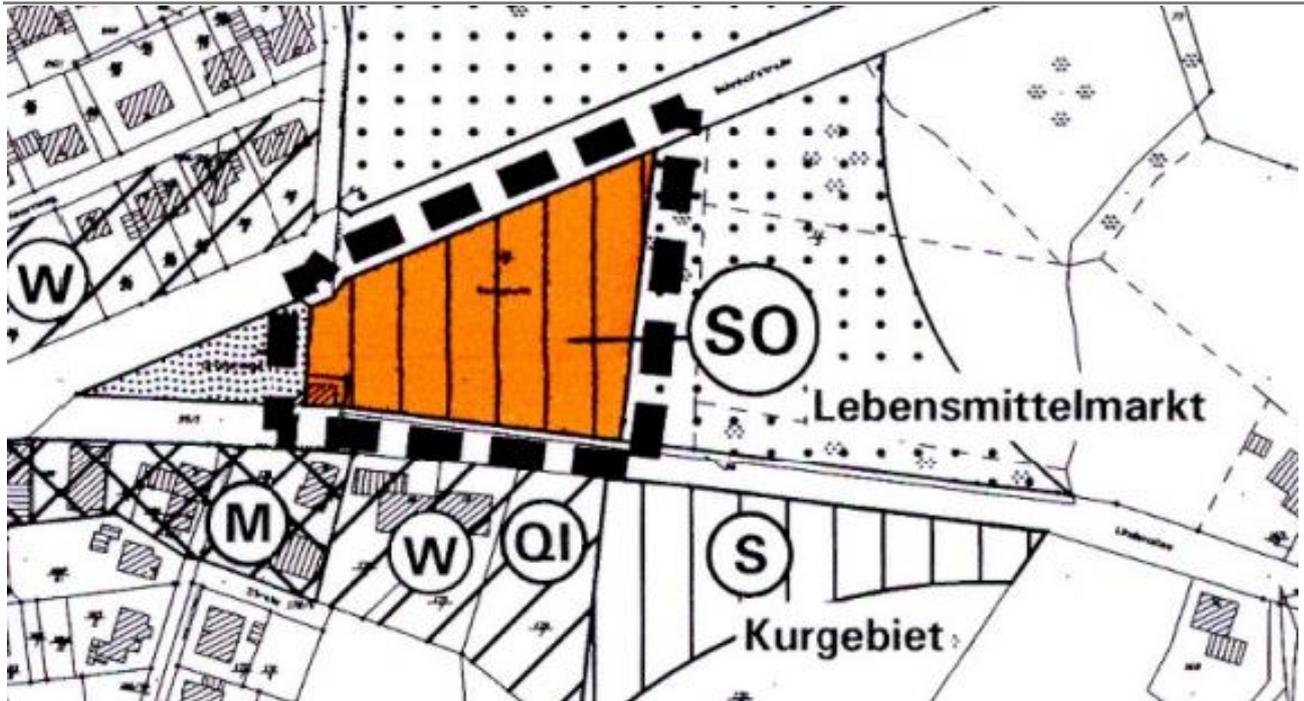


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde)

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bahnhofstraße/Lindenallee-Lebensmittelmarkt“, rechtsverbindlich seit 2019. Dieser setzt für den Planbereich der 2. Änderung und Erweiterung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Toilettenhäuschen, Leitungsrechte, Straßenverkehrsflächen, Einzelbaumpflanzungen sowie -erhalt, Fassadenbegrünung, Pflanzgebote, eine Fläche für Sammelcontainer und ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung *Lebensmittelmarkt* (Verkaufsfläche 1.000 m²) mit einer GRZ von 0,3, eine maximale Firsthöhe von 9,2 m und eine 1-geschossige Bauweise fest. Diese Festsetzungen i.V.m. der aktuellen Baugrenze, Verkaufsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche mit Toilettenhäuschen stehen der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen baulich zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.



Abbildung: Auszug vhb. Bebauungsplan Nr. 3.1 (Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde)

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Fuellort“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 55 „Südlich der Lindenallee“ an.

6.1.3 Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017), Abschnitt 2.3 sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) in Verbindung mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TF EH 2010), Abschnitt D 1.6 des Landkreises Osnabrück aufgeführten Grundsätze und Ziele heranzuziehen.

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht. Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedeutet.

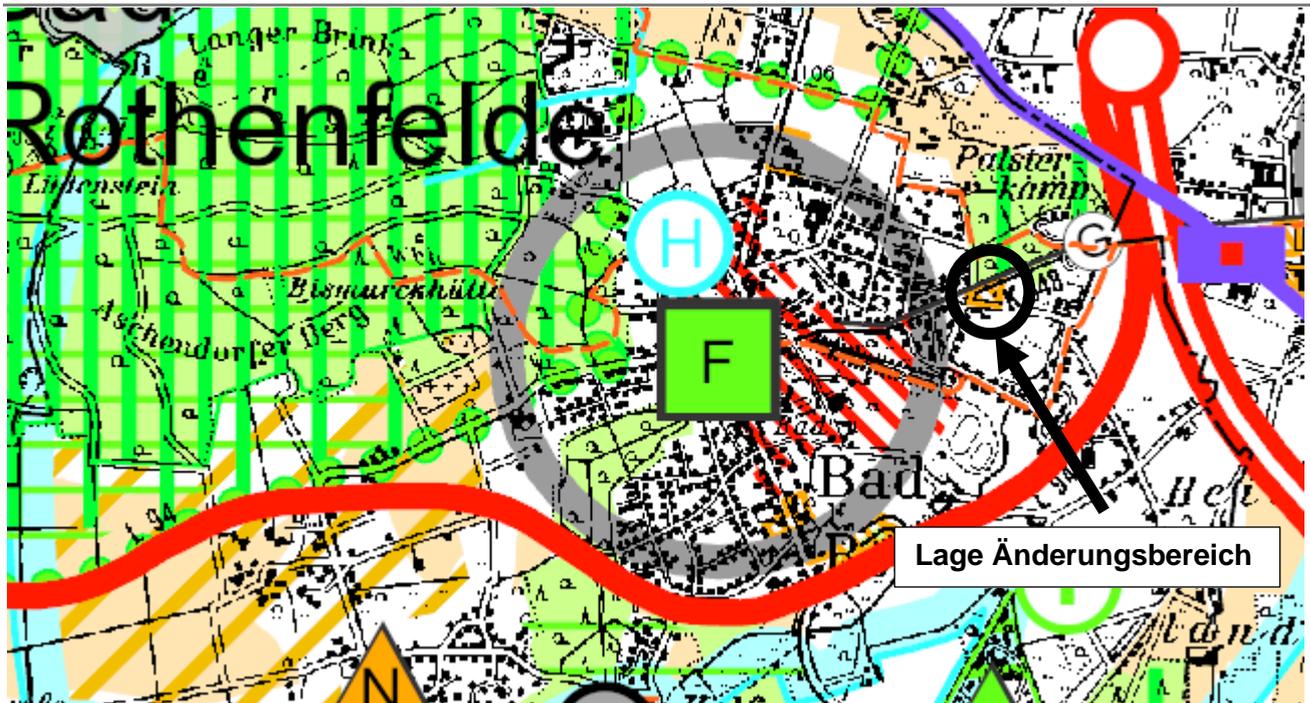


Abb: Auszug aus dem RROP 2004 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist Gemeinde Bad Rothenfelde eine grundzentrale Bedeutung zugewiesen. Sie hat demnach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort 4.2 (Bahnhofstraße) aufgeführt. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt.

Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort 4.2 mit 700 m² Verkaufsfläche an. Diese Zahl scheint mittlerweile überholt, da der einzige Markt an dem Standort, der Lidl-Markt, bereits über eine Verkaufsfläche von 928 m² verfügt.

Gemäß RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (D 1.6 05) sind für die festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich. Für den hier betroffenen Standort 4.2 wären demzufolge maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche raumordnerisch abgestimmt und verträglich. Die Begründung zu dem Standort führt auf, der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich. Der Standort soll daher auf Basis nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterentwickelt werden. Bestandssichernde Maßnahmen im Rahmen der raumordnerischen Zielsetzungen werden als verträglich eingestuft.

Mit der nun geplanten Verkaufsflächengröße von 1.320 m² bleibt der Lidl unterhalb der festgesetzten Schwelle von 1.500 m², demzufolge ist von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen.

Dem Verfahren aus der TF Einzelhandel 2010 zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen folgend, kann auch festgestellt werden, dass sich nach Durchführung der Erweiterungen innerhalb des Grundzentrums Bad Rothenfelde eine Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf von rd. 0,60 m² pro Einwohner ergibt, die deutlich unterhalb des im RROP-TE 2010 für Grundzentren definierten Orientierungswertes von 0,9 m² VKF/EW liegt. Daher ist auch bei der vorliegenden Verkaufsflächendichte von < 0,9 m² VKF/EW eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens anzunehmen.

Die Stellungnahme der raumordnerischen Beurteilung vom 19.07.2022 vom Landkreis Osnabrück ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.2.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Das Plangebiet selber umfasst keine geschützten Natur- und Landschaftsteile i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich in nordöstlicher bis südöstlicher Richtung mehrere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Im Norden und Osten grenzen §30-Biotope unmittelbar an die Grenzen des Geltungsbereiches an. Im Osten handelt es sich hierbei gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück um das rund 0,45 ha große Biotop GBOS-3815-1 „Schilfröhricht westlich des Mühlenteiches“. Erfasste Biotoptypen sind Schilf-Landröhricht und nährstoffreiches Großseggenried. Nördlich der *Bahnhofstraße* schließt sich der *Palsterkamp* an, der hier unter der Nummer GBOS-3815-232 als „Naturwald Palsterkamp am Ortsrand von Bad Rothenfelde“ verzeichnet ist. Der Wald ist laut Umweltatlas als Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte und Erlen-Eschen-Auwald schmaler Bachtäler ausgeprägt.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in einer Entfernung $\geq 1,6$ km zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, welches sich über mehrere Teilbereiche westlich bis nordöstlich des Plangebietes erstreckt. Der dem Vorhaben nächstgelegene Teilbereich ist der *Kleine Berg*. Der Schutzzweck ergibt sich aus dem Status des FFH-Gebietes als größtes Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen dar und der Repräsentanz für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland mit Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen und den FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus, Großes Mausohr. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums des geplanten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

6.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

6.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Bad Rothenfelde“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Dissen – Bad Rothenfelde, Schutzzone IIIA. Für Trinkwassergewinnungsgebiete bestehen keine rechtlich normierten Regelungen zum Grundwasserschutz.

Die Regelungen der rechtsgültigen Heilquellenschutzverordnung sind verbindlich zu beachten. Planungen von Bauvorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

6.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) in bisher nicht überbauten

und künftig zur Bebauung vorgesehenen Bereichen ist allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

Etwa 300 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Wasserburg Palsterkamp“. Diese Anlage ist vermutlich auf einem Eichen-Pfahlrost gegründet. Jede Veränderung des Grundwasserstands kann zur Gefährdung der Standsicherheit führen. Sämtliche Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets, die den Grundwasserstand beeinflussen, sind daher der zuständigen Liegenschaftsverwaltung anzuzeigen.

6.3 Realnutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell als Lebensmittelmarkt mit einer dazugehörigen Stellplatzanlage sowie im westlichen Bereich wird als Grünfläche mit Gehölzbestand und einer öffentlichen Toilettenanlage genutzt. Südlich nahe der öffentlichen Toilettenanlage befinden sich Wertstoffsammelcontainer. An der *Bahnhofstraße* und *Lindenallee* sind Bushaltestationen vorhanden. Entlang der *Bahnhofstraße* befindet sich eine bauliche Anlage, welche als Gasdruckregelanlage genutzt wird.



Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild: <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>)

6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen des Marktes befinden sich im Eigentum einer privaten Erschließungsträgerin. Die westliche Grünfläche mit Gehölzbestand, die Straßenverkehrsfläche sowie die öffentliche Toilettenanlage befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bad Rothenfelde.

6.5 Bergbau

Innerhalb beziehungsweise unterhalb des Änderungsbereiches ist kein Bergbau bekannt.

6.6 Altlasten

Im Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich, zur *Lindenallee* hin, auf einer ehemaligen Altablagungsfläche (Altablagerung „*Lindenallee*“, Nr. 459 006 4005). Die Altablagerung wurde im Zuge der Bebauung des Grundstücks durch den Lebensmittelmarkt im Jahre 2000 vollständig entnommen

und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Umweltrelevante Anlagen wurden auf dem Gelände keine angetroffen.

