



# Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“

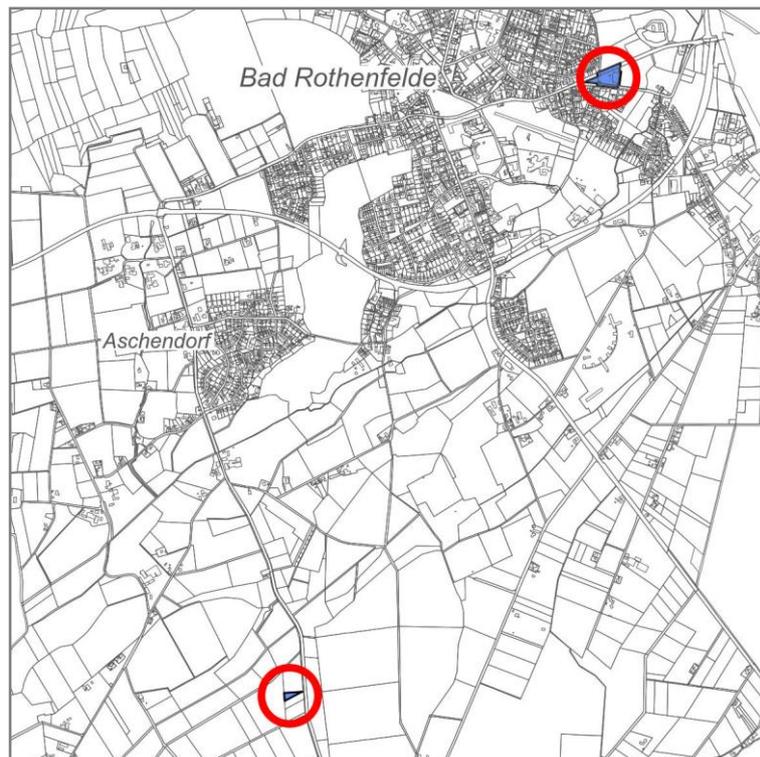
### 2. Änderung und Erweiterung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

### Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



#### Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsanlass/-ziele</b>	<b>1</b>
<b>4. Planungsalternativen</b>	<b>3</b>
4.1 Standortalternative	3
4.2 Planungsalternative	3
<b>5. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>6. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
6.1 Bauplanungsrechtliche Situation	5
6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	13
6.3 Realnutzung	14
6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	15
6.5 Bergbau	15
6.6 Altlasten	15
6.7 Kampfmittel	16
6.8 Immissionsschutz	16
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	18
7.4 Bauweise	18
7.5 Verkehrsflächen, Erschließung	18
7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
7.7 Leitungsrechte	19
7.8 Öffentliche Grünfläche	20
7.9 Fläche für Wald	20
7.10 Pflanzbindungen und -gebote	20
7.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.12 Externe Kompensation - Zuordnungsfestsetzung	25
7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	25
7.14 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Transformatoren- und Gasstation	26
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
8.1 Dachneigung	26
8.2 Werbeanlagen	26
8.3 Einfriedungen	27
8.4 Stellplatzanlage	27
<b>9. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	27
9.2 Bodenordnung	27
9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	27
<b>10. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>30</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>31</b>

<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>32</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	32
1.2	Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>37</b>
2.1	Schutzgut Mensch	38
2.2	Schutzgut Boden	39
2.3	Schutzgut Wasser	41
2.4	Schutzgut Pflanzen/Biototypen	42
2.5	Schutzgut Tiere / Artenschutz	47
2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	49
2.7	Schutzgut Klima/Luft	50
2.8	Schutzgut Landschaftsbild	51
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	52
2.10	Schutzgut Fläche	53
2.11	Wechselwirkungen	53
2.12	Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000	53
2.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	54
2.14	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	54
2.15	Sonstige Belange des Umweltschutzes	54
2.16	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	54
<b>3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>55</b>
3.1	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	55
3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	55
3.3	Eingriffsbilanzierung	57
3.4	Externe Kompensation	60
3.5	Zusammenfassende Betrachtung	63
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>63</b>
4.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	63
4.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	63
4.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	64
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>65</b>
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>67</b>
<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>67</b>
<b>2.</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung</b>	<b>67</b>
<b>3.</b>	<b>Offenlage</b>	<b>67</b>
<b>4.</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>67</b>
<b>5.</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>67</b>
<b>6.</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>68</b>

## **Anlagen:**

- Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der *Bahnhofstraße* 50 in 49214 Bad Rothenfelde, Bericht-Nr. 5093.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Stand: 11.07.2022
- Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes; 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; Osnabrück, Stand: 31.08.2022, ergänzt am 26.10.2023
- Dendrologische Baubegleitung, Ergebnis der dendrologischen Baubegleitung (Wurzelsondierung), Neubau Lidl-Markt in Bad Rothenfelde, Baumsachverständigenbüro Meyerrose, Hunteburg, Stand: 09.06.2023
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, B-Plan Nr. 3 „Bahnhofstraße / Lindenallee“ 2. Änderung und Erweiterung, Ingenieure + Planer, Projekt-Nr. Ht-202.073, Osnabrück, Stand: 11.10.2023
- Karte 1: Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht
- Karte 2: Freiflächengestaltungsplan

## I. BEGRÜNDUNG

---

### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

### 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, 74/3

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,16 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 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (aktuell 928 m<sup>2</sup> genutzter Verkaufsfläche) auf dann ca. 1.320 m<sup>2</sup> 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 Bedarfs 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 neu geordnet 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 beigefügt 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 mit Bezug zu § 9 Abs. 1 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**

### 4.1 Standortalternative

Es bestehen keine Alternativflächen, da es sich hier um die Standorterweiterung beziehungsweise -entwicklung eines etablierten Marktes im Osten 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.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde Bad Rothenfelde die gesamtstädtische Entwicklung dar und weist für den Änderungsbereich ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt* aus.

Darüber hinaus sieht die Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2004 des Landkreises Osnabrück die hier in Rede stehende Fläche als Einzelhandelsstandort vor. Der in der RROP-Teilfortschreibung festgelegte Standort 4.2 „Bahnhofstraße“ dient als ein Standort, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich erfüllt.

Im Kapitel 6.1.3 *Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel, Integrationsgebot, Abschnitt 2.3 Ziffer 05* dieser Begründung wird ebenfalls eine Prüfung in Hinblick auf Standortalternativen im Hauptort aufgezeigt. Ergebnis der Prüfung war, dass es keinen geeigneten Flächen zur Neuansiedlung eines entsprechenden großflächigen Nahversorgers in Bad Rothenfelde zur Verfügung stehen.

### 4.2 Planungsalternative

Im Vorfeld zu dieser Planung wurden unterschiedliche Planungsvarianten geprüft (siehe unten Abb. Planungsalternativen Lageplan).

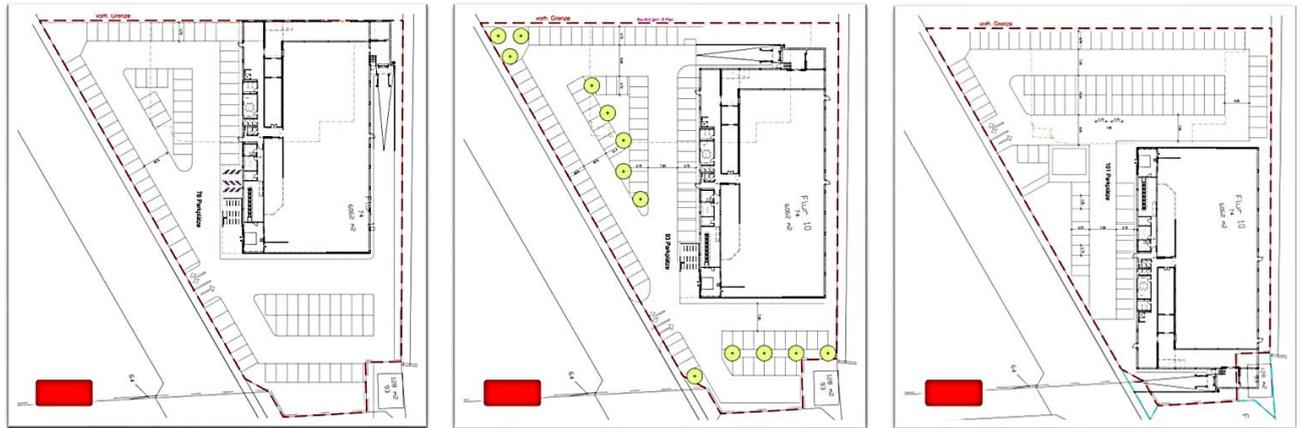


Abb.: Planungsalternativen Lageplan (Gebäude gespiegelt), Quelle: Lidl

So wurde das Gebäude sowie den Anlieferungsbereich im Plangebiet unterschiedlich positioniert. Das Ergebnis dieser Prüfung der oben dargestellten Varianten war, dass die Anlieferung auf dem Grundstück unter anderem aus logistischen Gründen hinsichtlich des damit erforderlichen Bedarfes für die Begegnungsflächen für den LKW nicht umsetzbar ist. Ebenfalls ließen sich nicht ausreichend PKW-Stellplätze in den oberen Varianten einrichten.

