

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“; 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung: Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. 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.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Offenlage: Der Verwaltungsausschuss/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 Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“; 2. Änderung und Erweiterung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. 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.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

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.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeinsamen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtsverksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

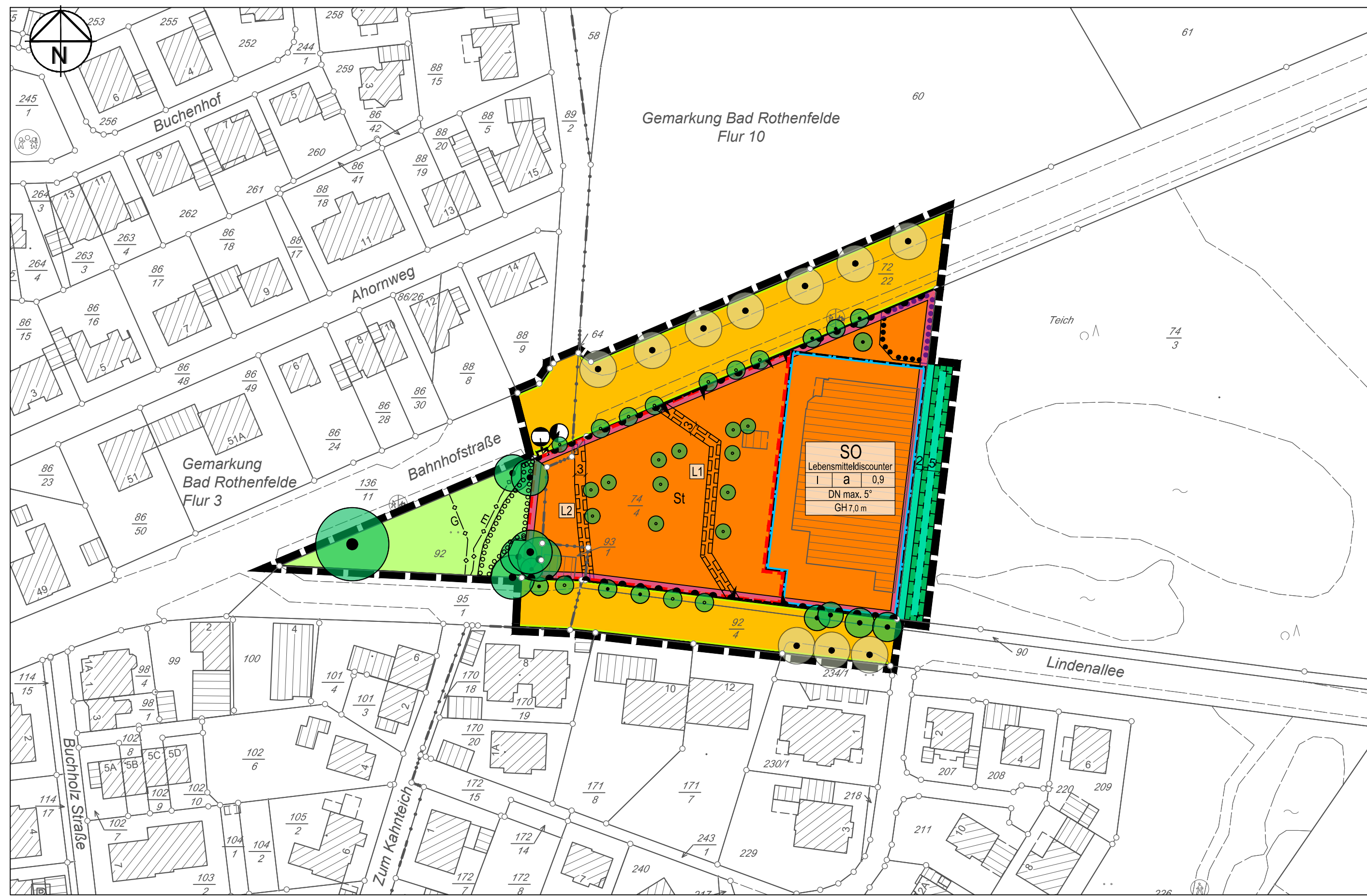
Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Bebauungsplan M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanV 1990
- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sonstige Sondergebiete, hier Lebensmitteldiscounter
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - abwweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungsanlagen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Sonstige Planzeichen
 - 11. Anforderungen an die Gestaltung
 - 12. Nachrichtliche Übernahme