Bodenaufbau

Auf dem Untersuchungsgelände wurde zunächst eine Oberflächenbefestigung aus Pflastersteinen mit Bettungsschicht angetroffen. Unterhalb der Oberflächenbefestigung bzw. direkt ab GOK wurden flächige Auffüllungen bis mind. 0,95 und max. 1,8 m unter GOK erbohrt. Bodenmechanisch kann die Auffüllung als Sand-Kies-Gemisch mit schluffigen und zum Teil steinigen Anteilen beschrieben werden. Neben gebrochenem Kalkschotter wurden anthropogene Fremdbestandteile in Form von RCL-Material sowie örtlich Holz- und Gummireste beobachtet. Sensorische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Unterhalb der Auffüllung folgen bis zur jeweiligen Sondierentiefe holozäne und eiszeitliche Ablagerungen, die sich aus Lehmen und Sanden zusammensetzen. Sensorische Auffälligkeiten wurden in dem natürlichen Boden keine wahrgenommen. Während der Außenarbeiten am 17. und 18.08.2021 wurde Schichtwasser in Tiefen zwischen 1,33 und 1,85 m unter Gelände angetroffen. Das Untersuchungsareal liegt nach der Internetinformationen des niedersächsischen Umweltportals in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone I (Gebietsnummer 03459006191).

Umwelttechnische Bewertung Bodenuntersuchungen

In der auf die Parameter der LAGA analysierten Auffüllungsmischprobe wurden erhöhte PAK-Gehalte angetroffen, die im Prüfwertebereich der LAWA liegen. Der Maßnahmeschwellenwert wird jedoch eingehalten. Die Eluat Konzentrationen sind unauffällig. Die Prüfwerte der BBodSchV werden eingehalten.

In der Mischprobe aus dem natürlich gewachsenen Boden sind im Feststoff und im Eluat keine erhöhten Schadstoff-Gehalte nachweisbar. Aus gutachterlicher Sicht wird für die PAK-Belastung, aufgrund der geringen Prüfwertüberschreitung und der Überbauung bzw. Oberflächenbefestigung, kein Handlungsbedarf gesehen.

Bodenluftuntersuchung

In der Bodenluft wurde im Bereich der Messstellen RKS 1/BL und RKS 3/BL kein Gefährdungspotential durch BTX- und LHKW-haltige Lösungsmittel nachgewiesen.

Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich für den Wirkungspfade Boden, Mensch und Boden sowie Grundwasser keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser.

Abfalltechnische Bewertung

Die auf die Parameter der LAGA untersuchte Auffüllung ist, aufgrund des PAK-Gehaltes im Feststoff in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen. Für Material der LAGA-Klasse Z 2 ist ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, d. h. unterhalb von befestigten Flächen, möglich. Der natürliche Boden ist im Feststoff und im Eluat unbelastet und fällt in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 0. Eine externe Entsorgung ist unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 möglich. Dabei sind die Einbaukriterien der LAGA bzw. die Anforderungskriterien der annehmenden Stelle zu beachten

Die Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

6.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Marktes sind Wohngebäude vorhanden. Durch die hier vorliegende Planung rückt der Be- und Endladebereich für Waren -im Vergleich zur bestehenden Situation- in Richtung der südlichen bestehenden Wohnbebauung.

Aufgrund der unmittelbar umliegenden Wohnbebauung und um durch die Planung ggf. ausgelöste Konflikte im Rahmen dieses Verfahrens zu bewältigen, wurde das Gutachterbüro Wenker & Gesing aus Gronau beauftragt eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Zur Prüfung der beim zukünftigen Betrieb des Lidl-Marktes zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche und dadurch verursachte Konflikte, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Ergebnisse sowie die aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten Festsetzung werden unten in Kapitel 7.11 dieser Begründung entsprechend aufgezeigt.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

6.8.2 Geruchsimmissionen

Etwa mehr als 300 m weiter östlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteldiscounter* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: Lebensmitteldiscounter mit Backshops mit jeweils maximal 1.320 m² Verkaufsfläche.

Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (Definition nahversorgungsrelevante Sortimente siehe: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 103) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Die Nutzungsart (SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) bleibt erhalten. Es wird jedoch die Zweckbestimmung von *Lebensmittelmarkt* zu *Lebensmitteldiscounter* geändert.

Ebenfalls wird die betriebsbezogene zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.320 m² erhöht. Diese Erhöhung ist erforderlich, um die veränderten Kaufgewohnheiten und einer veränderten Warenpräsentation, die u. a. mehr Fläche in Anspruch nimmt, Rechnung zu tragen und die Weiterentwicklung dieses Lebensmitteldiscounters an diesem Standort zu ermöglichen. Diese Form der Flächenentwicklung ist einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Sinne des Schutzgutes Fläche vorzuziehen. Ebenfalls dient eine derartige Weiterentwicklung des Standortes zur Sicherung der Nahversorgung der an den Markt umliegenden Siedlungsbereiche von Bad Rothenfelde.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und

Erschließungsplanes" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl $GRZ = 0,9$ sowie Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$ festgesetzt.

Die Festsetzung zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde aus dem vorherig gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.1 unverändert übernommen, wodurch das bestehende Gebäude hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Um die städtebaulich gewünschte Erweiterung des etablierten Einzelhandelsdiscounters zu ermöglichen, müssen die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Betreiber für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan als Orientierung herangezogen werden, da ansonsten der vorherrschende Bestand sowie Erweiterungen womöglich nicht bauplanungsrechtlich abgesichert werden können.

Diese Prüfung hat ergeben, dass der Versiegelungsgrad nicht unterhalb des Wertes von 0,9 liegen kann, um die gewünschten Betreiber des Lebensmitteldiscounters an diesem für Bad Rothenfelde wichtigen Einzelhandelsstandort zu halten.

Das für einen großflächigen Einzelhandel verhältnismäßig kleine Grundstück, lässt aufgrund der erforderlichen Flächenbedarfe hinsichtlich Flächen zur Anlieferung von Waren und der erforderlichen Stellplätze einen niedrigeren Versiegelungsgrad als $GRZ = 0,9$ im Hinblick auf den aktuell vorherrschenden Bestand nicht zu. So ist das Grundstück grenzen von zwei Seiten Wohnbebauung sowie von einer Seite unmittelbar ein Wald an.

Darüber hinaus ist eine planungsrechtliche Absicherung sowie Erweiterung dieses etablierten Discountmarktes an einem bestehenden Standort städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da dieser zur Nahversorgung der Bevölkerung im Osten von Bad Rothenfelde beiträgt. Bei einer Neuansiedlung ‚auf der grünen Wiese‘ könnten eventuell geringere Versiegelungsgrade festgesetzt werden, als in bereits bebauten Ortslagen bei gleichzeitiger Realisierung der Flächenbedarfe der Marktbetreiber. Jedoch ist die Beeinträchtigung, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, als deutlich höher einzustufen als bei einer Erweiterung an diesem bereits etablierten Standort.

Vor diesem Hintergrund wird eine Überschreitung des gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierten Orientierungswertes für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Erweiterung eines etablierten Lebensmitteldiscounters handelt und das Plangebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu rechnen.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gesamthöhe (GH) ist Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 94,2 m NHN Höhe über Normalnull festgesetzt.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und dem unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gesamthöhe (GH).

Die Gesamthöhe beziehungsweise Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt maximal 7,0 m.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Lüftungs-/ Klimaanlage, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 2 m zulässig.

Die Kombination der Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse und Anlagenhöhe, welche sich aus der Vorhabenplanung ableitet, stellt eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Bereiches sicher und ermöglicht eine städtebauliche Einbindung in das Umfeld.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich an den Vorhaben- und Erschließungsplan beziehungsweise an die Vorhabenplanung und ist durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll die dort geplante Bebauung bauplanungsrechtlich und damit die Markterweiterung ermöglicht werden.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur dass Gebäudelängen von 70 m zulässig sind.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 NBauO sind zu beachten.

Diese Gebäudelängen sind erforderlich, da bauliche Anlagen von großflächigen Märkten aufgrund Ihrer jeweiligen Nutzung -beispielsweise für Warenverkauf, Lagerung oder Anlieferung regelmäßig über 70 m überschreiten. Durch diese Festsetzung wird das geplante Vorhaben abgesichert und eine effiziente Ausnutzung der Fläche im Sinne des Schutzgutes Fläche gewährleistet sowie eine zusätzliche Flächenbeanspruchung im Außenbereich vermieden.

7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird über jeweils einen festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereich für die Straßen *Bahnhofstraße* und *Lindenallee* für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, welche an das örtliche Verkehrsnetz anbinden. Im Vergleich zur bestehenden Situation soll es jedoch nur noch einen Zu- und Abfahrtsbereich zur *Bahnhofstraße* geben. Zurzeit bestehen zwei Zu- und Abfahrtsbereiche zur *Bahnhofstraße*. Durch die Reduzierung auf einen einzelnen Zu- und Abfahrtsbereich von der Stellplatzanlage des Marktes zur *Bahnhofstraße* soll der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Markt gesammelt und dadurch insgesamt geordneter erfolgen. Darüber hinaus soll durch den Wegfall der zweiten noch bestehenden Zu- und Abfahrt im Westen des Plangebietes die Kreuzungssituation *Bahnhofstraße/Erlenweg* verkehrlich entzerrt werden.

Die Hauptzu- und abfahrt für anliefernde LKW erfolgt über die *Bahnhofstraße*, dadurch wird die Belastung der südlichen Anlieger reduziert.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Abfahrten gelten zur Klarstellung nur für den motorisierten Individualverkehr. Wege für Fußgänger von dem Gehweg der Erschließungsstraße zum Markt oder zur Stellplatzanlage sind in den Bereichen ohne Ein- und Abfahrten zulässig.

Die am Vorhabenbereich anliegenden Erschließungsstraßen der *Lindenallee* und *Bahnhofstraße* als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es werden die Abschnitte der *Lindenallee* und *Bahnhofstraße* in den Bebauungsplan aufgenommen, welche bereits Teil des gültigen Bebauungsplanes 3.1 waren. Am nördlichen Bereich der *Lindenallee* sind Wertstoffsammelbehälter (Altglassammelcontainer) vorhanden. Wertstoffsammelcontainer (z.B. Altglassammelcontainer und Altkleidersammelcontainer) sind im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen -sofern diese den Verkehr nicht beeinträchtigen- zulässig.

Der Standort kann über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gut von Fuß- und Radfahrern werden. Ebenfalls ist eine Erreichbarkeit des Standortes über den ÖPNV beziehungsweise der unmittelbar anliegenden Bushaltestationen an der *Bahnhofstraße* sowie *Lindenallee* gegeben. Somit besteht für den östlichen Teil von Bad Rothenfelde die Möglichkeit, auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr alltägliche Erledigungen vornehmen zu können.

Es ist bei der Planung von Stellplätzen, Pflanzbeeten und darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können. Des Weiteren sind ausreichende Zufahrts- bzw. Angriffswege, ein 2. Flucht- und Rettungsweg sowie geeignete Aufstellflächen zu berücksichtigen.

7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St-Fläche) zulässig. Garagen sind unzulässig.

Betriebsbedingte Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich des Lagerns von Paletten und sonstige Materialien sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Flächen für Stellplätze (St-Fläche) zulässig. Nebengebäude, mit Ausnahme von überdachten Sammelplätzen für Einkaufswagen, sind unzulässig.

Diese Festsetzungen leiten sich aus dem Bebauungsplan 3.1 ab und sollen sicherstellen, dass innerhalb St-Fläche oder des überbaubaren Bereiches die für den Markt erforderliche Stellplätze entstehen können und somit keine Garagen oder Nebenanlagen -mit Ausnahme der erforderlichen von überdachten Sammelplätzen für Einkaufswagen- errichtet werden, welche das Ortsbild in dem Bereich negativ beeinflussen könnten. Die bestehende Stellplatzanlage soll im Zuge des Neubaus des Marktes erweitert und Neustrukturiert werden. Auf der neuen Stellplatzanlage sollen dabei ca. 100 Stellplätze eingerichtet werden. Der bestehende Stellplatzbedarf kann dadurch angemessen gedeckt werden.

7.7 Leitungsrechte

Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Rothenfelde die Leitung/Gewässerverrohrung zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen. (Hinweis: Die zukünftige genaue Lage der Gewässerverrohrung befindet sich noch in der Abstimmung. Die Lage der Gewässerverrohrung mit dem dazugehörigen Leitungsrecht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen und in der Planzeichnung eingetragen.)

Die Fläche L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Rothenfelde sowie der Ver- und Entsorgungsträger die 10 KV-Leitung zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen.

Durch diese Festsetzung werden die bestehenden Leitungen im Vorhabenbereich planungsrechtlich gesichert.

7.8 Öffentliche Grünfläche

Westlich des Sondergebietes wird eine vorhandene Grünanlage als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Grünfläche wird gegenüber der Ursprungsplanung in den Bebauungsplan miteinbezogen, da hier in Teilen die erforderliche Kompensation für den durch die Planung ausgelösten Eingriff erfolgen soll (siehe auch Kapitel 7.10.2).