Darüber hinaus wurde aufgrund einer Stellungnahme von Bürgern/Anliegern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft, ob der Bereich der Warenanlieferung von der *Lindenallee* in Richtung *Bahnhofstraße* verlegt werden könnte, mit dem Ziel, dass der durch die Warenanlieferung ausgelösten Lärms nicht direkt auf die bestehenden Wohngebäude entlang der *Lindenallee* einwirkt.



Abb. Lageplan (Gebäude gespiegelt), Quelle: Ingenieurgemeinschaft igk Krabbe GmbH & Co. KG

### Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

1. Aufgrund der Grundstücksgeometrie würden durch eine Spiegelung des Marktes weniger Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück abgebildet werden können.
2. Zu- und Abfahrt von der *Lindenallee* würde direkt im Bereich des Eingangsbereiches liegen und müsste in Richtung Westen verlegt werden. Die Verlegung hätte gegebenenfalls zur Folge, dass zusätzlicher bestehender Gehölzbestand für die Umsetzung der Planung wegfallen würden.
3. Ein Markteingang für einen Lidl-Markt erfolgt immer zur Frequenzhauptseite des Kundenverkehrs. Eine Verlagerung des Markteingangs Richtung *Lindenallee* hätte auch zur Folge, dass der zufahrende Verkehr von der *Lindenallee* ebenfalls zunehmen würde.
4. In Bezug auf das Kundenverhalten ist damit zu rechnen, dass die Kunden in der Regel mehr in Richtung des Haupteinganges parken. Dies würde hier ebenfalls zu einer Konzentration von Lärmquellen im Bereich der *Lindenallee* führen.
5. Über den Tag verteilter Kundenstrom beläuft sich auf ca. 1.400 bis 1.800 Kunden, die den Eingangsbereich mit einem Einkaufswagen passieren. Die Einkaufswagenbox wäre demnach ebenfalls gespiegelt und wäre im Bereich des Haupteinganges angeordnet. Hierdurch könnte es in dem Bereich der *Lindenallee* gegebenenfalls vermehrt zu Lärmimmissionen durch Einkaufswagen kommen.
6. Eine Verlagerung des Markteinganges in Richtung *Lindenallee* hätte ebenfalls zur Folge, dass im Bereich des Haupteinganges es zusätzlich zu erhöhten Lichtimmissionen unter anderem ausgelöst durch Spiegelungen, Reflexionen Beleuchtung führen könnte.

Aus den oben genannten Gründen wird von einer Spiegelung des Marktes beziehungsweise der Verlegung der Warenlieferzone in Richtung *Bahnhofstraße* abgesehen.

## **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 ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und eine Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) 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. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

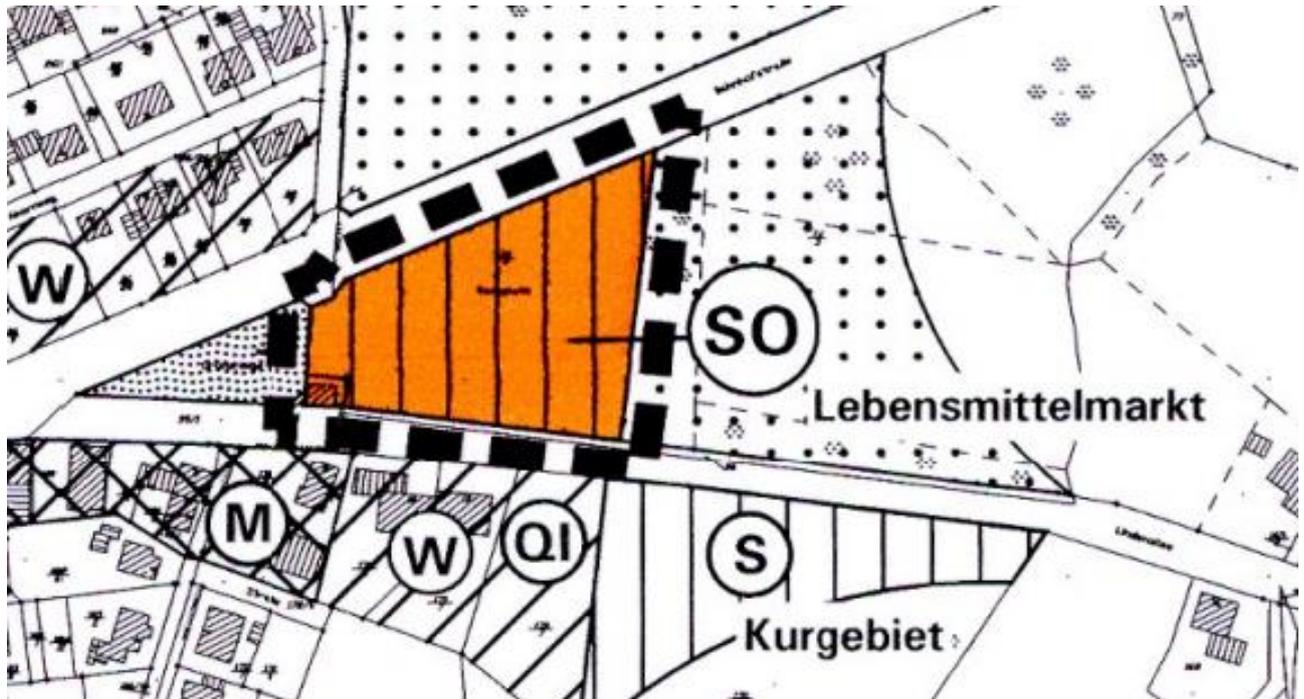


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bad Rothenfelde)

### 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 m<sup>2</sup>) 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, die Nahversorgung zeitgemäß zu gestalten und zu sichern, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.



Abb.: 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

#### Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Durch die hier vorliegende Planung wird die zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.320 m<sup>2</sup> erhöht. Die in der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definierten Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird damit überschritten und dadurch ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten geschaffen. Daher wird die Planung in Bezug auf den Plansatz Nr. 2.3 des Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017) entsprechend im Folgenden geprüft.

#### **Konzentrationsgebot LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04:**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

In dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Osnabrück sowie der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 werden die zentralen Siedlungsgebiete im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes nicht explizit ausgewiesen. In der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 wird auf die „im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde“ verwiesen. Für die solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte – zu denen der Vorhabenstandort in Bad Rothenfelde, Bahnhofstraße zählt – liegen jedoch gesonderte Kennblätter vor, in welchen für jeden Standort geprüft wird, ob diese innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes einer Gemeinde liegen. Laut dem Kennblatt für den Standort des Lidl Lebensmitteldiscounters in Bad

Rothenfelde, *Bahnhofstraße* liegt dieser innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

### **Integrationsgebot, Abschnitt 2.3 Ziffer 05:**

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und übernimmt auch keine ergänzende bzw. anschmiegende Funktion zu einem solchen. Aufgrund der fehlenden weiteren Nutzungen im direkten Standortumfeld ist die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums nicht rechtsicher zu begründen. Demzufolge ist zu prüfen, ob die Bedingungen der Ausnahmeregelung gemäß LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5 Satz 3 eingehalten werden.