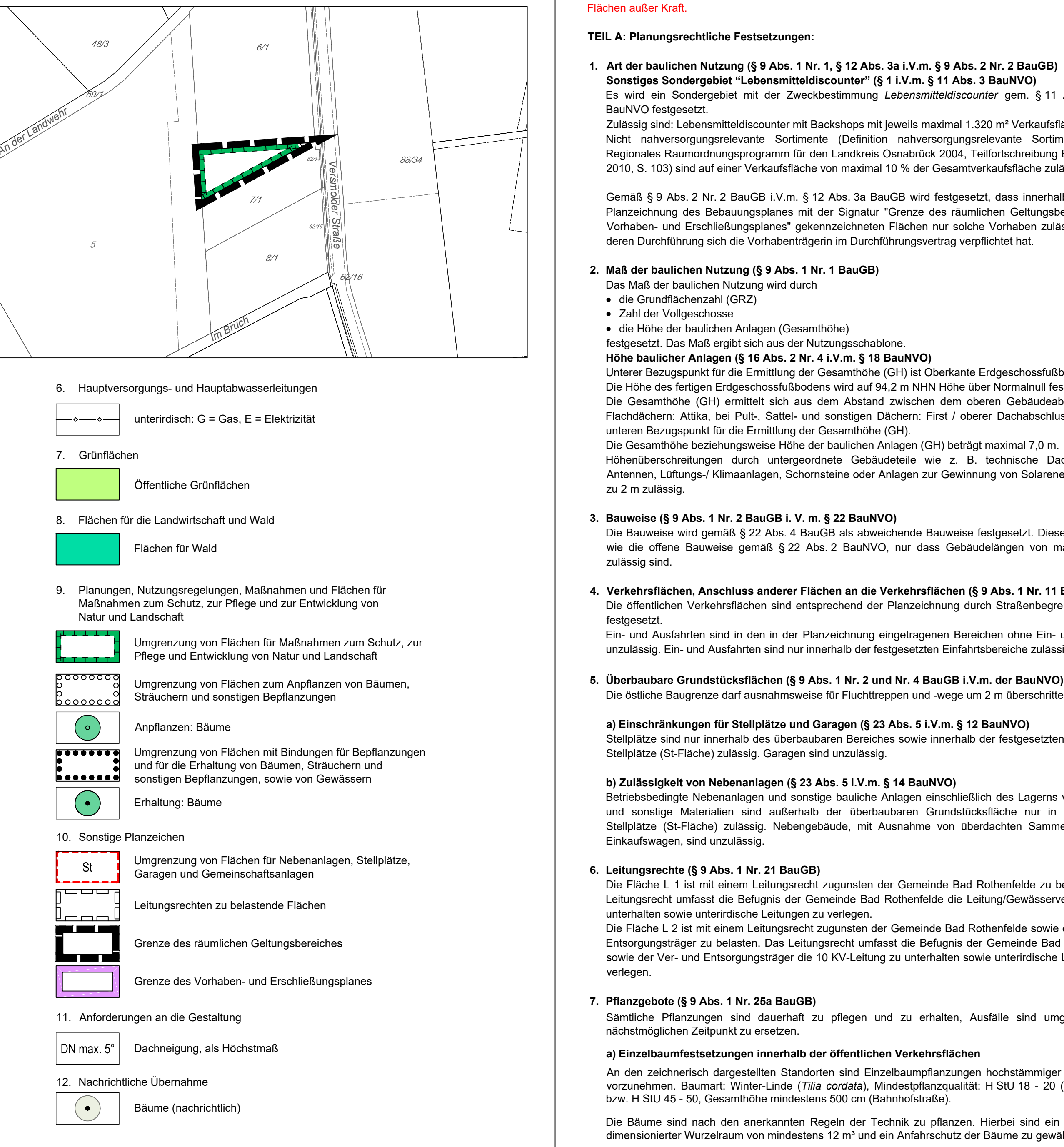
Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan M. 1: 500



Kompensationsmaßnahme

M. 1: 2.500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" (§ 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauVO)
Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauVO festgesetzt.
Zulässig sind: Lebensmitteldiscounter mit einem Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.320 m² Verkaufsfläche. Nicht: nahversorgungsrelevante Sortimente (Definition: nahversorgungsrelevante Sortimente stellen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfestschreibung Einzelhandel 2010, S. 103) sind an einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planung 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch:
• die Grundflächenzahl (GRZ)
• Zahl der Vollgeschosse
• die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 16 BauVO)
Unter Bezugspunkt für die Ermittlung der Gesamthöhe (GH) als Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 84,2 m NNH Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Putz-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und dem unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gesamthöhe (GH). Die Gesamthöhe bezieht sich auf die Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt maximal 7,0 m. Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeanteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Lüftungs-/Klimaanlagen, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 2 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)
Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauGB als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO, nur dass Gebäudehöhen von maximal 7,0 m zulässig sind.

4. Verkehrsfächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
Ein- und Ausfahrten sind in den in der Planzeichnung eingezeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. der BauVO)
Zeichnerisch dargestellte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgange Bäume sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt wegzuräumen zu ersetzen.
a) Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 BauVO)
Stellplätze sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St-Fläche) zulässig. Garagen sind unzulässig.
b) Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauVO)
Betriebsbedingte Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich des Legens 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.

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
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. 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.

7. Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.
a) Einzelbaumfestsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
An den zeichnerisch dargestellten Standorten sind Einzelbaumplantzungen hochstämmiger Laubbäume vorzunehmen. Baumart: Winter-Linde (Tilia cordata). Mindestpflanzqualität: H SU 18 - 20 (Lindenallee) bzw. H SU 45 - 50, Gesamthöhe mindestens 500 cm (Bahnhofstraße). Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² und ein Anfahrschutz der Bäume zu gewährleisten.

b) Einzelbaumfestsetzungen im Bereich der Stellplatzfläche
Im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche erfolgt die Pflanzung von Stellplatzbäumen entsprechend der zeichnerischen Darstellungen. Es sind geeignete Baumgehölze mit einem erreichbaren Mindeststammdurchmesser von 8 cm zu verwenden. Mindestpflanzqualität: H SU 18 - 20.
Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² und ein Anfahrschutz der Bäume zu gewährleisten.

c) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zum Ausgleich überplanter Bestandsgehölze im Bereich der Parkplatzvergrößerung erfolgt auf der zeichnerisch festgesetzten Planfläche die Anlage einer fächigen Gehölzpflanzung. Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen mit dichter Unterpflanzung aus Sträuchern und Nestern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt.
Die Pflanzung erhält mindestens sechs Hochstämmen. Die Strauchpflanzung erfolgt mehrheitlich mit einem Pflanz- und Reihenabstand von mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m. Es sind vorwiegend standortübliche Gehölzarten entsprechend der nachfolgenden Liste zu verwenden:
Die Rückwälder sind mindestens in der schattendünen Variante "B5a" zu installieren (vgl. Schallleistungspegel in Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).
Die Wärmequellen sind mit jeweils einer Schallblende, die die Geräuschemissionen um mindestens 15 dB mindert, auszustatten (vgl. Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Zeichnerisch dargestellte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgange Bäume sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt wegzuräumen zu ersetzen.
a) Beleuchtung
Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen ist eine bedarfsgerechte Straßen- und Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbertemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbleuchtmitteln) sowie geschlossenen Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite vorzuziehen. Eine gerichtete Beleuchtung oder Abstrahlung in die östlich angrenzende Waldfläche ist unzulässig.
b) Waldmantelpflanzung
Zwecks Entwicklung eines straubentonten Waldmantels erfolgt innerhalb der Fläche für Wald auf der zeichnerisch abgegrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine ein- bis zweifache Pflanzung von Strauchgehölzen aus nachfolgender Pflanzliste:

Name dt.	Name bot.
Brauner, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	Corvus corax
Roter Hartriegel	Corvus corax
Häsel	Corvus corax
Trilledorn	Corvus corax
Pflaumenblüte	Eurostoma europaeum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
a) Beleuchtung
Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen ist eine bedarfsgerechte Straßen- und Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbertemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbleuchtmitteln) sowie geschlossenen Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite vorzuziehen. Eine gerichtete Beleuchtung oder Abstrahlung in die östlich angrenzende Waldfläche ist unzulässig.
b) Waldmantelpflanzung
Zwecks Entwicklung eines straubentonten Waldmantels erfolgt innerhalb der Fläche für Wald auf der zeichnerisch abgegrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine ein- bis zweifache Pflanzung von Strauchgehölzen aus nachfolgender Pflanzliste:

Name dt.	Name bot.
Brauner, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	Corvus corax
Roter Hartriegel	Corvus corax
Häsel	Corvus corax
Trilledorn	Corvus corax
Pflaumenblüte	Eurostoma europaeum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

10. Externe Kompensation - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Biotopverlust in Höhe von 235 Werteinheiten nach Bundes-Biotopschutzgesetz (2016). Dies wird über eine Ausgleichsmaßnahme, in der Gemarkung Aschendorf, Flur 12, Flurstück 7/1 kompensiert. Über eine Kettenteile Aufforstung und die Umwandlung von Acker in Grünland werden hier 438 Werteinheiten generiert.

11. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:
Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem Pfaster ohne Fase auszuführen oder so asphaltieren. Die Anlieferzone ist einzuhängen. Die Fassaden sowie das Dach der Anlieferzone müssen ein bewertetes Bauabschirmmaß von Rw ≥ 25 dB aufweisen. Zudem ist die Einhausung innerseitig entsprechend der Berechnungen in Kapitel 5.4 der Schalltechnischen Untersuchung mit schallschlüsselnden Elementen (α ≥ 0,8) auszustatten.
Die Rückwälder sind mindestens in der schattendünen Variante "B5a" zu installieren (vgl. Schallleistungspegel in Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).
Die Wärmequellen sind mit jeweils einer Schallblende, die die Geräuschemissionen um mindestens 15 dB mindert, auszustatten (vgl. Kapitel 5.5 der Schalltechnischen Untersuchung).

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauVO
- 1. Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauVO)**
Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 5°.
Untergrenzte Gebäudeanteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 i. V. m. BauVO sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)**
Je Betrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Standflächen sind unzulässig.
Innerhalb der Planfläche entlang der westlichen Seite ist den Gehwegen vorgelagert wahlweise eine ständerartige Pflanzung von Blühblumen zulässig.
Je Gebäudeanteile ist nur eine Werbeanlage in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeanteilen müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der jeweiligen Gebäudeanteile nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3028 etc.).
- 3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 BauVO)**
Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksecke sind Kombinationen mit Drahtgitter oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
- 4. Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 BauVO)**
Die Parkstände sind mit Betonverkleidung anzulegen. Die Gestaltung der Parkstände ist von der Gestaltung der Fahrgasse abzuleiten.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.
- 3. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzhausensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (wie: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -), die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) festgelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDSchG) meldungspflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Loter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt werden. Meldenpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 4. Ablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- 5. Kampfmittel**
Bei der Durchführung aller bodenunabhängiger Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchleuchtungen von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
- 6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überflant 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.
- 7. Heilquellen-/Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidiums 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 10.06.1990 zu 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.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Dissen - Bad Rothenfelde, Schutzzone IIIA. Planungen von Bauvorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.
- 8. Artenschutzrechtliche Belange**
Gehölzarten: Im Zusammenhang mit einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb genehmigter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen Naturschutzes zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.
Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG nur vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinterquartier zum Zeitpunkt der Fällung.
Da die Bedeutung der vielfältigen Großgehölze am Westrand der Planfläche als Fortflanzungs- und Ruhestätte für höhlenwohnende Vögelarten und für Fledermäuse im Rahmen der Potentialanalyse aus dem Jahr 2022 nicht abschließend verifiziert werden konnte, ist zudem eine eingehende Untersuchung der Bäume auch aus Gründen des Lebensalterschutzes erforderlich. Weil die vollständige Beseitigung der Bäume keine sicheren Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder besetzte bzw. vorläufige Nester zulässt, müssen die Bäume nach Lauffall im Zuge einer ökologischen Baubegleitung dahingehend inspiziert werden, ob Höhlen, Spalten, sonstige Quartiermöglichkeiten, vornehme Nester oder potenzieller Brutraum für baumbewohnende Vögelarten vorhanden sind. Gegebenenfalls ergibt sich aus den gewonnenen Erkenntnissen das Erfordernis, Fledermausquartiere und/oder Brutquartiere/Nestern in angrenzenden Bereichen anzulegen, um so dem Verlust von Lebensstätten entgegenzuwirken.
Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein oder gar bewohnte Fledermausquartiere gefunden werden, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und das Maßnahmenkonzept zu erarbeiten. Eine Durchführung der Fällmaßnahme ist nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Naturschutzbehörde zulässig.
Gebäudeabrisse: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vögel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidschaft gezogen werden. Im Falle einer Beseitigung oder eines Aufräumens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.
- 9. Pflanzliste Stellplatzbäume**
Für die Auswahl geeigneter Baumarten zur Pflanzung von Stellplatzbäumen wird auf die im Begründungstext aufgeführte Vorschlagsliste verwiesen.
- 10. Baumschutz während der Baumaßnahmen**
Während des Baubetriebs sind es zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- 11. Betriebsbedingter Lärmschutz**
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 Tageszeitraums (6.00 - 22.00 Uhr) zu beschränken (Öffnungszeiten z. B. 7.00 - 21.00 Uhr).

Gemeinde Bad Rothenfelde
Landkreis Osnabrück



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Bahnhofstraße/Lindenallee“
2. Änderung und Erweiterung

- öffentliche Auslegung -

Planverfasser:
Ingenieur + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG
Osnabrück 0541 9403-0 | Bessenbrück 05438 6093-0
www.ihbweb.de

Maßstab: 1: 1.000
Projekt-Nr.: 202.073
Seiten: MKH | geprüf- |
Osnabrück, den 26.10.2023