7.9 Grünordnung

Um den zu erwartenden Gehölzverlust zu kompensieren und das Gebiet mit Blick auf mikroklimatische Bedingungen und das Ortsbild mit einem Mindestmaß an Grünausstattung zu versorgen, werden verschiedene Pflanzbindungen und -gebote getroffen. Grundlage der Festsetzungen ist der nachfolgend abgebildete Grünordnungsplan.



7.9.1 Pflanzbindung

Zu erhaltende Bestandsbäume sind in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt und als Baumstandort dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Mindest-Pflanzqualität wird als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm vorgegeben. Damit soll gewährleistet, dass bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine gewisse optische Wirkung der Ersatzbäume besteht und der Zeitraum bis zu einer tatsächlichen raumprägenden Wirkung mit Pflanzung bereits entsprechend entwickelter Bäume verkürzt wird.

Für die öffentliche Grünfläche wird über ein flächenhaftes Erhaltungsgebot sichergestellt, dass vorhandener Gehölzbestand dauerhaft vorgehalten wird. Bei Ausfällen ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine wertgleiche Ersatzpflanzung innerhalb des flächigen Erhaltungsgebotes vorzunehmen. Damit wird sichergestellt, dass der Charakter der Grünfläche einschließlich der ortsbildprägenden und siedlungsklimatischen Bedeutung erhalten bleibt. Die vorhandenen Baumstandorte sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan die nachrichtliche Darstellung von Bestandsbäumen, die entweder nicht unmittelbar von der vorhabenbezogenen Planung betroffen sind und von deren Erhalt entsprechend auszugehen ist (hierbei handelt es sich um Baumstandorte innerhalb der gemeindlichen Straßenverkehrsfläche) oder deren Erhalt nicht verpflichtend festgesetzt wird (hierbei handelt es sich vornehmlich um Bäume innerhalb der Lindereihe an der *Lindenallee*, deren verpflichtender Erhalt einer möglichen Wiederherstellung des typischen Linden-Alleecharakters entgegenstehen würde).

7.9.2 Pflanzgebote

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst nachfolgend aufgeführte Pflanzvorgaben:

Einzelbaumfestsetzungen Straßenbäume: Entlang der *Bahnhofstraße* bestehen beiderseits Alleebaumpflanzungen. Während die vorhandenen Linden entlang der Nordseite bereits seit mehreren



Jahrzehnten den Straßenrand säumen, handelt es sich an der südlichen Straßenseite um eine jüngere Pflanzung von Linden mit einem aktuellen Brusthöhendurchmesser (BHD) von etwa 20 cm zwischen der Parkplatzfläche des Discounters und dem Geh-/Radweg der *Bahnhofstraße*. Die Bäume werden weitgehend über ein Erhaltungsgebot gesichert. Im Zuge einer neuen Zufahrt auf den Parkplatz muss ein Baumstandort entfallen. Dieser Verlust wird durch zwei Neupflanzungen ausgeglichen, die im Bereich der nunmehr verkleinerten bzw. nicht mehr benötigten Zufahrten im Nordwesten und Nordosten des Parkplatzes gepflanzt werden sollen. Ein weiterer neuer Standort ergibt sich im Bereich des entfallenden Toilettenhäuschens und dient der Vervollständigung der Baumreihe.

Aussagen zur Mindest-Pflanzqualität gelten gleichermaßen wie in Kapitel 7.9.1 getroffen.

Parkplatzbegrünung: Die vorhandenen Parkplatzbäume werden aufgrund einer Umplanung der Parkplatzanlage vollständig überplant. Aufgrund der großflächigen flächendeckenden Versiegelung bringt die geplante Parkplatzanlage in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich, die sich mittels Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren lassen. Zudem lässt sich mit den Bäumen Verbesserung der Luftqualität erreichen. Neben diesem zunehmend an Bedeutung gewinnenden siedlungsklimatischen Aspekt sorgen Stellplatzbäume zudem für eine deutliche ästhetische Aufwertung einer Parkplatzanlage. Aus den genannten Gründen und zur Wahrung des aktuellen Standards der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 3 werden weiterhin Stellplatzbäume in einer vergleichbaren Anzahl festgesetzt. Entsprechend erfolgt die Pflanzung von 12 Stellplatzbäumen. Dies entspricht der Pflanzung von einem Baum je 8 Stellplätze.

Die Verknappung der Gesamtfläche des Parkplatzes durch eine Vergrößerung der Gebäudekubatur lässt kaum Beetflächen oder größeren Pflanzbereiche für die Bäume in der Art zu, wie sie im aktuellen Bestand vorliegen. Die Baumpflanzungen im Bereich der zentralen Stellplätze daher ohne offene Baumscheiben in den Kreuzungsbereichen von jeweils vier Einstellplätzen. Eine Flächennutzung bis nah an den Stamm kann ermöglicht werden durch eine Überdeckung der Pflanzgruben mit einem Baumrost überdeckt und einen Schutz der Stämme mit einem geeigneten Anfahrschutz. Von großer Bedeutung ist für diese Baumstandorte, wie bei Stadtbäumen im Allgemeinen, eine fachgerechte Gestaltung des Wurzelraums, um ein gutes Heranwachsen der Bäume zu gewährleisten. Hierzu gehört zunächst ein Mindestmaß für die Dimensionierung des Wurzelraums. Festgesetzt wird entsprechend der Empfehlungen der FLL¹ bzw. bestehender DIN-Normen² Wurzelraum von mindestens 12 m³. Die Mindesttiefe sollte zudem 1,5 m betragen. Unabdingbar ist eine dauerhaft ausreichende Belüftung und Bewässerung der Bäume und ein Schutz gegen Verdichtung des Wurzelbereichs.

Zu verwendende Baumarten/-sorten werden nicht festgesetzt, jedoch legt die Bebauungsplanung fest, dass nur mittel- oder großkronige Baumarten zur Verwendung kommen dürfen, die eine erreichbare Kronenbreite von mindestens acht Metern aufweisen. Hintergrund dieser Festlegung ist die beabsichtigte Wirkung der Bäume im Hinblick auf ihre klimaanpassende und ortsbildaufwertende Wirkung, die mit zu kleinwüchsigen Bäumen nicht ausreichend erzielt werden kann. Nachfolgend ist zur Orientierung eine nicht-verpflichtende und nicht-abschließende Liste geeigneter Baumarten für eine Stellplatzbegrünung aufgeführt. Die Pflanzliste für die Straßenraum- und Stellplatzbegrünung orientiert sich im Wesentlichen an den Empfehlungen der GALK³ und spiegelt somit eine Gehölzauswahl wider, die sich aus langjährigen Tests als geeignet für die Verwendung im Siedlungsraum erwiesen hat. Ergänzend wird in Anlehnung an Empfehlungen der Stadt Düsseldorf⁴ auch eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel berücksichtigt:

Empfohlene Pflanzliste Stellplatzbäume			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	15-20	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12

¹ FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

² DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

³ Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Arbeitskreis Stadtbäume: GALK-Straßenbaumliste, Abfrage 06/2019

⁴ Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

Empfohlene Pflanzliste Stellplatzbäume			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Rotesche	<i>Fraxinus pennylvanica</i>	15-20	10-15
Ginkgobaum	<i>Ginkgo biloba</i>	15-30	10-15
Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	15-20	8-12
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	10-20(25)	10-15
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> syn. <i>Quercus pedunculata</i>	25-32(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sandruidiga'	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Semperflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Rebona'	15-20	10-15
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
	<i>Acer platanooides</i> 'Emerald Queen'	-15	8-10
	<i>Acer platanooides</i> 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	10-15	8-10

Aussagen zur Mindest-Pflanzqualität gelten gleichermaßen wie in Kapitel 7.9.1 getroffen.

Pflanzgebot im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Durch eine flächenmäßige Erweiterung des Marktgebäudes und in der Folge auch der Parkplatzfläche entfällt ein großer Teil der im Westen befindlichen Gehölzstruktur aus Laubbäumen und Sträuchern und wird durch sechs Einstellplätze ersetzt. Der Gehölzverlust soll durch Neupflanzungen auf der unmittelbar westlich angrenzenden Grünfläche ausgeglichen werden, die zu diesem Zweck in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird. Das Pflanzgebot umfasst einerseits ein flächiges Pflanzgebot für eine bis zu 8 m breite Strauchpflanzung sowie mindestens vier Einzelbaumstandorte. Die Pflanzung dient der (teilweisen) Wiederherstellung einer verlorengehenden Grünstruktur und ihrer Funktionen. Durch die versetzte Neupflanzung des Gehölzstreifens entlang der Parkplatzgrenze soll einerseits mittelfristig der verlorengehende Lebensraum v. a. für Vogelarten teilweise ausgeglichen werden, andererseits soll durch die Pflanzung eine fortgesetzte visuelle Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche und des Discountergeländes gewährleistet werden. Durch die Pflanzfläche geht lediglich Parkrasen verloren, der teilweise überplante Natursteinweg wird entsprechend verlegt.

Die flächige Strauchpflanzung erfolgt unter Verwendung heimischer Laubgehölze. Eine Pflanzliste inklusive Angabe zur Mindest-Pflanzqualität ist den textlichen Festsetzungen beigelegt. Im Sinne einer Vielfalt der Pflanzung sind mindestens vier der dort aufgeführten Straucharten zu verwenden. Die weitgehende Beschränkung auf heimische Gehölze begründet sich vor allem in der damit einhergehenden ökologischen Qualität der Pflanzung. Heimische Gehölze bieten eine optimale Grundlage für an diese Arten angepasste heimische Tierwelt und fungieren, in Abhängigkeit der verwendeten Gehölzarten, als blühende Insektenweide, als Vogelnährgehölz und als Rückzugsraum für Tiere des Siedlungsraums. Zudem sind heimische Gehölze an die örtlichen Standortgegebenheiten angepasst und zeichnen sich durch eine entsprechende Robustheit aus. Diese Eigenschaften gelten auch für die nicht originär heimischen Arten Felsenbirne und Kornelkirsche. Die Pflanzfläche kann entlang der westlichen, d. h. der Grünfläche zugewandten Seite auch durch randliche Staudenpflanzungen ergänzt werden, solange eine Mindestbreite der Strauchpflanzung von 5 m (Blickdichte) nicht unterschritten wird. Staudenpflanzungen können die Vielfalt und die ästhetische Erscheinung der

Pflanzfläche anreichern. Hier gilt die Empfehlung, möglichst zahlreich auf heimische Stauden zurückzugreifen.

Um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der Pflanzung im Hinblick auf die oben genannten Zielsetzungen zu gewährleisten, ist eine angepasste Pflege erforderlich. Um den Gehölzbestand auf lange Zeit zu erhalten, ist ein bedarfsweiser Rückschnitt erforderlich, der nie über den gesamten Bestand gleichzeitig vorgenommen wird. Gehölze können einzelstrauchweise ausgelichtet, d.h. von alten, abgestorbenen oder ungünstig gewachsenen Ästen befreit, oder auf den Stock gesetzt werden. Werden Gehölze auf den Stock gesetzt, d. h. in ihrer Gesamtheit zurückgeschnitten, so erfolgt dies so Pflegejahr wechselweise für jedes dritte bis vierte Gehölz im Bestand.

Die Pflanzfläche enthält zur Schaffung bzw. Wiederherstellung auch mindestens fünf Hochstämme, die im Bebauungsplan lediglich der Mindestanzahl und -qualität nach festgesetzt werden. Der beige-fügte Grünordnungsplan umfasst vorgeschlagene Baumstandorte unter Berücksichtigung vorliegender Leitungspläne. Im Bebauungsplan werden feste Baumstandorte nicht festgesetzt, da geeignete Standorte vorbehaltlich möglicher Änderungen an den diversen Leitungsverläufen gegenüber der tatsächlichen örtlichen Lage ggf. vor Ort festgelegt werden müssen. Angaben zur Mindestpflanzqualität entsprechend Kapitel 7.9.1. Insbesondere in der ersten Anwuchsphase sollte darauf geachtet werden, dass ein Wachstum der Hochstämme nicht durch die umgebenden Strauchpflanzungen beeinträchtigt wird.

Dachbegrünung: Die Vorhabenplanung beabsichtigt die Begrünung von 50 % der künftigen Dachfläche. Die übrigen 50 % werden, entsprechend der Vorgaben der rechtsgültigen Fassung der NBauO, mit Solaranlagen ausgestattet.