Ausnahmsweise können neue Einzelhandelsprojekte auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zugelassen werden, wenn:

- deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind,
- das Einzelhandelsprojekt auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes basiert,
- im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen,
- Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Der zu erweiternde Lidl-Markt führt gemäß seines Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ mindestens 90 % periodische Sortimente. Dieser Aspekt wird auch in diesem Bebauungsplan entsprechend (siehe Kapitel 7.1 Art der baulichen Nutzung) festgesetzt.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Bad Rothenfelde. Im Süden und Westen ist angrenzend Wohnbebauung vorhanden. Der Markt kann von dort aus unter anderem auch fußläufig erreicht werden. Somit handelt es sich um einen Standort, welcher im räumlichen Zusammenhang mit einer bestehenden Wohnbebauung steht.

Im Rahmen der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird dem Vorhabenstandort in Bad Rothenfelde, Bahnhofstraße eine „wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich“ zugeschrieben. Gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 soll der Standort „auf Basis nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterentwickelt werden“; bestandssichernde Maßnahmen im Rahmen der raumordnerischen Zielsetzungen werden als verträglich eingestuft. Somit liegt eine eindeutige Aussage bezüglich des Vorhabenstandortes auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes vor.

Eine Verlagerung des Lidl-Marktes in den Ortskern von Bad Rothenfelde beziehungsweise innerhalb einer integrierten Lage ist aufgrund der dort kleinteiligen Siedlungsstrukturen sowie der weiträumigen Flächeninanspruchnahme durch den -für den Tourismusstandort Bad Rothenfelde wichtigen- Kurpark und die umliegenden Nutzungen (unter anderem Kurverwaltung, Schwimm- und Freibad) kaum möglich.

In Bad Rothenfelde sind kaum Baulücken oder Flächen in integrierter Lage vorhanden, um dort die Ansiedlung eines Lidl-Marktes mit dazugehörigen Nebenanlagen zu ermöglichen. Im Bereich der *Frankfurter Straße* und im Bereich der Verbrauchermärkte Aldi und Edeka nördlich der Landesstraße *L 94* verfügt die Gemeinde über keine Flächen. Versuche in der Vergangenheit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwerben sind erfolglos geblieben. Diese Flächen befinden sich im Eigentum eines Vollerwerbslandwirtschaftsbetriebes oder sind an diesen verpachtet. Im Norden von Bad Rothenfelde, im Bereich des aktuellen K+K-Marktes beziehungsweise zwischen der *Osnabrücker Straße* und der *Ulmenallee*, nördlich *Amselweg* befindet eine größere Grundstücksfläche, die sich zum Zeitpunkt der Aufnahme der Erweiterungsplanung für Lidl in Privateigentum befindet und die Gemeinde ebenfalls kein Flächenzurückgriff hat.

Eine Ausweisung des Lidl-Marktes innerhalb einer integrierten Lage von Bad Rothenfelde ist aufgrund der oben beschriebenen Sachlage nicht möglich. Dieser Aspekt trifft ebenso für bebaute Grundstücke zu, die theoretisch in Betracht kommen könnten, aber nicht zur Verfügung stehen, da dort die bestehende Nutzung nicht aufgegeben bzw. weiter fortgeführt wird. Daher liegen weder Baulücken vor noch potentiell entwickelbare Flächen vor, welche auch nicht in einem absehbaren Zeitraum verfügbar sein werden.

Ebenfalls sprechen versorgungsstrukturelle Gründe gegen eine Verlagerung des seit mehreren Jahren bestehenden Lebensmittelmarktes, welcher erst durch diese Erweiterung in die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO überführt wird. So übernimmt der Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die östlichen Wohnsiedlungen. Weitere Anbieter sind an dem Standort nicht vorhanden, sodass eine Verlagerung des Lidl-Marktes in die Ortsmitte voraussichtlich eine Versorgungslücke im östlichen Gemeindegebiet von Bad Rothenfelde zur Folge hätte. So befinden sich die nächstgelegenen Einzelhandelsbetriebe in ca. 800 m – 900 m Entfernung. Daneben befindet sich unmittelbar im Norden an der *Bahnhofstraße* sowie im Süden an der *Lindenallee* Bushaltestationen, wodurch für den östlichen Teil von Bad Rothenfelde die Möglichkeit besteht auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr alltägliche Erledigungen beziehungsweise Güter des täglichen Bedarfes beschaffen zu können.

Darüber hinaus sind bei der Standortentscheidung im Kontext der Verkehrsthematik die Anerkennungsvoraussetzungen gemäß § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung über die staatliche Anerkennung von Kur- und Erholungsorten (KurortVO) für Mineral-, Thermal- oder Soleheilbad aus dem Jahre 2020 zu beachten. Hierzu zählen diesbezüglich unter anderem:

- Keine Beeinträchtigung durch Industrieanlagen, Verkehrsmittel oder Gewerbebetriebe (auch nicht für die Zukunft zu erwarten). Insbesondere Vermeidung von gesundheitsstörenden Emissionen durch Verkehrsmittel und Gewerbebetriebe.
- Verkehrsplanung: Freihaltung des Kurgebietes vom Durchgangsverkehr.
- Bestmögliche Beschränkung des innerörtlichen Ziel- und Quellverkehrs.
- Lärmimmissionen (Alltagslärm, Baulärm, Verkehrslärm und Lärm durch Gewerbebetriebe) sind auf ein verträgliches Mindestmaß zu beschränken (immissionsschutzrechtliche Vorschriften). Besondere Vorkehrungen für die Mittags- und Nachtruhe sind zu treffen.

Die Verlagerung des Standortes für den Lebensmitteldiscounter von der *Bahnhofstraße* zu einem Standort in ortsmittiger Lage würde voraussichtlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb von Bad Rothenfelde führen, da auch Menschen außerhalb von Bad Rothenfelde ggf. in dem Markt einkaufen und sich damit der Zielverkehr von dem Standort *Bahnhofstraße* in die Ortsmitte mit dem damit verbundenen Verkehrslärm und Emissionen verlagern. Folglich würde eine Standortverlagerung den entsprechenden Anerkennungsvoraussetzungen für die Anerkennung von Kur- und Erholungsorten widersprechen.

Fazit: Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die hier vorliegende Planung die Bedingungen der Ausnahmeregelungen gemäß LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5 Satz 3 erfüllt und dem Integrationsgebot entsprochen wird.

Die einzige Fläche, welche für eine Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes aufgrund der Flächengröße näher prüfenswert ist, ist das Flurstück 185/11, Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde. Es handelt sich bei der Fläche um den *Zentralparkplatz*, welcher auch entsprechend als Parkplatz genutzt wird. Die Fläche befindet sich direkt im Zentrum von Bad Rothenfelde, östlich der *Gartenstraße* und südlich der *Ulmenallee*. Der *Zentralparkplatz* befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bad Rothenfelde. Hinweis: Das Flurstück 192/3 ist bebaut worden, sodass diese Fläche nicht in die Planung mit einbezogen werden könnte, um die Fläche zu vergrößern.



Abb.: Auszug Luftbild (Quelle: <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=roa&client=core>)

Das Flurstück ist insgesamt ca. 6.600 m<sup>2</sup> groß, wovon ca. 350 m<sup>2</sup> auf die nördliche Zufahrt zur *Ulmallee* entfallen. Somit bleiben für die restliche Fläche ca. 6.250 m<sup>2</sup> übrig. Der Lidl-Markt benötigt eine Fläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup> um das neue Gebäude für den Markt mit Warenanlieferungsbereich mit Bewegungsflächen sowie die erforderlichen 100 Stellplätze an dem bestehenden Standort südlich der *Bahnhofstraße* realisieren zu können. Die Fläche von 6.400 m<sup>2</sup> für den bestehenden Standort südlich der *Bahnhofstraße* ist jedoch „nur“ für die Markterweiterung ausreichend, da die für den Neubau erforderlichen Abstandsflächen gemäß der NBauO die umliegenden öffentlichen Flächen in Teilen in Anspruch genommen werden. Anderenfalls wäre für die geplante Markterweiterung eine größer dimensionierte Fläche erforderlich.

Ob die vorgesehene Markterweiterung hinsichtlich der Gebäudekubatur des Vorhabenträgers im Bereich des Zentralparkplatzes entstehen könnte wurde im nachfolgenden anhand von zwei unterschiedlichen Varianten oberflächlich geprüft (siehe Abb. Prüfungsvariante 1 und Prüfungsvariante 2).

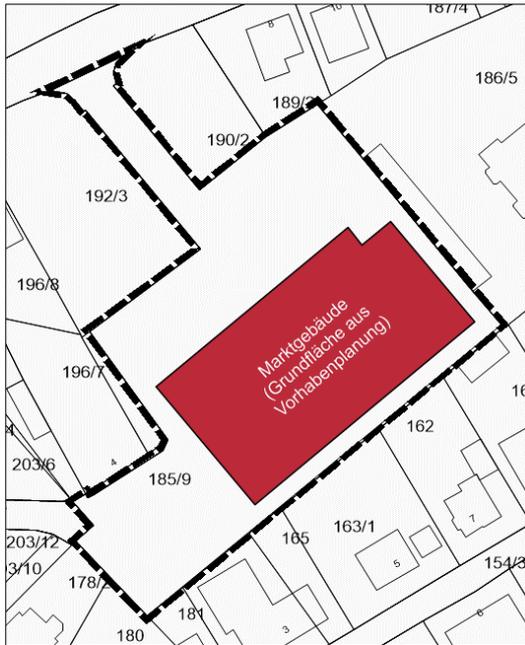


Abb.: Prüfungsvariante 1

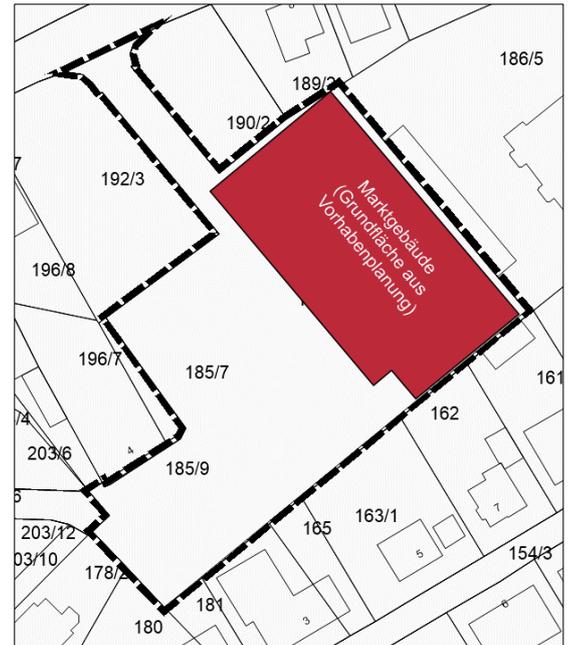


Abb. Prüfungsvariante 2

Die Prüfungsvariante 1 zeigt auf, dass die vom Vorhabenträger im Bereich der *Bahnhofstraße* vorgesehene Gebäudekubatur innerhalb des Zentralparkplatzes errichtet werden könnte. Aufgrund der Zäsur welche die Gebäudekubatur auf dem Grundstück durch die Lage bzw. der Grundstücksgeometrie auslöst, sind die verbleibenden Flächen zu klein, um den entsprechenden Bedarf an Nebenanlagen, erforderlichen Stellplätzen sowie die Warenanlieferung mit LKW-Bewegungsflächen realisieren zu können.

Die Prüfungsvariante 2 zeigt auf, dass eine Bebauung des Zentralparkplatzes mit der vom Vorhabenträger vorgesehene Gebäudekubatur sich in der aufgezeigten Form (siehe Abb. Prüfungsvariante 2) aufgrund der dabei nicht ausreichenden/vorhandenen Abstandsflächen gemäß NBauO nicht genehmigungsfähig wäre, sofern auf entsprechende Baulasten durch anliegende Grundstücke zugestimmt würde. Ob die verbleibenden Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze/Parkplätze sowie Rangierflächen für die Fahrzeuge der Warenanlieferung ausreichend sind, wurde nicht geprüft.

Die Fläche des Zentralparkplatzes ist -neben den oben aufgezeigten Gründen- aufgrund der Lage in der sogenannten 2. Reihe und den unmittelbar anliegenden Wohngärten als potenziell konfliktrichtig einzuschätzen, da eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber der bestehenden Situation zu befürchten ist, aufgrund des für einen Markt erforderlichen Warenanlieferungsverkehrs, Lärm durch Einkaufswagen, Kühlungs- und Lüftungsanlagen sowie vermehrte Pkw-Bewegungen. Darüber hinaus müssten die durch eine Marktplanung in dem Bereich wegfallenden Parkplätze entsprechend kompensiert beziehungsweise in anderer Form mit voraussichtlich großen Aufwand (mehrgeschossige Tiefgarage oder ähnliches) hergestellt werden, da die bestehende Parkplatzanlage weiterhin benötigt wird, um den touristischen Zielen von Bad Rothenfelde zu entsprechen, ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher/-innen und Kurgäste vorzuhalten und den bestehenden Zustand im Sinne des Tourismus nicht zu verschlechtern.

### **Beeinträchtigungsgebot, Abschnitt 2.3 Ziffer 05:**

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde vom Landkreis Osnabrück eine Prüfung hinsichtlich der Raumordnerischen Beurteilung beziehungsweise raumordnerischen Verträglichkeit unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim sowie dem Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. durchgeführt.

Mit der nun geplanten Verkaufsflächengröße von 1.320 m<sup>2</sup> bleibt der Lidl unterhalb der in der Teilfortschreibung Einzelhandels festgelegten Schwelle von 1.500 m<sup>2</sup>, demzufolge ist von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen.

Dem Verfahren aus der Teilfortschreibung 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 m<sup>2</sup> pro Einwohner ergibt, die deutlich unterhalb des im RROP-TE 2010 für Grundzentren definierten Orientierungswertes von 0,9 m<sup>2</sup> VKF/EW liegt. Daher ist auch bei der vorliegenden Verkaufsflächendichte von < 0,9 m<sup>2</sup> VKF/EW eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens anzunehmen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die hier vorliegende Planung in Hinblick auf den Einzelhandel ausgelöst werden.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2004) vom Landkreis Osnabrück

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.