Die Aufbringung einer Dachbegrünung auf der Hälfte der Dachfläche begründet sich vor allem in der weiteren Erhöhung der Grundflächenzahl, die gegenüber der Ursprungsplanung zu Lasten des Grünflächenanteils geht.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

7.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen trifft der Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen:

Beleuchtung:

Mit dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt von 2021 sieht das Naturschutzrecht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen vor. Der neue



§ 41a tritt in Kraft, sobald eine entsprechende Rechtsverordnung mit Grenzwerten für Lichtemissionen, technischen und konstruktiven Anforderungen für Beleuchtungen u. a. erlassen ist. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz definiert Licht gemäß § 3 in Abhängigkeit von Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung und erlegt Betreibern nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen mit § 22 auf, dem Stand der Technik nach schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf Grundlage dieser Gesetzeslage erlässt der vorliegende Bebauungsplan per Festsetzung die verpflichtende Installation einer insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Straßen- und Außenbeleuchtung.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Überdies entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu mindern, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so einzurichten, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird und die Beleuchtung nur dorthin strahlt, wo sie benötigt wird. Insektenverträgliche Leuchtmittel umfassen sogenanntes „warmweißes“ Licht. Dieses weist ein Farbspektrum mit einem geringen Blauanteil, d. h. überwiegend längere Wellenlängen über 500 nm auf. Warmweißes Licht hat eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin. Bei dieser Farbtemperatur ist einerseits eine gute Farbwiedergabe z. B. zur Erkennung von Verkehrssignalen, gewährleistet und verursachen eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung von Organismen. Licht mit einem hohen blauen Lichtanteil, d. h. mit einem hohen Anteil kurzer Wellenlängen unter 490 nm ist hingegen zu vermeiden, da es nachweislich mehr Organismen stärker beeinträchtigt. Empfehlenswerte Leuchtmittel, die die genannten Anforderungen erfüllen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED-Leuchten mit möglichst geringem Blauanteil. Hinsichtlich der bedarfsgerechten Abstrahlung setzt der Bebauungsplan fest, dass Lampen nach oben und zu den Seiten mit Abblendungen zu versehen sind. Zu einer bedarfsgerechten Beleuchtung gehört zudem ein Beleuchtungskonzept, das die maximal notwendige Anzahl an Leuchtkörpern nicht überschreitet.

Ferner wird festgesetzt, dass eine direkte Beleuchtung der östlich angrenzenden Waldfläche unzulässig ist, da dortige Fledermausaktivitäten anzunehmen sind (siehe auch Fachbeitrag Artenschutz), die von direkten Lichteinflüssen beeinträchtigt werden können.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen wurde eine Bilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen. Plangebietsintern wird ein Pflanzgebot zum Ausgleich von Gehölzverlusten erlassen. Da diese Maßnahme keine vollständige Kompensation des errechneten Defizites gewährleistet, werden zusätzlich plangebietsexterne Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden zum Verfahrensstand der Offenlage feststehen.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

In der unmittelbaren Umgebung des Marktes sind Wohngebäude vorhanden. Durch die hier vorliegende Planung rückt der Be- und Endladebereich für Waren -im Vergleich zur bestehenden Situation- in Richtung der südlichen bestehenden Wohnbebauung.

Aufgrund der unmittelbar umliegenden Wohnbebauung und um durch die Planung ggf. ausgelöste Konflikte im Rahmen dieses Verfahrens zu bewältigen, wurde das Gutachterbüro Wenker & Gesing aus Gronau beauftragt eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Zur Prüfung der beim zukünftigen Betrieb des Lidl-Marktes zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche und dadurch verursachte Konflikte, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) mindestens einhalten und im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) um mindestens 5 dB(A) unterschreiten. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA-Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte nicht, sodass kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA-Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.2. der Schalltechnischen Untersuchung im Anhang).

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die in Kapitel 7.3 der Schalltechnischen Untersuchung im Anhang erläutert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verkehrsgereusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA -Lärm sind zudem nicht erforderlich (Kapitel 8 der Schalltechnischen Untersuchung).

Folgende Textliche Festsetzungen werden -abgeleitet aus der schalltechnischen Untersuchung- zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit ebenem Pflaster ohne Fase aufzuführen oder zu asphaltieren (Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von $K_{PA} = 3$ dB(A)).

Die Anlieferzone ist einzuhausen. Die Fassaden sowie das Dach der Anlieferzone müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB aufweisen. Zudem ist die Einhausung innenseitig entsprechend der Berechnungen in Kapitel 5.4 der schalltechnischen Untersuchung mit schallabsorbierenden Elementen ($\alpha \geq 0,8$) auszustatten.

Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.

Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des Lidl-Marktes auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken (Öffnungszeiten z.B. 7.00 – 21.00 Uhr).

Die Rückkühler sind mindestens in der schallreduzierten Variante „BSA“ zu installieren (vgl. Schallleistungspegel in Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).

Die Wärmepumpen sind mit jeweils einer Schalldämmhaube, die die Geräuschemissionen um mindestens 15 dB mindert, auszustatten (vgl. Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen sollen städtebaulich negative Effekte auf das Ortsbild vermieden werden.

8.1 Dachneigung

Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 5°.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

Diese Festsetzung leitet sich aus dem Vorhabenplan ab und die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Marktes mit einem begrünten Flachdach schaffen.

8.2 Werbeanlagen

Je Betrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Standfahnen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb des Firstes bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand) sind unzulässig.

Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrere Einzelanlagen 50% der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

Diese Vorschrift würde aus dem bisher rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.1 übernommen. Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden, werden diese Anlagen daher in Ihrer Größe begrenzt und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

Diese Vorschrift würde aus dem bisher für den Änderungsbereich rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.1 übernommen.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft eine große Wirkung entfalten. So haben unmaßstäbliche, gestalterisch unbefriedigende oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnete Einfriedungen einen negativen Einfluss auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenraumes. Daher wird zum Schutz des Orts- und Straßenbildes diese Vorschrift festgesetzt.

8.4 Stellplatzanlage

Die Parkstände sind mit kleinteiligen Betonverbundsteinpflaster anzulegen. Fahrgassen dürfen auch mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden. Die Gestaltung der Parkstände ist von der Gestaltung der Fahrgasse abzuheben.

Diese Vorschrift wurde aus dem bisher rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.1 übernommen. Durch diese Bauvorschrift soll eine monotone Gestaltung der Stellplatzanlage vermieden werden.

9. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bahnhofstraße/Lindenallee-Lebensmittelmarkt“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

9.2 Bodenordnung

Die zur Vorhabenverwirklichung erforderlichen Flächen liegen im Eigentum bzw. im Zugriffsrecht des Vorhabenträgers sowie der Gemeinde Bad Rothenfelde. Die zur Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Lindenallee* sowie *Bahnhofstrasse*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Aussagen zum Umgang mit der Niederschlags- und Abwasserbeseitigung werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB getroffen. Das Plangebiet wird von einem verrohrten Gewässer dritter Ordnung durchquert. Hinsichtlich der Gewässerverrohrung können sich Änderungen aufgrund der Markterweiterung bezüglich der Lage beziehungsweise des Verlaufes der Verrohrung ergeben. Entsprechende Abstimmungen werden mit dem Landkreis Osnabrück erfolgen.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

Im Straßenraum der *Bahnhofstraße* befindet sich eine Gasdruckregelanlage, Erdgasleitungen (Hoch- und Mitteldruck), ein Steuerkabel sowie ein 10 KV-Erdkabel. Diese Leitungen sowie die Gasdruckregelanlage sind in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. Die über privaten Grundstücke verlaufenden Leitungen werden durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten sowie der Ver- und Entsorgungsträger in die Planung frühzeitig miteinzubeziehen.

Im Plangebiet sind am nördlichen Randbereich der Straße *Lindenallee* Wertstoffsammelbehälter (Altglassammelcontainer) vorhanden. Diese sollen an dem Standort verbleiden.

10. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Die Planung wurde im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG fachgutachterlich betrachtet. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung, die Ergebnisse des Gutachtens finden in der Umweltprüfung Berücksichtigung.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet GRZ 0,9	ca. 0,63 ha
davon Flächen für Stellplätze	ca. 0,33 ha
davon Fläche mit Pflanzehalt	ca. 0,02 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,37 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,10 ha
davon Fläche für Anpflanzung	ca. 0,01 ha
Summe	ca. 1,1 ha

Entwurf

II. UMWELTBERICHT

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen vorgenommen. Auswirkungsprognose und Maßnahmenvorschläge sind entsprechend des vorläufigen Planungsstandes zur frühzeitigen Beteiligung ebenfalls vorläufig und werden zum nachfolgenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung konkretisiert und erforderlichenfalls modifiziert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu formulieren. Der vorliegende Umweltbericht in seiner vorläufigen Fassung dient als Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung.

1. Einleitung

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Bad Rothenfelde und umfasst das Marktgelände eines Discounters sowie im nördlichen Randbereich die *Bahnhofstraße* sowie südlich die *Lindenallee*. Gegenüber der Ursprungsplanung enthält das Plangebiet im Westen zudem eine gemeindliche Grünfläche

Das Plangebiet ist bereits den Festsetzungen entsprechend als Discounterfläche und Straßenraum in Nutzung. Überwiegende Flächenanteile der Discounterfläche sind als Parkplatz bzw. Ladengebäude in befestigter Weise ausgebaut. Es bestehen Parkplatzbäume sowie, vorwiegend im öffentlichen Raum, lineare oder kleinflächige Gehölzstrukturen im Norden, Süden und Westen. Die Verkehrsflächen sind als befestigte Straßen, teilweise mit Geh-/Radweg und Grünstreifen, ausgebaut.

Ein aktuelles Luftbild mit der gegenwärtigen Nutzungsstruktur kann auch der Begründung, Kapitel 6.5 entnommen werden.

1.1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der im Plangebiet ansässige Discounter beabsichtigt die Erweiterung des Marktes. Die hiermit verbundenen Veränderungen gegenüber des Status Quo erfordern die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan führt im Wesentlichen weiterhin die bereits bestehenden Festsetzungen (Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Verkehrsflächen) fort. Angepasst wird die Obergrenze der Verkaufsfläche, damit einhergehend erfolgt eine Vergrößerung des Baufensters und eine Anhebung der Parkplatzflächen, die eine Erhöhung der GRZ, eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes nach Westen sowie eine Aufhebung der zurzeit im Südwesten festgesetzten Grünfläche erfordern.

Der Bedarf an Grund und Boden besteht entsprechend der Flächenbilanz der Begründung (Kapitel 11) zu großen Teilen aus Sondergebiet und öffentlichen Verkehrsflächen. Die neu hinzugekommene Grünfläche wird nicht überplant. Eine detaillierte Aufstellung der geplanten Flächennutzungen und Versiegelungen auf Grundlage des Lageplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der vorläufigen Eingriffsbilanzierung (Umweltbericht Kapitel 3.4) entnommen werden.

Im Abgleich mit den Ursprungsplan kommen demzufolge Neuinanspruchnahmen von rund 700 m² hinzu, die sich aus der westlichen Erweiterung des Sondergebietes und der Nutzungsintensivierung innerhalb des Sondergebietes (größeres Gebäude, mehr Stellplatzfläche) ergeben.



1.2 Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sieht das BauGB die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Mit § 1a enthält das BauGB zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Weitere im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigende umweltschutzfachliche Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Im Wesentlichen sind folgende grundsätzliche Umweltschutzziele bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
BauGB	<p>§ 1 Abs. 5: nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die neben den sozialen und wirtschaftlichen auch die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i. <p>ergänzende Vorschriften des § 1a zum Umweltschutz: sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2), Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs.3), erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4), Klimaschutz (§ 1a Abs. 5).</p>
Berücksichtigung:	



Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
<p>Der vorliegende Umweltbericht betrachtet und bewertet die Auswirkungen auf alle Schutzgüter der Umweltprüfung einschließlich der Wechselwirkungen mit den entsprechend in Kapitel 3 dargestellten Ergebnissen.</p> <p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.</p> <p>Gefährdungen von NATURA 2000-Gebieten oder Gefahren durch havariegefährdete Betriebe bestehen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplan nicht.</p> <p>Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Klimaschutzklausel wird in Kapitel 3 der Begründung betrachtet.</p>	
BlmSchG	<p>Belange des Immissionsschutzes: Zweck des BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) nach Maßgabe dieses Gesetzes. Hervorzuheben ist der sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem Gebiete mit emissionsträchtiger Nutzung und solche mit immissionsempfindlicher Nutzung räumlich zu trennen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden.</p> <p>Ergänzend zum BImSchG sind verschiedene einschlägige Verordnungen und Normen/Richtwerte zu beachten, insbesondere:</p>
16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung)	<p>Beim Bau oder wesentlicher Änderung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.</p>
TA Lärm	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge</p>
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	<p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>
TA Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Berücksichtigung: Schalltechnische Untersuchung, Berücksichtigung der Ergebnisse in der Bebauungsplanung</p>	
BNatSchG, (konkretisiert durch NAGBNatSchG)	<p>Allgemeiner Grundsatz des Bundesnaturschutzrechtes: Schutz, die Pflege und Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grundlage der dauerhaften Sicherung von</p> <ul style="list-style-type: none"> – biologischer Vielfalt, – Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Böden, Gewässer, Luft und Klima, wild lebende Tiere und Pflanzen) einschließlich Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und – Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft. <p>Eingriffsregelung: Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB gilt mit Verweis auf die Vorschriften des BauGB das Gebot zur Berücksichtigung von Vermeidung und zum Ausgleich in der Abwägung (§ 18 BNatSchG).</p>



Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
	Des Weiteren gelten die Belange des Biotop- und Gebietsschutzes (§§ 20 ff BNatSchG) und des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, §§ 44-45 BNatSchG) unmittelbar.
<p>Berücksichtigung: Gebiets- und Biotopschutz: siehe Kapitel 1.2.3 Artenschutz: siehe Kapitel 2.5 Eingriffsregelung: siehe Kapitel 3</p>	
BBodSchG	<p>Belange des Bodenschutzes: Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) und der Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
BBodSchV	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastenverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Gefahrenabwehr, Sanierung, ergänzende Anforderungen zur Vorsorge, Prüf-/Maßnahmen-/Vorsorgewerte
<p>Berücksichtigung: -</p>	
WHG (konkretisiert durch NWG)	<p>Zweck des Gesetzes ist der Schutz der Gewässer (im Sinne des Gesetzes oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Insbesondere zu beachten sind: Belange des Gewässerschutzes entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 WHG, Grundsätze der schadlosen Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG, Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete gem. §§ 72 ff.</p>
<p>Berücksichtigung: Derzeit noch in Bearbeitung und Konkretisiert zur öffentlichen Auslegung.</p>	
BWaldG (konkretisiert durch NWaldG)	<p>Zweck dieses Gesetzes ist die Erhaltung, erforderlichenfalls Mehrung und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes, d.h. jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche einschließlich kahlgeschlagenen oder verlichteten Grundflächen, Waldwegen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätzen, Holzlagerplätzen sowie weiteren mit dem Wald verbundenen und ihm dienenden Flächen, wegen seiner Nutzfunktion sowie aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion).</p>
<p>Berücksichtigung: Zum Schutz des östlich angrenzenden Waldes wurde im laufenden Planungsprozess von der zunächst angedachten Variante einer östlichen Erweiterung des Bebauungsplangebietes abgesehen.</p>	

Die Berücksichtigung der o. g. allgemeinen Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

1.2.2 Fachpläne

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004 (einschließlich der Teilfortschreibungen 2010 und 2013) stellt das Plangebiet bereits als Einzelhandelsstandort dar. Ferner liegt der Vorhabenstandort im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde ist das Sondergebiet entsprechend der rechtsgültigen verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 3.1 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Lebensmittelmarkt* ausgewiesen. Die östlich angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan als Wald dar, die westlich angrenzende Fläche als Grünfläche.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1994. Aufgrund merklicher Nutzungsänderungen im Bereich des Plangebietes sind die Aussagen des Landschaftsplans jedoch nicht mehr unmittelbar auf die aktuelle und geplante Situation übertragbar. Das Plangebiet selber enthält den Hinweis zur Altlastenkontrolle/-sanierung, die inzwischen erfolgt ist. Die östlich und südlich sind im Bereich des schutzwürdigen Feuchtbrache zum Erhalt vorgeschlagen, die südlich daran angrenzenden, inzwischen als Rückhaltebecken mit Gehölzbestand bzw. südlich der *Lindenallee* inzwischen bebauten Flächen sollten zum damaligen Stand von Acker in Grünland umgewandelt werden und werden im Maßnahmenplan als Flächen jenseits der Siedlungsflächenbegrenzung eingeordnet. Bezüglich der ökologisch und gestalterisch notwendige Begrenzung der Siedlungsflächen stellt der Landschaftsplan in Bezug auf die vorliegende Planung die Ostgrenze des Plangebietes dar.

1.2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets „Bad Rothenfelde“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder geschützte Landschaftsbestandteile vor. Ferner liegt das Vorhaben nicht innerhalb eines Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservat.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich in nordöstlicher bis südöstlicher Richtung mehrere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Im Norden und Osten grenzen §30-Biotope unmittelbar an die Grenzen des Geltungsbereiches an:

Im Osten handelt es sich hierbei gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück um das rund 0,45 ha große Biotop GBOS-3815-1 „Schilfröhricht westlich des Mühlenteiches“. Als erfasste Biotoptypen werden Schilf-Landröhricht und nährstoffreiches Großseggenried aufgeführt. Die Abgrenzung des Biotops beruht auf den Darstellungen des gemeindlichen Landschaftsplans (s. u.), der hier eine feucht-nasse Brache mit hoher Grasflur und Hochstauden darstellt. Prägende Pflanzenarten sind Schilf, Seggen, Binsen und Brennnessel, eine Beeinträchtigung wurde in Form von Eutrophierung benannt. Die Brachfläche ist inzwischen aufgrund von Gehölzentwicklungen auf ein deutlich reduziertes Areal begrenzt und weist weiterhin starke Eutrophierungsmerkmale auf. Geringfügig verbleibender Schilf und Seggenbestände sind stark überwuchert vorwiegend von Brennnessel, Zaubrinde und Distel.

Nördlich der Bahnhofstraße schließt sich der Palsterkamp an, der hier unter der Nummer GBOS-3815-232 als „Naturwald Palsterkamp am Ortsrand von Bad Rothenfelde“ verzeichnet ist. Der Wald ist laut Umweltatlas als Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte und Erlen-Eschen-Auwald schmaler Bachtäler ausgeprägt.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in einer Entfernung $\geq 1,6$ km zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, welches sich über mehrere Teilbereiche westlich bis nordöstlich des Plangebietes erstreckt. Der dem Vorhaben nächstgelegene Teilbereich ist der Kleine Berg. Der Schutzzweck ergibt sich aus dem Status des FFH-Gebietes als größtes Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen dar und der Repräsentanz für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland mit Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen und den FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus, Großes Mausohr. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum



Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums des geplanten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) Nr. 2 BauGB enthält der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Nach einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und einer Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierbei sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i zu beschreiben. Schutzgüter der Umweltprüfung sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Weiterhin zu beachtende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i sind: Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen, nachhaltige Energiewirtschaft (erneuerbare Energien/Energieeffizienz und -sparsamkeit), Erhaltung bestmöglicher Luftqualität, Darstellungen vorhandener Umweltfachpläne.

Bei der Beschreibung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB unter anderem folgende Aspekte: Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt), bau- und anlagenbedingte Wirkungen, betriebsbedingte Wirkungen z.B. durch Art und Menge von Emissionen und Abfällen, Wirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe, Risiken für menschliche Gesundheit/kulturelles Erbe/Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben, Auswirkungen auf das Klima/Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen soll sich auf die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen (d.h. mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben zusammenwirkenden), grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Überdies sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB dahingehend zu betrachten, inwieweit das oder die Vorhaben des B-Plans schwere Unfälle oder Katastrophen mit entsprechenden Auswirkungen auf die übrigen Belange des Umweltschutzes auslösen können.

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Beurteilung der Bestandssituation, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt dreistufig nach einer geringen, allgemeinen oder besonderen Bedeutung/Empfindlichkeit des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut. Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter i. V. m. der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, d.h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter (keine Beeinträchtigungen, geringe bis mittlere Beeinträchtigungen, erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Funktionsfähigkeit). Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

2.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich der Gemeinde Bad Rothenfelde. Während sich nördlich die *Bahnhofstraße* und der Waldbereich des *Palsterkamp* anschließen, liegen im Süden des vorhandenen Discountergeländes unmittelbar angrenzende Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung. Weiterhin befindet sich in geringer Entfernung eine Einfamilienhausgeprägte

Wohnsiedlung nordwestlich des Geltungsbereiches. Entsprechend besteht eine Empfindlichkeit des Umfeldes gegenüber eventueller Schallemissionen seitens des Bebauungsplangebietes. Das Umfeld besitzt entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Auf dem Füllort“ und Nr. 55 „Südlich der Lindenallee“ als schutzbedürftige Nutzung den vergleichsweise hohen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

Eine Erholungsfunktion besteht im Hinblick auf die unmittelbar westlich angrenzende öffentliche Grünfläche.

Das Plangebiet selber weist in seiner Eigenschaft als Ort der Grundversorgung eine Bedeutung für den Menschen auf. Aufgrund der umliegenden Nutzungen besteht eine gewisse Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

2.2 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

Die Bewertung des Bodens erfolgt in Anlehnung an den Niedersächsischen Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung (ENGEL 2013). Die Bewertung von Boden im Siedlungsraum orientiert sich gemäß des Leitfadens an Bodenfunktionen, die dem Erhalt von Lebensqualität im Siedlungsraum dienen. Hierzu zählen neben der Naturnähe vor allem die Fähigkeit des Bodens, Wasser zu speichern und zu versickern (Kriterium Bestandteil des Wasserkreislaufs) und die Eigenschaft des Bodens als Pflanzenstandort, um so über den Bewuchs auf das Mikroklima einzuwirken (Kriterium Standortpotential der Böden für Pflanzen/besondere Standorteigenschaften). Die Bewertungsskala umfasst fünf Bewertungsklassen (Wertstufe 1 – sehr geringe Funktionserfüllung bis Wertstufe 5 – sehr hohe Funktionserfüllung).

Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Vorbelastungen aufgrund von Schadstoffbelastungen des Bodens.

Geologische Grundlage im Plangebiet bilden laut Geologischer Karte 1 : 25.000 (GK25) des Landes Niedersachsen⁵ feinsandige fluviatile Ablagerungen der letzten Kaltzeit (Weichsel-Kaltzeit). Durch bodenbildende Prozesse hat sich hier gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) ein mittlerer Gley-Podsol gebildet. Die BK50 gibt den im Bereich des Plangebietes vorkommenden Gley-Podsols als mittel- und feinsandigen, im Grobbodenanteil schwach kiesigen Boden aus periglaziären fluviatilen Ablagerungen an. Er gilt laut Karte der schutzwürdigen Böden Niedersachsens nicht als schutzwürdig.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gelände eines Discounters mit einer entsprechend hohen Versiegelungsrate. Hinsichtlich der eingangs erwähnten Kriterien Naturnähe, Bestandteil des Wasserkreislaufs und Standortpotential insbesondere für Arten mit besonderen Standortansprüchen besteht demnach im überwiegenden Flächenanteil bereits keine Bedeutung mehr. Der ehemals natürlich anstehende Boden ist teilweise abgetragen, die oberste Auflage durch anthropogene Auffüllungen und Oberflächenbefestigung gekennzeichnet. Ein vorliegendes Bodengutachten erbohrte im Zuge mehrerer Rammkernsondierungen Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 0,95 m und max. 1,8 m. Diese werden von holozänen und eiszeitlichen Ablagerungen unterlagert, die sich aus Lehmen und Sanden zusammensetzen.

Eine Kompensation der verloren gegangenen Bodenfunktionen erfolgte bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 3. Im Bereich der verbliebenen Freiflächen (Beete, Baumreihe im westlichen Erweiterungsbereich) dürfte für überwiegende Anteile davon auszugehen sein, dass auch hier eine deutliche Überformung des ehemals ursprünglich anstehenden Bodens stattgefunden hat.

Der Boden im Plangebiet weist eine geringe Bedeutung auf.

⁵ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>



Vorbelastungen: Hinsichtlich Vorbelastungen aufgrund von Altlasten verzeichnet der Umweltatlas des Landkreises Osnabrück im südlichen Teil des Sondergebietes eine flächenhafte Altablagerung mit dem Status „unbelastet“. Zur detaillierten Abklärung des Gefährdungsstatus erfolgte eine umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung auf dem Grundstück. Die Altablagerung wurde bereits im Zuge der Ersterrichtung eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2000 betrachtet. Im Zuge der Baumaßnahmen bestätigte sich die Existenz einer flächenhaften Altablagerung parallel zur Lindenallee mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 0,8 m. Diese setzte sich aus einem Gemenge von Bauschutt, Boden, Brandresten mit vereinzelt Stoff- und Holzresten, Glasscherben und dunkelbraunes, mit zum Teil durch kohlige Substanzen schwarz gefärbtes Bodenmischmaterial zusammen. Da das Material aus baugrundtechnischer Sicht keinen gründungsfähigen Untergrund darstellte, wurde die Auffüllung im Rahmen der Baumaßnahme vollständig entnommen und einer Entsorgung/Verwertung zugeführt.