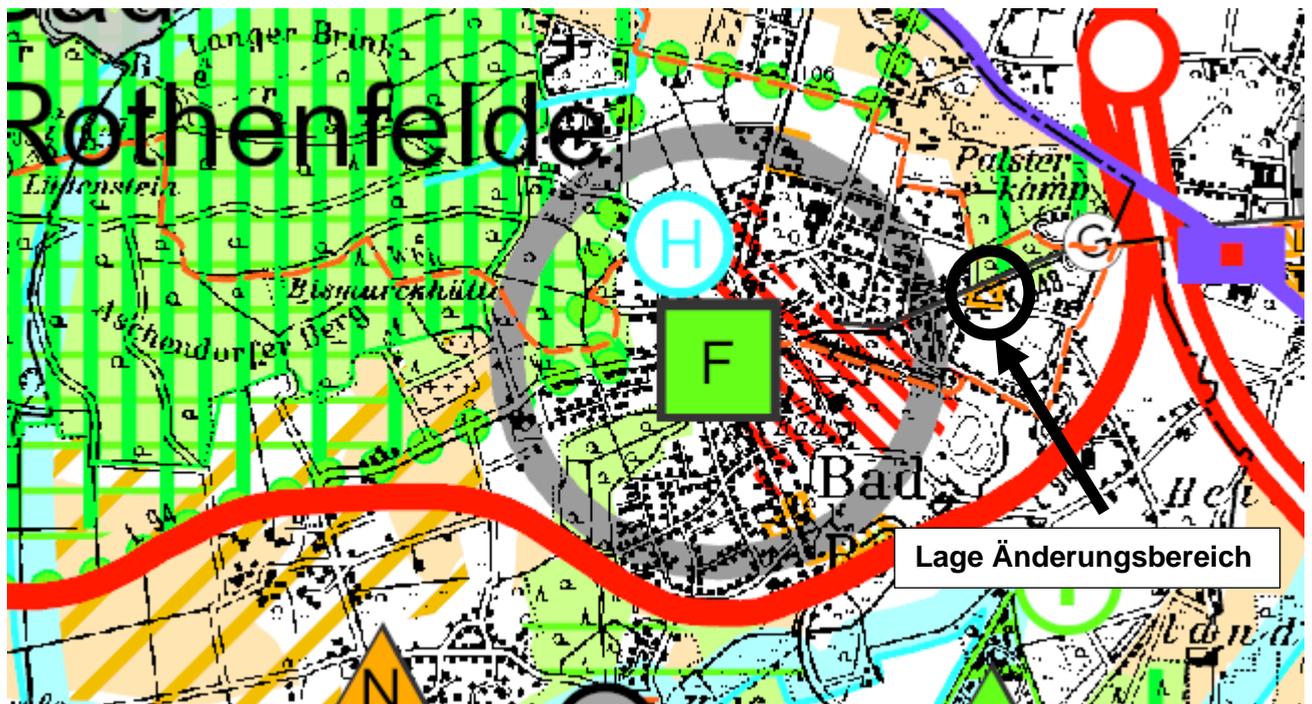


Abb: Auszug aus dem RROP 2004 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist der 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). Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Kennblatt zur RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort 4.2 mit 700 m<sup>2</sup> an. Diese Zahl scheint mittlerweile überholt, da der einzige Markt an dem Standort, der Lidl-Markt, bereits über eine Verkaufsfläche von 928 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche raumordnerisch abgestimmt und verträglich. Die Begründung zu dem Standort führt aus, dass der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie dem östlichen Gemeindebereich wahrnimmt. 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 m<sup>2</sup> bleibt der Lidl unterhalb der festgelegten Schwelle von 1.500 m<sup>2</sup>, demzufolge ist von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen.

Dem Verfahren aus der Teilfortschreibung 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 m<sup>2</sup> pro Einwohner ergibt, die deutlich unterhalb des im RROP-TE 2010 für Grundzentren definierten Orientierungswertes von 0,9 m<sup>2</sup> VKF/EW liegt. Daher ist auch bei der vorliegenden Verkaufsflächendichte von < 0,9 m<sup>2</sup> 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 und der Repräsentanz für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland mit Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen sowie den FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus, Großes Mausohr. Eine Sicherung des FFH-Gebietes besteht über die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG 00057 „FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Dieses wird weiterhin von den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG 00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ ergänzt, welches sich rund um den *Kleinen Berg* zwischen den Ortslagen Bad Rothenfelde im Osten und Bad Laer im Westen erstreckt. Aufgrund der  $\geq 1,6$  km entfernten, an der gegenüberliegenden Seite des Ortes gelegenen Lage des FFH-Gebietes im Abgleich mit dem zu erwartenden Wirkraum des geplanten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzzwecke 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.

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 Bodendenkmalen (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 wird aktuell als Lebensmittelmarkt mit einer dazugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzbestand und einer öffentlichen Toilettenanlage. 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. Im östlichen Bereich schließt der Geltungsbereich ein Teilstück einer sich anschließenden, naturnahen Laubwaldfläche ein.



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

#### 6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen des Marktes und die westliche Erweiterungsfläche befinden sich im Eigentum einer privaten Erschließungsträgerin. Die weiter westliche verbleibende Grünfläche und die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bad Rothenfelde. Die östliche Waldfläche ist 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 Altablagerungsfläche (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.

#### Bodenaufbau:

Auf dem Untersuchungsgelände befindet sich zunächst eine Oberflächenbefestigung aus Pflastersteinen mit Bettungsschicht. 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 Sondierungstiefe 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.

#### Umwelttechnische Bewertung:

**Bodenuntersuchungen:** In der auf die Parameter der LAGA analysierten Auffüllungsmischprobe wurden erhöhte PAK-Gehalte angetroffen, die im Prüfwertebereich der LAWA liegen. Der Maßnahmenschwellenwert 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.

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 Geruchsmissionen

Etwas 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 1.320 m<sup>2</sup> 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 erfordert aufgrund der erforderlichen Flächenbedarfe hinsichtlich Flächen zur Anlieferung von Waren und der erforderlichen Stellplätze einen Versiegelungsgrad von GRZ = 0,9.

Ziel ist es eine planungsrechtliche Absicherung sowie Erweiterung dieses etablierten Discountmarktes am bestehenden Standort, 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, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt als gering anzusehen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen getroffen.

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.

Die östliche Baugrenze darf ausnahmsweise für Fluchttreppen und -wege um 2 m überschritten werden. Hierfür ist eine entsprechende Baulastenerklärung mit dem anliegenden Flächeneigentümer (Gemeinde Bad Rothenfelde) zu schließen.

Durch die oben genannte Ausnahme soll dem Brandschutz im Gebäude Rechnung entsprechend getragen werden. Da die östliche anliegende Waldfläche im Eigentum der Gemeinde ist, kann von einem Einverständnis der Gemeinde als Plangeberin und damit von einem Planvollzug ausgegangen 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 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* sind 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 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. E-Landestationen sind zulässig.

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. Es handelt hierbei um eine DN 800 B Regenwasserkanalleitung (siehe Anhang: wasserwirtschaftliche Voruntersuchung).

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 und sichergestellt, dass die Leitungen unterhalten werden können.

## 7.8 Öffentliche Grünfläche

Westlich des Sondergebietes wird eine vorhandene Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr. 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 Fläche für Wald

Östlich des Sondergebietes wird eine vorhandene Waldfläche in Teilen als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festgesetzt. Diese Fläche wird gegenüber der Ursprungsplanung und der Planung zur frühzeitigen Beteiligung in den Bebauungsplan miteinbezogen, da hier durch die Planung eingegriffen wird. Hierbei handelt es sich um das Hineinragen von Fluchtausgängen/-wegen in die Waldfläche und die dauerhafte Umwandlung des in dieser Fläche vorhandenen Erlenbestandes in eine strauchbetonte und waldsaumartige Bepflanzung (siehe auch Kapitel 7.11).

## 7.10 Pflanzbindungen und -gebote

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 als Karte 2 beigefügte Freiflächengestaltungsplan.

### 7.10.1 Pflanzbindung

Zu erhaltende Bestandsbäume sind in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt und als Baumstandort dauerhaft zu erhalten. Die erhaltenden Bäume befinden sich im Wesentlichen in den öffentlichen Grünflächen entlang der *Bahnhofstraße* und der *Lindenallee* sowie im Bereich der Parkanlage (öffentliche Grünfläche) im Westen des Plangebietes. Damit wird sichergestellt, dass der Charakter der beiden Alleen sowie der Parkanlage einschließlich der ortsbildprägenden und siedlungsklimatischen Bedeutung des dortigen Baumbewuchses erhalten bleibt.

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.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Nordosten des Sondergebietes ein flächiges Erhaltungsgebot fest, das den Erhalt des dortigen Erlenwald-Ausläufers zum Ziel hat.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan die nachrichtliche Darstellung von nicht eingemessenen Bestandsbäumen innerhalb öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Alleebäume *Lindenallee* und *Bahnhofstraße* an den dem Vorhabenbereich gegenüberliegenden Straßenseiten), die nicht unmittelbar von der vorhabenbezogenen Planung betroffen sind und von deren Erhalt entsprechend auszugehen ist.

### 7.10.2 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 Stellplatzfläche des Discounters und dem Geh-/Radweg der *Bahnhofstraße*. Wo möglich, werden die Bäume über ein Erhaltungsgebot gesichert. Im Zuge einer geplanten Stellplatzenerweiterung nach Norden ist allerdings ein Großteil der Bestandsbäume nicht zu halten (siehe auch als Anlage zur Begründung beigefügtes Baumgutachten). Ersatzweise werden geringfügig nach Norden verlegte neue Baumstandorte festgesetzt, die eine Wiederherstellung der vorhandenen Lindenallee gewährleisten sollen. Um die Wirkung dieser Alleebäume insbesondere hinsichtlich des Ortsbildes im Ortseingangsbereich relativ nahtlos wiederherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine vergleichsweise hohe Pflanzqualität fest. Im Bereich einer neuen Zufahrt auf den Stellplatz 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 Stellplatzes gepflanzt werden sollen.

An der *Lindenallee* ergibt sich ein weiterer neuer Standort auf Höhe des entfallenden Toilettenhäuschens. Dieser dient der Vervollständigung der Baumreihe.

#### Stellplatzbegrünung:

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

Die Verknappung der Gesamtfläche des Stellplatzes durch eine Vergrößerung der Gebäudekubatur und Erhöhung der Anzahl an Einzelstellplätzen lässt kaum Beetflächen oder größere Pflanzbereiche für die Stellplatzbäume in der Art zu, wie sie im aktuellen Bestand vorliegen. Die Baumpflanzungen im Bereich der zentralen Stellplätze erfolgt 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 und einen Schutz der Stämme mit einem geeigneten Anfahrtschutz. 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 FLL<sup>1</sup> bzw. bestehender DIN-Normen<sup>2</sup> Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup>. 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 sehr 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 GALK<sup>3</sup> 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 Düsseldorf<sup>4</sup> auch eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel berücksichtigt:

<sup>1</sup> FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

<sup>2</sup> DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

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

<sup>4</sup> Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

Empfohlene Pflanzliste Stellplatzbäume			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides 'Allershausen'</i>	15-20	-10
	<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
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 syn. 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 'Sandruidiga'</i>	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'</i>	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa 'Szeleste'</i>	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride 'Rebona'</i>	15-20	10-15
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>	-15	8-10
	<i>Acer platanoides 'Royal Red'</i>	-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 'Plena'</i>	10-15	8-10

### Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen Grünfläche:

Durch eine flächenmäßige Erweiterung des Marktgebäudes und der Stellplatzfläche entfällt ein großer Teil der im Westen befindlichen Gehölzstruktur aus Laubbäumen und Sträuchern und wird durch sechs Einstellplätze ersetzt. Weiterhin kommt es auch südlich des Marktgebäudes zum Verlust einer Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern. Die Gehölzverluste sollen durch Neupflanzungen auf der unmittelbar westlich angrenzenden Grünfläche ausgeglichen werden. Es handelt sich hierbei einerseits um ein flächiges Pflanzgebot im Osten der öffentlichen Grünfläche und andererseits um die Pflanzung von weiteren Hochstämmen an der nördlichen Grenze der Grünfläche.

Das flächige Pflanzgebot umfasst Vorgaben für eine bis zu 9 m breite Strauchpflanzung inklusive mindestens acht Einzelbaumstandorten. Die Pflanzung dient vor allem der Wiederherstellung einer verlorengehenden Grünstruktur und ihrer Funktionen. Durch die versetzte Neupflanzung des Gehölzstreifens entlang der Stellplatzgrenze soll einerseits verlorengehender Lebensraum v. a. für Vogelarten 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 nach Westen 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 nicht unterschritten wird (Blickdichte). 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.

Als Ersatz für die entfallenden Bäume im Grenzbereich zwischen Sondergebiet und öffentlicher Grünfläche umfasst die Pflanzfläche wie oben angeführt mindestens acht hochstämmige Bäume. Der beigefügte Freiflächengestaltungsplan 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. Der Bebauungsplan setzt eine relativ hohe Mindestqualität fest, um eine zügige Wiederherstellung von Funktionen der verlorengehenden Gehölze (Lebensraum, Ortsbild) zu erreichen.

Neben der flächigen Pflanzung setzt der Bebauungsplan entsprechend des Freiflächengestaltungsplans die zusätzliche Pflanzung einer Dreiergruppe aus Birken fest. Damit wird eine zusätzliche Schaffung von Ersatzbaumstandorten geschaffen, die angesichts der transparenten Wuchsform der Birke die Parkanlage nicht zu stark mit Gehölzbestand überprägt, aber eine zusätzliche Abgrenzung des Parks zur vielbefahrenen *Bahnhofstraße* hin ermöglicht und gerade an den zunehmenden heißen Sommertagen für klimaanpassende Wirkung sorgt.

Mit den Pflanzvorgaben kann bereits eine Vielzahl an Gehölzverlusten vor Ort ausgeglichen werden.

#### 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 genaue Dachaufteilung entsprechend dieser beiden Nutzungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgegeben.

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. Dachbegrünung bietet zudem 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. Dieser Vorteil ergäbe sich im Fall der vorliegenden Planung insbesondere dann, wenn das Gründach im westlichen Teil des Daches oder in einer kombinierten Bauweise beider Nutzungen aufgebracht wird. 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.

#### 7.11 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 verursacht 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 nicht ausgeschlossen sind (siehe auch Fachbeitrag Artenschutz), die von direkten Lichteinflüssen beeinträchtigt werden können.

##### Fläche für Wald als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldmantelpflanzung:

Östlich des Baufensters schließt der Geltungsbereich kleinflächig den angrenzenden Laubwaldbestand mit ein. Hintergrund ist die Beeinflussung der Waldstrukturen durch den Umbau bzw. Neubau des Gebäudes in diesem Bereich. Zum einen reicht das Gebäude künftig bis direkt an die Waldfläche an und reicht dauerhaft mit Notausgängen und einem Fluchtweg bis in die Waldfläche hinein. Darüber hinaus wird es baubedingt zu einem Verlust der Baumgehölze im Bereich der zeichnerisch abgegrenzten Fläche für Wald kommen, der auch nach Abschluss der Bauarbeiten nicht in der aktuell vorhandenen Ausprägung ersetzt werden soll. Hintergrund ist vor allem die geplante Dachnutzung

des Marktgebäudes (häufig Dachbegrünung und Solaranlagen mit noch verbindlicher festgelegter Verortung der jeweiligen Nutzung), für die eine Beschattung durch die schnellwüchsigen Erlen von Nachteil wäre. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück erfolgt daher innerhalb der zeichnerisch dargestellten Maßnahmenfläche eine ersatzweise Pflanzung standortheimischer und -gerechter Sträucher mit dem Ziel einer Waldsaumentwicklung. Die Strauchgehölze bieten zudem Potential als zusätzlicher Brutraum für gebüschbrütende Vogelarten, der aufgrund der Lage hinter dem Marktgebäude auch verhältnismäßig ungestörte Bedingungen bietet.

#### 7.12 Externe Kompensation - Zuordnungsfestsetzung

Trotz umfangreicher Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche verbleibt gemäß der Eingriffsbilanzierung des Vorhabens (siehe Umweltbericht Kapitel 3.3) ein geringfügiges Biotopwertdefizit. Dieses soll auf einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Aschendorf, Flur 12 extern kompensiert werden. Hier soll auf dem Flurstück 7/1 die Ausgleichsmaßnahme zum Ursprungsbebauungsplan ergänzt werden. Details zur Kompensationsmaßnahme sind dem Umweltbericht, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

#### 7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

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.

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 4 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).

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

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich (siehe 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 auszuführen oder zu asphaltieren.*

*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.*

*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).“*

Des Weiteren wird aus dem Gutachten folgende Textpassage als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei der Umsetzung des Vorhabens als betriebsbedingte Lärmschutzmaßnahme zu beachten ist:

*„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).“*

#### 7.14 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Transformatoren- und Gasstation

Nordwestlich des Sondergebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatoren- und Gasstation festgesetzt. Hierdurch soll die dort bestehende Station zur Versorgung mit Gas und elektrischer Energie gesichert werden.

### 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 sind von dieser Regelung ausgenommen.

Diese Festsetzung leitet sich aus dem Vorhabenplan ab, mit dem Ziel, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Marktes zu 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 wurde aus dem bisher rechtsverbindlichen 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 wurde 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 Betonverbundsteinpflaster anzulegen. Die Gestaltung der Parkstände ist von der Gestaltung der Fahrgasse abzuheben.

Diese Vorschrift wurde aus dem bisher rechtsverbindlichen 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 privatrechtlich geregelt.