Eine neuerliche Untersuchung des Grundstückes im Zuge dieses Planverfahrens zielte auf Bodenbelastungen ab, die durch die Vornutzung oder auffüllungsbedingt entstanden sein können. Zur umwelttechnischen Beurteilung der vorhandenen Auffüllungen und der darunter liegenden natürlichen Ablagerungen erfolgten Laboranalysen entsprechender Mischproben. Demnach weist der natürlich anstehende Untergrund keine relevanten Schadstoffwerte auf. Die Mischprobe des Auffüllungsmaterials zeigte Nachweise des organischen Parameters Gesamtkohlenstoffgehalt (TOC) sowie von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, Nachweis des Einzelparameters Benzo-a-pyren) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Bodenluftuntersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten. Die erhöhten PAK-Gehalte liegen zwar im Prüfwertebereich der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA 1994), die aber aufgrund der geringen Prüfwertüberschreitung und der Überbauung bzw. Oberflächenbefestigung aus gutachterlicher Sicht keinen Handlungsbedarf auslösen. Sollte eine abfalltechnische Entsorgung des Auffüllmaterials im Zuge der Baumaßnahmen notwendig werden, so ist eine Belastung der Umwelt unter Beachtung der entsprechenden Zuordnungsklasse Z 2 der LAGA M20 (TR Boden)⁶ vermeidbar. Für Material der LAGA-Klasse Z 2 ist ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, d. h. unterhalb von befestigten Flächen, möglich.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion⁷, die Grundwasserneubildungsfunktion⁸ und die Grundwasserdargebotsfunktion⁹.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) eingeteilten Grundwasserkörpers DE_GB_DENW_3_06 „Niederung der Oberen Ems (Sassenberg/Versmold)“. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut, der chemische Zustand wird als schlecht eingeordnet. Dies gilt sowohl für den Gesamtzustand als auch für die Einzelparameter Nitrat, Pestizide und sonstige Stoffe. Der Boden weist laut BK50 im oberen 2-m-Raum Grundwasser auf, hierbei ist die Grundwasserstufe mit einem mittleren Grundwasserhochstand von > 8 – 16 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand von > 16 - ≥ 20 dm als sehr tief einzustufen. Rammkernsondierungen im Zuge der o. g. orientierenden Bodenuntersuchungen (Erfassungszeitpunkt: Mitte August 2021) ergaben für die östliche Hälfte des Plangebietes Schichtwasservorkommen mit Tiefen zwischen 1,33 m und 1,85 m unter Geländeoberfläche. Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich um Schichtwasser, welches sich auf den bindigen Bodenmaterialien der Lehme bewegt. Die nassen, natürlichen Bodenmaterialien der Sande sowie die aufgeweichten Lehme im Sondiertiefsten geben einen weiteren Hinweis auf zumindest zeitweise im Untergrund

⁶ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA (2004): Mitteilung der LAGA 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand: 05. November 2004.

⁷ abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

⁸ abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

⁹ Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusicke- rung aus oberirdischen Gewässern

vorhandenes Schicht- oder dauerhaft anstehendes Grundwasser. Die örtliche Grundwasserfließrichtung ist laut Bodengutachten vermutlich nach Südwesten orientiert.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung¹⁰ ist laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 im Planungsraum als mittel einzustufen. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) zum Schutze des oberen Grundwasserleiters vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen können hier in beschränktem Maße stattfinden.

Die theoretische Grundwasserneubildung¹¹ im Planungsraum beträgt gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 (mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 - 2010, Methode mGROWA18) liegt mit Mengen von > 200 – 250 mm/a im Nordwesten bzw. > 300 – 350 mm/a im hohen bis sehr hohen Bereich¹². Dies wird laut Klimaprojektionen des NIBIS zur Entwicklung der Grundwasserneubildung im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel („Weiter-so-Szenario“) für den Großteil des Plangebietes auch für die Zukunft fortbestehen. Faktisch ist jedoch bereits jetzt ein großer Teil des Plangebietes versiegelt und im Hinblick auf die Grundwasserneubildung unwirksam.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Bad Rothenfelde“ mit den entsprechenden Schutzanforderungen der Schutzzone I. Weiterhin ergibt sich, zwar ohne rechtlichen Schutzanspruch, eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der Lage in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Oberflächengewässer: Das Plangebiet selber wird von einem verrohrten Gewässer 3. Ordnung durchquert, das der Regenentwässerung dient und keine ökologischen Qualitäten aufweist. Das Regenwasser wird in Richtung Osten in das Regenrückhaltebecken (RRB) *Lindenallee* abgeleitet. Das RRB liegt ca. 25 m östlich des Plangebietes und ist als naturnahes Becken mit Dauerstau angelegt. 40 m nordöstlich des RRB schließt sich der *Mühlenteich* an. Das nächstgelegene offene Fließgewässer ist der *Süßbach*, der seinen Ursprung nördlich des Plangebietes an der *Springmühle* hat und ca. 250 m südöstlich des Geltungsbereichs in Richtung Südwesten fließt.

Insgesamt besteht im Hinblick auf das Teilschutzgut Grundwasser allein aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet eine besondere Bedeutung, bezogen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer besteht eine geringe Bedeutung.

2.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biototypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung am 01.03.2022. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

Das Plangebiet ist in den Grundzügen bereits entsprechend der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Nutzung. Natürliche Biotopstrukturen finden sich entsprechend nur noch untergeordnet in Form einer Grünfläche im Nordosten und randlichen Gehölzen entsprechend der Grünordnung zur Ursprungsplanung. Überwiegende Flächenanteile sind bereits überbaut. Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biototypen entsprechend der Ordnung des Niedersächsischen Kartierschlüssels kurz beschrieben.

Eine Bewertung der vorhandenen Biototypen erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016). Durch die Vergabe von Wertfaktoren (WE/m²) werden den einzelnen Biototypen jeweils

¹⁰ Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist das Vermögen der anstehenden Gesteine den oberen Grundwasserleiter in Abhängigkeit von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

¹¹ Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1981 - 2010

¹² vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Wertigkeiten/Empfindlichkeiten von „wertlos“ bis „extrem empfindlich“ zugewiesen. Die Kategorie „extrem empfindlich“ (Wertstufe 3,5 bis 5,0) bezieht sich hierbei auf ökologisch höchst sensible und über lange Zeiträume gewachsene Biotoptypen, die als nicht wiederherstellbar gelten und im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung üblicherweise nicht beansprucht werden. Die Ermittlung der Wertigkeit eines Biotops richtet sich nach insgesamt 15 Kriterien, die je nach Relevanz als gleichwertig zu betrachten sind¹³. Die Bedeutung/Empfindlichkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird dreistufig in sehr gering bis gering (0,1 - 1,5), allgemein/empfindlich (1,6 – 2,5) und hoch/besonders (2,6 – 5,0) eingeteilt. Versiegelte Flächen werden als ökologisch wertlos beurteilt und mit Wertstufe 0 bewertet.

Eine kartografische Darstellung einschließlich Bewertung liegt dem Umweltbericht als Anlage (Bestandsplan Biotoptypen) bei.

Das Plangebiet ist bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung als Discounter mit Parkplatz in Nutzung. Neben den umfangreichen Versiegelungs- und Gebäudeflächen bestehen verschiedene Grünstrukturen und Gehölzbestände im Plangebiet. Folgende Biotoptypen finden sich im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung:

WU - Erlenwald entwässerter Standorte: Östlich des Geltungsbereiches stockt auf einer Breite von ca. 12 m ab der Gebäudekante des bestehenden Discounters ein waldartiger reiner Erlenbestand mit trockenen Standortverhältnissen, der im Nordosten auch kleinflächig ins Plangebiet hineinreicht. Die Erlen sind weitgehend altershomogen und weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 20 und 35 cm. Der Bestand ist arm an Unterholz und weist eine nur rudimentär ausgebildete Krautschicht. Die Erlen reichen bis zu 2 m an das Marktgebäude heran. Nach Osten setzt sich der Gehölzbestand dann in einer gemischten Artenzusammensetzung weiterer heimischer Laubgehölze fort, die das dortige Nassbecken zur Regenrückhaltung umgibt.

BZE - Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten: Ziergebüsche finden sich vor allem in den Randbereichen des Discountergeländes. Es handelt sich hierbei um regelmäßig geschnittene Strauchgehölze aus vorwiegend heimischen Laubgehölzarten.

HEA - Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs: Entlang der *Bahnhofstraße* und der *Lindenallee* bestehen jeweils Alleebaumbestände aus Linden unterschiedlichen Alters. Während es sich bei den Linden an der Nordseite der *Bahnhofstraße* und entlang der Südseite der *Lindenallee* sowie auf Höhe der Grünfläche im Westen um bereits ältere Linden handelt, wird das bestehende und geplante Sondergebiet an der Nord- und Südseite von überwiegend jüngeren Alleebaumpflanzungen begleitet. Sämtliche Alleebäume sind als vital einzustufen. Entlang der Südseite des Parkplatzes gesellen sich neben den regelmäßig niedrig gehaltenen Sträuchern auch einige, meist jüngere Bäume anderer Arten zu den Alleebäumen.

HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs: Neben o. g. Alleebäumen befinden sich verschiedentliche Gehölz-/Baumbestände im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um zumeist jüngere Bäume in Freiflächen im Süden sowie im Nordosten des Discountergeländes, die Stellplatzbäume (geringe Vitalität vermutlich aufgrund schlechter Standortbedingungen, teilweise bereits Komplettausfälle) sowie eine Gehölzreihe entlang der Westseite der Parkplatzfläche. Die letztgenannte Gehölzreihe weist eine Vielzahl dicht stehender heimischer Laubbäume zumeist mittleren Alters auf. Im Süden ist der Bestand von einigen vitalen Altbäumen (v. a. Eichen) mit strauchartigem, teils heimischem, teils nicht-heimischem Unterwuchs geprägt.

BZH – Zierhecke: Entlang der *Bahnhofstraße* ist der Parkplatz durch eine Buchenschnitthecke vom öffentlichem Straßenraum abgetrennt.

ER - Beet/Rabatte: Das Discountergelände umfasst im Bereich der Stellplätze kleinflächige Beete, die teils mit Bodendeckern bestückt sind und teils keinen Bewuchs aufweisen. Eine weitere Zierbeetfläche findet sich im Westen des Plangebietes als Teil der öffentlichen Grünanlage.

¹³ Vielfalt an biotoptypischen Arten, Vorkommen gefährdeter Arten, Biotoptypische Ausprägung, Vegetationsstruktur (Schichtung), Vernetzungsfunktionen, besondere Standortbedingungen, Nutzungs-/Pflegeintensität, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, Bedeutung für das Landschaftsbild, Klimatische Bedeutung, Kulturhistorische Bedeutung.

GRA - Artenarmer Scherrasen: Die Grünanlage im Westen des Plangebietes ist gestaltet als Rasenfläche mit Baumbestand und Fußweg. Bei dem dortigen Rasen handelt es sich um einen eher artenarmen Scherrasen.

GRR - Artenreicher Scherrasen: Nördlich des Marktgebäudes befindet sich eine Freifläche, die neben einer streng in Form geschnittenen Ziergebüsch und Ausläufern des östlich des Plangebietes gelegenen Erlenwaldes auch eine Rasenfläche enthält. Die Fläche zeigt neben Gräsern auch einige Vorkommen von krautartigen Pflanzen ist vergleichsweise artenreich.

Als versiegelte Flächen finden sich die folgenden Biotoptypen im untersuchten Bereich: OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (Container-Aufstellflächen), OG - Gebäude Gewerbe (Marktgebäude LIDL), OY - Sonstiges Gebäude (Toilettenhäuschen), OVP – Parkplatz (gepflasterte Bauweise), OVS – Straße (asphalтиerte Straßenflächen im Norden und Süden des Plangebietes), OVW - Weg (Radweg entlang der *Bahnhofstraße*, in Naturstein ausgebaute Fußweg in der westlichen Grünfläche).



Parkplatz, Blick nach Südwesten



Blick von Osten auf die *Bahnhofstraße*



Blick von Norden auf das Marktgebäude



Blick nach Osten auf die *Lindenallee*

Entsprechend der im Bestandsplan sowie in Kapitel 3.3 tabellarisch aufgeführten Bestandsbewertung handelt es sich im Plangebiet um Biotoptypen von geringer oder mittlerer Wertigkeit. Wertgebend sind die enthaltenen Gehölzbestände.

Außerhalb des Plangebietes und angrenzend an den Erlenwald im Nordosten befindet sich ein als schützenswert verzeichnetes Biotop, das laut Biotopverzeichnis als NRS/NSG- - Schilf-Landröhricht/Nährstoffreiches Großseggenried vermerkt ist. Die Biotopstrukturen befinden sich allerdings gegenwärtig in einem schlechten Zustand, der auf mangelnde Pflege zurückzuführen ist (siehe auch Umweltbericht Kapitel 1.2.3).

2.5 Schutzgut Tiere/Artenschutz

Beinahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumsprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum



für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumsprüchen (sog. planungsrelevante Arten) eignen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust solcher Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen der beiliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen, die der Begründung als Anlage beiliegt.

2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Jahr 1992 wurde von der Bundesrepublik Deutschland die Biodiversitätskonvention unterzeichnet. Zielsetzung dieses internationalen Umweltabkommens ist der Schutz der biologischen Vielfalt bei nachhaltiger Nutzung ihrer Bestandteile. Die Biodiversität/biologische Vielfalt umfasst hierbei die Aspekte Artenvielfalt, Genvielfalt innerhalb der Arten und Lebensraumvielfalt. Die biologische Vielfalt ist Basis für vielfältige Leistungen der Natur, die oft auch Existenzgrundlage für Mensch und Wirtschaft und somit eine wichtige Grundlage auch für das menschliche Wohlergehen sind. Mit der Einführung der Umweltprüfung durch die BauGB-Novelle 2004 zählt die biologische Vielfalt zum Schutzgutkatalog der Umweltprüfung.

Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert das Ziel einer dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt durch den Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensstätten sowie die Ermöglichung von Wanderbeziehungen zwecks Austausches zwischen den Populationen. Indikatoren wie Artenvielfalt, Vorkommen gefährdeter Arten, Vorkommen von Schutzgebieten/-objekten und Biotopverbund werden demnach für eine Beurteilung im Rahmen der Umweltprüfung herangezogen.

Das Plangebiet stellt sich als bereits intensiv genutztes Discountergelände dar, das zwar mit dem vorhandenen Gehölzbestand teilweise Habitatstrukturen aufweist, die allerdings störungsunempfindlichen Arten vorbehalten sein dürften. Es besteht keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Ggf. für die Biodiversität relevante Flächen bestehen ggf. östlich angrenzend an das Plangebiet. Hier bestehen verschiedenartige Lebensraumstrukturen mit (allerdings überprägten) Röhrichtbeständen, Gehölz-/Waldstrukturen, Gewässern, die auch aufgrund der rückwärtigen Lage hinter dem Marktgebäude aktuell, aber auch künftig relativ ungestört sein dürften.

2.7 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Zu betrachten sind auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie eine etwaige Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

Das Plangebiet selber ist bereits jetzt intensiv genutzt und stark versiegelt. Im siedlungsklimatischen Zusammenhang weist es aufgrund der Erwärmung der umfangreich gepflasterten und durch Gebäude bebauten Flächen Strukturen einer Belastungsfläche auf. Mindernd auf eine Aufheizung insbesondere an heißen Sommertagen wirken die im Plangebiet randlich bestehenden

Gehölzstrukturen mit zahlreichen Bäumen. Die Stellplatzbäume sind aktuell aufgrund von Ausfällen und dem aktuell noch gering ausgeprägten Kronendurchmesser nur mäßig wirksam.

Der nördlich des Geltungsbereiches gelegene Wald *Palsterkamp* wird im Landschaftsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde als Wald mit Funktion als Frischluftproduktionsfläche (Wälder > 1 ha) dargestellt. Die Fließrichtung der Frischluft stellt der Landschaftsplan nach Süden/Südwesten dar, womit auch das Plangebiet davon profitieren dürfte. Ein Hindernis für die Frischluftlieferung in die angrenzenden Wohngebiete dürfte das Plangebiet vor allem aufgrund der günstigen Gebäudestellung eher nicht darstellen.

Von einer nennenswerten Vorbelastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen ist nicht auszugehen.

2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen¹⁴.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Nutzungsintensivierung der vorhandenen und bauplanungsrechtlich gesicherten Nutzung handelt, wird das Landschafts- bzw. Ortsbild bereits gegenwärtig von der vorhandenen und geplanten Flächennutzung geprägt. Es handelt sich um ein stark versiegeltes Discountergelände im Übergang zu Bereichen der freien Landschaft im Osten/Südosten bzw. zur Wohnsiedlung im Norden, Süden und Westen. Das Discountergelände ist aktuell randlich umfassend eingegrünt mit Alleebäumen und sonstigen, vorwiegend jüngeren Bäumen im Süden, Alleebäumen und einer Buchenschnitthecke im Norden sowie einer Baumreihe mit Strauchunterwuchs westlich der Parkplatzfläche. Letztgenannte Baumreihe erweitert sich zudem im südlichen Abschnitt flächig und enthält hier ortsbildprägende Altbäume (v. a. Eichen). Der westliche Gehölzstreifen trägt maßgeblich zur visuellen Abtrennung der benachbarten Grünfläche und der sich anschließenden Wohnbereiche von dem Discountergelände bei und ist von hervorzuhebender Bedeutung für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild. Die Begrünung des Discountergeländes selber besteht aus klassischen Bodendeckerbeeten, die teilweise mit jungen Stellplatzbäumen von eingeschränkter Vitalität ausgestattet sind. Nach Osten schließt sich Wald an, der das Gelände von dieser Richtung her abschirmt.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht betroffen.

2.10 Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden, wie er bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch

¹⁴ vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.



verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland¹⁵ wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nutzungsintensivierung an einem bereits erschlossenen Handelsstandort. Das bestehende Plangebiet wird für eine zusätzliche Bebauung nur geringfügig erweitert und sieht keine umfassende Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Fläche vor. Dem Schutzgut Fläche wird damit Rechnung getragen.

2.11 Wechselwirkungen

Im ökosystemaren Wirkungsgefüge bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung wie auch innerhalb von Schutzgütern. Schutzgüter sind demnach nicht isoliert zu betrachten, sondern auch im funktionalen Beziehungsgeflecht der biotischen und abiotischen Schutzgüter im Plangebiet und darüber hinaus. Das Plangebiet ist bereits in intensiver Nutzung. Im Wesentlichen betroffene Wechselwirkungen betreffen die Funktion des vorhandenen Baumbestandes als Lebensraum für die innerörtliche Fauna.

2.12 Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Zum aktuellen Planungsstand sind keine konkreten Details zur Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für Unfälle und Katastrophen bekannt.

2.13 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt bestehen gegenwärtigen Planungen, die im Zusammenwirken mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führen würden.

2.14 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Forstbestehen des Discounterbetriebs auszugehen. Über die im Zuge der Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 prognostizierte -und über Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bewältigte- Umweltauswirkungen hinaus ist dann mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3. **Überschlägige Konfliktbetrachtung**

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer weiteren Nutzungsintensivierung der Fläche unter Verlust von Gehölzstrukturen und weiteren Bodenversiegelungen, die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Eingriff zu betrachten sind. Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere,

¹⁵ Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechenboden-land-oekosysteme/flaechen-siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) sind demnach vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich¹⁶ voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung werden mögliche Umweltauswirkungen überschlägig ermittelt. Zum nächsten Beteiligungsschritt erfolgt eine weiterführende Darstellung und Bewertung mit anschließender schutzgutbezogener Auswirkungsprognose.

3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen. Die Planung sieht die Nutzungsintensivierung innerhalb des bereits bestehenden Baurechts vor, die mit einer zusätzlichen Versiegelung vorhandener Freiflächen einher geht. Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubeentwicklungen,
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen
- Flächeninanspruchnahmen durch Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust der vorhandenen Biotoptypen.

Anlagebedingt:

- Zusätzliche dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch gewerbliche Nutzflächen

Betriebsbedingt:

- Geräuschemissionen durch Betriebstätigkeiten und Anfahrtsverkehr mit entsprechenden Störwirkungen,
- Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung

3.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

Die Planung sieht die Nutzungsintensivierung eines vorhandenen Gewerbestandortes vor. Zusätzliche Auswirkungen durch Umsetzung der Planung ergeben sich durch weitere Flächenversiegelungen unter Inanspruchnahme bisheriger Grünflächen und Gehölzbestände.

Zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen sieht der aktuelle Stand der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen vor:

- Weitgehender Erhalt der Alleebäume an der *Bahnhofstraße* und *Lindenallee*; Einzelbaumverluste aufgrund neuer Zufahrten können aufgrund gleichzeitig entfallender Zufahrten durch Ersatzpflanzungen innerhalb der jeweiligen Baumreihe aufgefangen werden, so dass keine neuen Lücken innerhalb der vorhandenen Alleen entstehen.
- Pflanzung von 12 Stellplatzbäumen im Bereich der neuen Stellplatzanlage; damit wird der bestehende Standard des Bebauungsplans Nr. 3 aufrechterhalten.
- Begrünung von mindestens 50 % der Dachfläche des neuen Gebäudes mit positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanze, Tier/Biodiversität, Klima, Ortsbild.
- Erhalt von Altbaumbestand im Südwesten der Sondergebietsfläche
- Minderung bereits bestehender möglicher Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtung durch zusätzliche Vorgaben zur Beleuchtung (insektenfreundliche Leuchtmittel, bedarfsgerechte Abstrahlung und Anzahl der Laternen)

¹⁶ Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.



- Festsetzungen zu schallschutztechnischen Vorkehrungen zwecks Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Baubedingte Auswirkungen lassen sich in der Regel durch Einhaltung der aktuellen technischen Standards und durch Maßnahmen des Baumschutzes vermeiden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind überschlüssig folgende wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu prognostizieren:

- Zusätzliche Versiegelung von rund 700 m² bisher unversiegelter Grundfläche → weiterer Verlust von Bodenfunktionen und Flächen für die Grundwasserneubildung
- Inanspruchnahme von Grünflächen einschließlich Baumbestand → Verlust von mindestens 19 Bäumen unterschiedlichen Alters im Randbereich der bisherigen Sondergebietsfläche mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanze (Verlust von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sowie unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich Verlust des nächstgelegenen Erlenbestandes, siehe auch Abbildung Kapitel 3.3), Tiere (siehe auch beigefügtes Gutachten zum Artenschutz), Ortsbild (Verlust der visuellen Abtrennung zwischen Discountergelände und westlich angrenzender öffentlicher Grünfläche, Verlust von Eingrünungselementen vor allem im Süden des Plangebietes).
- Artenschutzrechtliche Einschätzung: siehe artenschutzrechtliche Betrachtung im gesonderten Gutachten (als Anlage Teil der Begründung)

3.3 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten im Plangebiet verloren. Die Bewertung und Bilanzierung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs erfolgt nach dem Osnabrücker Modell des Landkreises Osnabrück von 2016 (siehe auch Kapitel 2.4 Pflanzen/Biototypen). Die Eingriffsbilanzierung betrachtet die ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung. Anhand vorgegebener Wertspannen für jeden Biototyp (Wertskala von 0,0 bis maximal 5,0) werden der derzeitige ökologische Wert der betroffenen Fläche (sog. Eingriffsflächenwert) und der ökologische Wert der Planung (sog. Kompensationswert) ermittelt. Die Bewertung der Planung schließt hierbei auch planinterne Ausgleichsmaßnahmen ein. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt das Wertdefizit, welches entsprechend durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, erfolgt die Bewertung der zu bilanzierenden Flächennutzungen wie folgt:

a) Bestandsbewertung: Bewertet wird hier die bestehende Nutzung entsprechend der Vorgaben des gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung; geringfügige Modifikationen in der realen Nutzung gegenüber der Bebauungsplanung werden berücksichtigt (siehe auch Bestandsbeschreibung im Kapitel 2.4 und Bestandsplan),

b) Bewertung des geplanten Zustandes: Hier wird die künftige Flächennutzung entsprechend des Lageplans zur Bewertung herangezogen. Der Lageplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Tab.: Bestandsbewertung der aktuellen Nutzung

BTK	Langname	Fläche (m ²)	Wertspanne OSM	Wertstufe (WE/m ²)	Wert (WE)
WU	Erlenwald entwässerter Standorte	370	1,6 - 2,5	1,8	666
HEB/BZE	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (Altgehölz im Südwesten der Grünfläche)	144	1,6 - 2,5	2,4	346
HEB/BZE	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	179	1,6 - 2,5	1,8	322
HEA/GRA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (alte Linden Bahnhofstraße)	472	1,6 - 2,5	2,4	1.133

BTK	Langname	Fläche (m ²)	Wertspanne OSM	Wertstufe (WE/m ²)	Wert (WE)
HEA/ER	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Linden Bahnhofstraße)	104	1,6 - 2,5	1,5	156
HEB/BZE	Baumreihe/-bestand des Siedlungsbereichs	22	1,6 - 2,5	2	44
HEA/BZE (GR)	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Linden Lindenallee)	299	1,6 - 2,5	1,6	478
HEA/BZE	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	160	1,6 - 2,5	1,6	256
HEA/GRR	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Lindenallee)	92	1,6 - 2,5	2,2	202
GRR/HE	Artenreicher Scherrasen	320	1,3 - 1,5 (- 2,0)	1,3	416
GRA	Artenarmer Scherrasen	102	0,6 - 1,3	0,6	61
GRA(HEB)	Artenarmer Scherrasen	867	0,6 - 1,3	1,2	1.040
GRA(HEA)	Artenarmer Scherrasen	31	0,6 - 1,3	0,9 (2,4)	28
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	45	1,0 - 1,5	1,2	54
BZHBu	Zierhecke	94	0,6 - 1,3	0,8	75
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	63	1,0 - 1,5	1,2	76
ER	Beet /Rabatte	8	0,6 - 1,5	0,8	6
ER	Beet /Rabatte	237	0,6 - 1,5	0,5	119
ER	Beet /Rabatte	45	0,6 - 1,5	1,2	54
ER/OFZ	Beet /Rabatte	18	0,6 - 1,5	1	18
OY	Sonstiges Bauwerk	55	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OVWv	Weg	255	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OVWp	Weg	64	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OVSa	Straße (Lindenallee)	908	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OVSa	Straße (Bahnhofstraße)	1.173	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OVVp	Parkplatz	3.457	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OG	Industrie- und Gewerbekomplex	1.508	0 / 0,1 - 0,3 / +- 1,0	0	0
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	29	0 - 0,3	0	0
Σ		11.121			5.551