### 9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

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

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erarbeitet.

#### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt im Bestand über Regenwasserkanäle in ein das Plangebiet querendes, verrohrtes Gewässer III. Ordnung. Dieses führt die Oberflächenabflüsse in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken ab.

Gemäß den obigen Ausführungen soll die Entwässerung grundsätzlich wie im Bestand ableitungsbetont erfolgen. Aufgrund der im Untergrund zum Teil angetroffenen Schadstoffgehalte, der verhältnismäßig hohen Grundwasserstände und der unterhalb der Auffüllungen anstehenden schluffigen Böden ist eine Versickerung nicht realisierbar beziehungsweise genehmigungsfähig. Insofern wird die Ableitung des Oberflächenwassers weiterhin beibehalten.

### Regenwasserkanalisation / Verrohrtes Gewässer

Das im Plangebiet verlaufende verrohrte Gewässer DN 800 wird für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters innerhalb der Parkplatzfläche weiter nach Westen verlegt. Es ist so zu verlegen, dass weder geplante noch vorhandene Bäume auf der Leitung stehen werden. Das Gewässer wird nach Süden bis in die *Lindenallee* hinein verlegt und zweigt dort nach Osten ab. Da das Gewässer im Bestand bereits zum Teil mit Gegengefälle verlegt ist, wird durch die Verlegung eine Verbesserung des Abflusses sichergestellt.

Die geplanten Regenwasserleitungen der Dachentwässerung sowie auf dem Parkplatz werden wie im Bestand an das verlegte Gewässer angeschlossen.

### Regenrückhaltung

Bei einer Einleitung von Oberflächenabflüssen in ein Gewässer ist demnach die Rückhaltung zu untersuchen.

Gemäß wasserbehördlicher Genehmigung 67.30.12.08.15 Im/G vom 10.11.1994 ist die Fläche des B-Plans im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens „Lindenallee“ berücksichtigt worden. Die Fläche war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht als versiegelt gekennzeichnet und demnach auch nur mit einem Abfluss von 16,52 l/s berücksichtigt worden.

Aufgrund der Entwässerungssituation im Bestand (Anschluss an das bestehende Becken) und der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist die Herstellung einer separaten Rückhalteanlage nicht zielführend. Da zudem ein weiterer Unterhaltungspunkt geschaffen würde und das Platzangebot auf dem Grundstück ohnehin sehr beschränkt ist, sollte auf die Herstellung einer separaten Rückhalteanlage verzichtet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück soll das für die Fläche erforderliche Rückhaltevolumen im angrenzenden Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden. Hierzu wird das Stauziel des Beckens und damit dessen Notüberlauf angehoben. Die erforderliche Höhe ergibt sich aus dem Quotienten und des für die Gewerbefläche erforderlichen Rückhaltevolumens von 371 m<sup>3</sup> und der aktuellen Wasserspiegelfläche im RRB von rund 4.350 m<sup>2</sup>. Die Wasserspiegelfläche setzt sich dabei aus zwei miteinander verbundenen Dauerstaubereichen zusammen (siehe ÜP, Anlage 1 der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung im Anhang). Das Stauziel muss demnach um 9 cm angehoben werden.

Für die Anpassung der Notüberlaufschwelle ist das eingebaute Wasserbaupflaster östlich des Beckens aufzunehmen und mit einer entsprechenden Überhöhung wiedereinzubauen. Dies kann mit einfachen Mitteln zwischen dem vorhandenen Weg und dem Regenrückhaltebecken erfolgen (siehe auch folgende Fotos).



Wegeparzelle östlich des vorhandenen RRBs mit Notüberlaufschwelle



Notüberlaufschwelle des vorhandenen RRBs; Blick nach Westen zum RRB



Notüberlaufschwelle des vorhandenen RRBs; Blick nach Osten zur Vorflut

Abb.: Fotos (Quelle Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung von Ingenieure + Planer)

### Vorbehandlung der Oberflächenabflüsse

Gemäß DWA-Arbeitsblatt 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ (Stand: Dezember 2020) ist für die Einleitung von Oberflächenabflüssen in Fließgewässer nachzuweisen, dass keine schädliche Verunreinigung des Gewässers erfolgt.

Bei der Fläche handelt es sich um Dachflächen (Gebäude) sowie um Stellplatzflächen. Erstere sind gemäß Regelwerk in die Flächengruppe D und damit in die Belastungskategorie I einzustufen, für die keine Vorbehandlung erfolgen muss. Letztere hingegen sind in die Flächengruppe V2 und damit in die Belastungskategorie II einzustufen, für die ein spezifischer Stoffeintrag von 530 kg/(ha·a) anzusetzen und damit eine Vorbehandlungsanlage erforderlich ist.

Der Wirkungsgrad und die Größe der Vorbehandlungsanlage sind abhängig davon, ob die Abflüsse der Dachentwässerung und der Hofflächen zusammen (also gemischt) eingeleitet werden oder ob eine Trennung erfolgt (empfehlenswert). Bei einer getrennten Einleitung können die Dachabflüsse ohne Vorbehandlung eingeleitet werden. Zwar fällt der erforderliche Wirkungsgrad der Vorbehandlungsanlage mit 47,0 % höher aus, jedoch ist die hydraulische Belastung der Anlage nicht so hoch, sodass die Anlage wiederum kleiner dimensioniert werden kann. Bei einer gemischten Einleitung liegt der erforderliche Wirkungsgrad bei 34,6 %.

### Notwasserwege

Im Rahmen der weiteren Planung sind Notwasserwege aufzuzeigen, um Regenereignisse schadlos abführen zu können, die jenseits der für die Kanalisation anzusetzenden Bemessungsgrenzen liegen. Da es sich bei dem Lebensmitteldiscounter um ein Privatgrundstück handelt, ist im Rahmen des an die Gemeinde Bad Rothenfelde nachgelagert zu diesem Bauleitplanverfahren zu stellenden Entwässerungsantrags ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen, der diese Aspekte anhand der Ausbauplanung konkret berücksichtigt.

### Schmutzwasserableitung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse müssen über neu zu verlegende Leitungen in die Bestandskanalisation in der *Lindenallee* abgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die geplante Gewässerverlegung mit der Verrohrung DN 800 höhengleich ein Hindernis vorhanden ist. Die Schmutzentwässerung muss dementsprechend über eine Hebeanlage erfolgen.

### Trinkwasser

Westlich des Plangebietes ist eine Wasserleitung DN 250 PVC der Stadtwerke Vermold verlegt, von der eine Wasserleitung in die Lindenallee nach Osten abzweigt. Die Versorgung des Marktes erfolgt derzeit über diese Leitungen.

### Genehmigungen - Rechtliche Fragen

Für die geplante Verlegung der Gewässerverrohrung ist ein Antrag gemäß § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück einzureichen. Die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in diese Gewässerverrohrung ist gemäß §§ 8-10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Im Rahmen des Entwässerungsantrages ist zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen. Im Rahmen des Überflutungsnachweises ist sicherzustellen, dass weder der Lebensmittel-discounter noch umliegende Grundstücke bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis schadhaft überflutet werden.

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen wird seitens der Gemeinde ein Antrag gemäß Ziffer 1 i) der Heilquellenschutzgebietsverordnung an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt.

Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

### Erdgas- und Kabelleitungen

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 Grundstücken 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.

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.

## **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	<b>ca. 0,63 ha</b>
davon Flächen für Stellplätze	ca. 0,33 ha
davon Fläche mit Pflanzerschutz	ca. 0,02 ha
Verkehrsflächen	<b>ca. 0,37 ha</b>
Fläche Ver- und Entsorgung (Gas und Elektrizität)	<b>ca. 0,0005 ha</b>
Öffentliche Grünfläche	<b>ca. 0,11 ha</b>
davon Fläche für Anpflanzung	ca. 0,02 ha
Fläche für Wald	<b>ca. 0,05 ha</b>
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,04 ha
Summe	<b>ca. 1,16 ha</b>

## II. UMWELTBERICHT

---

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde 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, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Integrativ werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet.

### 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 zudem im Westen eine öffentliche Grünfläche und im Osten kleinräumig Fläche für Wald.