Tab.: Bewertung der Planung

Planung	Fläche (m ²)	Wertstufe (WE/m ²)	Wert (WE)
Grünanlage Gehölz	176	1,6	282
Grünanlage Altgehölzbestand	125	2,4	300
Grünanlage (Rasen/Beet)	818	1,2	982
Grünflächen SO/Verkehrsfläche (Beet/Rasen)	277	0,6	166
Grünfläche (artenreicher Rasen)	176	1,3	229
Grünfläche mit Linden (Lindenallee Nordseite)	340	1,6	544
Grünfläche mit Linden (Bahnhofstraße Südseite)	167	1,5	251
Grünflächen mit alten Linden (Bahnhofstraße/Lindenallee)	640	2,4	1.536
Erlenwald	262	1,8	472
Gebäude - Gründach	1.194	0,2	239
Gebäude	0		0
Versiegelungsflächen (Stellplätze, Fahrgassen, Cotainer-Stellplätze, Wege, Fahrbahnen)	0		0
Σ			4.999

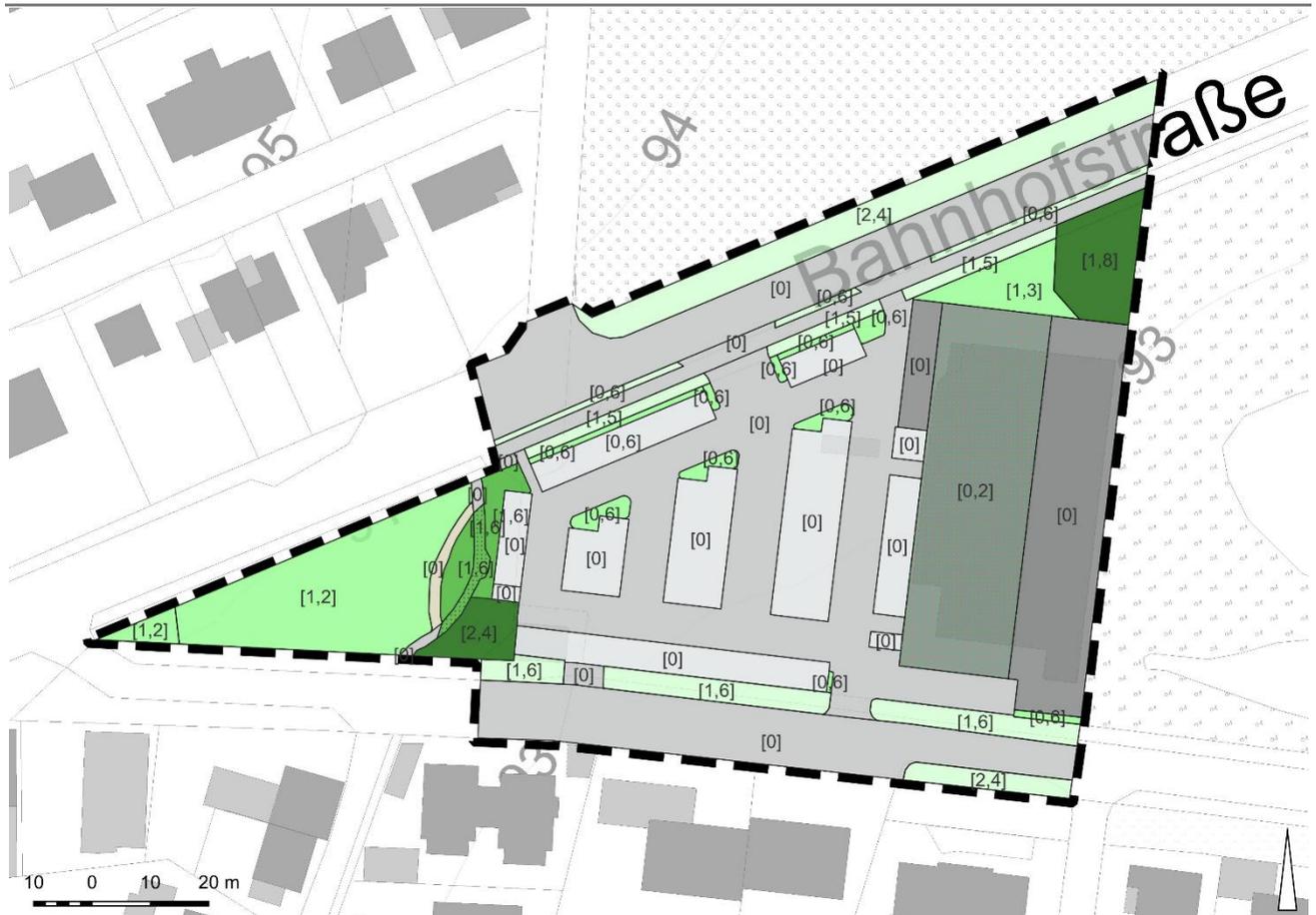


Abb.: Bewertung Planung

Mit Umsetzung der Planung gehen Biotopwerte in Höhe von 552 WE verloren, die extern auszugleichen sind. Eine externe Kompensationsmaßnahme wird zur öffentlichen Auslegung feststehen. Planintern ist die Neupflanzung eines Strauch-Baumbestandes zwischen der öffentlichen Grünfläche und des Sondergebietes vorgesehen (flächiges Pflanzgebot mit Sträuchern und mindestens fünf Hochstämmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche).

Ein wesentlicher Teil der überplanten Biotopstrukturen sind Grünflächen und Gehölzbestände. Verlorengelung Alleebäume werden durch Lückenschlüsse an anderer Stelle direkt an den Straßen *Lindenallee* und *Bahnhofstraße* ersetzt, ebenso die vom Umbau betroffenen Stellplatzbäume. Weiterhin betroffen sind im Plangebiet acht Bäume mittleren Alters im Westen der Sondergebietsfläche, mindestens acht Bäume jüngeren und mittleren Alters auf Höhe des Marktgebäudes im Südosten sowie drei kleinere Bäume in einer Grünfläche im Südwesten, in Summe 19 Baumstandorte (siehe auch nachfolgende Abbildung). Eine Kompensation der Baumverluste im Plangebiet erfolgt im Verhältnis 1 : 1. Fünf Baumstandorte werden hierbei unmittelbar im erweiterten Plangebiet auf der westlich ans Sondergebiet angrenzenden Grünfläche ausgeglichen (planinterne Ausgleichsmaßnahme).

Überdies kommt es außerhalb des unmittelbaren Plangebietes zu baubedingten Baumverlusten im Bereich des östlich angrenzenden Erlenwäldchens. Hier ist die gesamte erste Reihe nahe des Gebäudes betroffen (siehe nachfolgende Abbildung). Die bereits nah am derzeitigen Bestandsgebäude stockenden Erlen mittleren Alters werden im Zuge des Neubaus bau- und anlagebedingt nicht zu halten sein und werden dauerhaft beseitigt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt ersatzweise eine waldrandähnliche Strauchpflanzung auf demselben Flurstück. Planerische Details hierzu werden zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

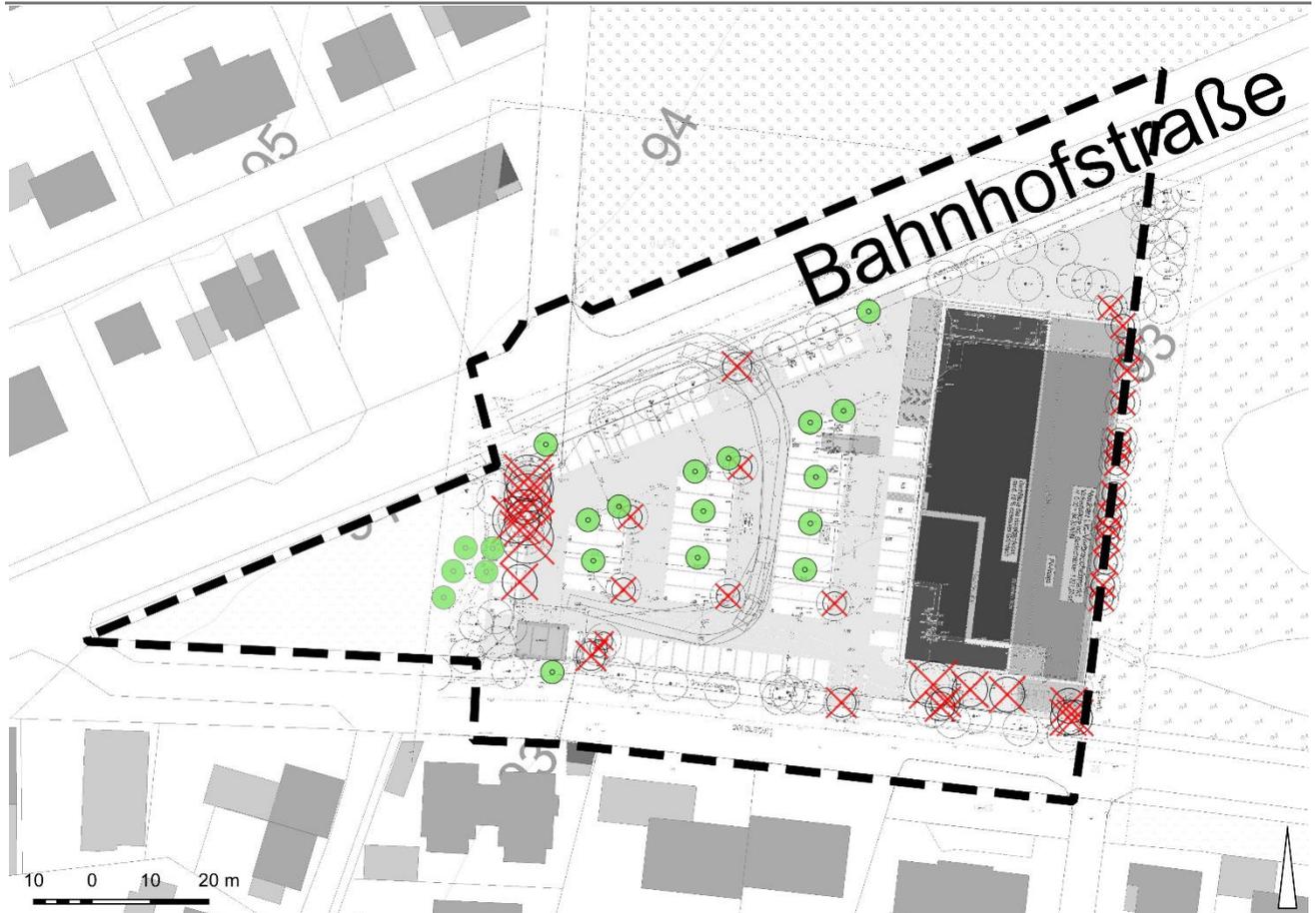


Abb.: Entfallende und neue Baumstandorte

3.4 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich um ein Modernisierungsvorhaben einer bereits bestehenden Flächennutzung handelt, bestehen keine räumlichen Alternativen. Konzeptionelle Alternativen betreffen den Verzicht auf eine ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Plangebietes nach in Osten in bestehende Waldstrukturen. Zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht abschließende Planungsvarianten betreffen die Verlegung eines im Plangebiet verlaufenden Gewässers.

4. **Zusätzliche Angaben**

4.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorläufige Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, verschiedener Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

4.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Zu Grunde liegende Fachgutachten:

Artenschutzpotenzialanalyse für die Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes in Bad Rothenfelde, Bahnhofstraße; Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR; Stand: 31.08.2022

Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerichtung an der Bahnhofstraße 50 in 49214 Bad Rothenfelde; Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau; Stand 01.04.2022

Verwendete Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

(Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: 07/2022)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
Themenkarten: Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 mit Auswertekarten (Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Bodenverdichtung, Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen), Bodenschätzungskarte 1 : 5.000, Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 - 2010, Methode mGROWA18, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung), Historische Landnutzung in Niedersachsen 1 : 25.000 (hier: Gaußsche Landesaufnahme 1842/47)

Umweltatlas des Landkreises Osnabrück: <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004:
<http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=rrop&client=flexjs>

Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biototypen Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020; Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1 – 326, Hannover.

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen mit erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachtende Sachverhalte werden zum Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung benannt.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Liegt zur öffentlichen Auslegung vor.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“, 2. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“, 2. Änderung und Erweiterung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“, 2. Änderung und Erweiterung sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Bad Rothenfelde, den

Der Bürgermeister

.....
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05. September 2022
Bu/Mi/Su-202.073

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Entwurf