Das Plangebiet ist bereits den Festsetzungen entsprechend als Discounterfläche mit dem angrenzenden Straßenraum sowie im Westen als Parkanlage in Nutzung. Überwiegende Flächenanteile der Discounterfläche sind als Stellplatzfläche bzw. Ladengebäude in befestigter Weise ausgebaut. Es bestehen vereinzelte Stellplatzbäume von schlechter Vitalität sowie lineare oder kleinflächige Gehölzstrukturen im Norden, Süden und Westen. Hierzu zählen unter anderem auch unterschiedlich alte Alleebäume entlang der *Bahnhofstraße* und der *Lindenallee*. 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 die bereits bestehenden Festsetzungen (Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Verkehrsflächen) fort und ergänzt das Plangebiet um die im Westen befindliche Grünfläche sowie um einen kleinen Teilbereich des östlich angrenzenden Waldes. Angepasst wird die Obergrenze der Verkaufsfläche. Damit einhergehend erfolgt eine Vergrößerung des Baufensters und eine Vergrößerung der Stellplatzflächen, die eine Erhöhung der GRZ, eine geringfügige Erweiterung des Sondergebietes nach Westen sowie eine Aufhebung der zurzeit im Südwesten festgesetzten Grünfläche (faktisch genutzt als Standort für ein Toilettenhäuschen) 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 und bleibt unverändert als öffentliche Grünfläche erhalten. Eine detaillierte Aufstellung der geplanten Flächennutzungen und Versiegelungen auf Grundlage des Lageplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auch der vorläufigen Eingriffsbilanzierung (Umweltbericht Kapitel 3.3) entnommen werden.

Im Abgleich mit den Ursprungsplan kommen demzufolge Neuinanspruchnahmen von rund 900 m<sup>2</sup> hinzu, die sich aus der westlichen Erweiterung des Sondergebietes und der Nutzungsintensivierung innerhalb des Sondergebietes (größeres Gebäude, mehr Stellplatzfläche) ergeben.

### 1.1.3 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.

Darüber hinaus sind auch direkte Wirkungen in Bereiche außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwarten. Aufgrund der Erweiterung des Baufensters in östliche Richtung erfolgt ein Heranrücken künftiger Gebäude an die Plangebietsgrenze und damit an den östlich angrenzenden Wald.

Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- Baustellenbetrieb mit entsprechenden (temporären) Emissionen (Geräusch- und Staubentwicklungen, Erschütterungen) sowie möglichen Verunreinigungen von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen
- Flächeninanspruchnahmen durch Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust der vorhandenen Biototypen, auch in östlich an das Plangebiet angrenzende Flächen

Anlagebedingt:

- Zusätzliche dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen

Betriebsbedingt:

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

## 1.2 Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### 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> <p>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p>

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
	<p>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</p> <p>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> <p>ergänzende Vorschriften des § 1a zum Umweltschutz: sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2), Berücksichtigung der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs.3), erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4), Klimaschutz (§ 1a Abs. 5).</p>
	<p><b>Berücksichtigung:</b></p> <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>
BImSchG	<p><b>Belange des Immissionsschutzes:</b></p> <p>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>

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	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.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Berücksichtigung: Schalltechnische Untersuchung, Berücksichtigung der Ergebnisse in der Bebauungsplanung	
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"> <li>– biologischer Vielfalt,</li> <li>– Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Böden, Gewässer, Luft und Klima, wild lebende Tiere und Pflanzen) einschließlich Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und</li> <li>– Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.</li> </ul> <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> <p>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	
BBodSchG	<p>Belange des Bodenschutzes:</p> <p>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
Berücksichtigung: -	
WHG	Zweck des Gesetzes ist der Schutz der Gewässer (im Sinne des Gesetzes oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
(konkretisiert durch NWG)	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.
Berücksichtigung: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, siehe Kapitel 9.3 der Begründung	
BWaldG (konkretisiert durch NWaldG)	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).
Berücksichtigung: Zum Schutz des östlich angrenzenden Waldes wurde im laufenden Planungsprozess von der zunächst angedachten Variante einer östlichen Erweiterung des Bebauungsplangebietes abgesehen.	

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 Raum- und Landschaftsplanung

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. Östlich des Plangebietes ist Feuchtbrache zum Erhalt vorgeschlagen (aktuell als schutzwürdiges Biotop verzeichnet). Die südlich daran angrenzenden Flächen sollten zum damaligen Stand von Acker in Grünland umgewandelt werden und werden im Maßnahmenplan als Flächen jenseits der Siedlungsflächenbegrenzung eingeordnet. Diese Flächen sind inzwischen als Rückhaltebecken mit Gehölzbestand bzw. südlich der *Lindenallee* als bebaute Flächen in Nutzung. Bezüglich der ökologisch und gestalterisch notwendigen 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 laut Umweltatlas des Landkreises Osnabrück 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 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 verbleibende Schilf- und Seggenbestände sind stark überwuchert vorwiegend von Brennnessel, Zaunwinde und Distel. Nördlich an das Plangebiet 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 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 Umweltauswirkungen 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. Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung möglicher erheblicher nachteiliger 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.

### 2.1.1 Bestandssituation

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 vom Vorhaben ausgehender Schallemissionen. 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, schutzbedürftigen Nutzungen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erhöhte Empfindlichkeiten in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen.

### 2.1.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Hinblick auf den Emissionsschutz zu erwarten. Entsprechend erfolgte eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens, betrachtet wurden gewerbliche Lärmemissionen entsprechend der Vorgaben der Technischen Anleitung (TA) Lärm. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser entlang der *Lindenallee* im Süden und an der *Bahnhofstraße* im Nordwesten betrachtet. Hier gelten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete entsprechend der TA Lärm für die Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandserweiterung handelt, gehen vorhabenbedingte Emissionen bereits von der gegenwärtigen Nutzung aus. Vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen sind gegenwärtig wie auch zukünftig insbesondere durch den Kundenverkehr (An- und Abfahrten, Parkplatzgeräusche), Warenlieferungen einschließlich der zugehörigen Ladetätigkeiten sowie beim Betrieb von stationären haustechnischen Aggregaten (Kühlung/Heizung) zu erwarten und werden entsprechend der Rahmenbedingungen der aktuellen Rahmenbedingungen schalltechnisch betrachtet. Für weitere Details zur schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, das als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass selbst an den am stärksten betroffenen Fenstern der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Beurteilungspegel der TA Lärm sowohl tags als auch nachts nicht überschritten werden. Da auch keine relevante Geräuschvorbelastung der Immissionsorte durch weitere Anlagen und Betriebe gegeben ist, ist nicht von Immissionskonflikten auszugehen.

Unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen gilt diese Aussage auch für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen am Tage, z. B. durch Betätigen einer Lkw-Betriebsbremse oder durch Schließen einer Pkw-Kofferraumklappe. Als Maßnahmenpaket führt das Schallgutachten auf: lärmindernde Befestigung der Parkplatzfahrgassen (ebenes Pflaster ohne Fase oder Asphalt), Einhausung der Anlieferzone, zeitliche Beschränkungen (Warenanlieferungen nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, Gestaltung der Ladenöffnungszeiten dergestalt, dass nächtliche Pkw-Bewegungen ausgeschlossen werden und dass innerhalb des Tageszeitraums der TA Lärm die Parkplatznutzungszeit auf einen zusammenhängenden Zeitraum von maximal 14,5 Stunden beschränkt wird), schallreduzierte Rückkühler, Ausstattung von Wärmepumpen mit einer geeigneten Schalldämmhaube). Festsetzbare Vorkehrungen des Schallschutzes werden verbindlich über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Hinsichtlich verkehrsbedingter Emissionen ist davon auszugehen, dass im Vergleich zur derzeitigen Situation mit dem bestehenden Lidl-Markt zukünftig mit keinem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und somit auch keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen auf die Freizeitnutzung entstehen nicht, zumal die Stellplatzflächen auch weiterhin einer zusätzlichen Nutzung durch Gäste der Gemeinde Bad Rothenfelde vorbehalten bleiben.

Insgesamt ist entsprechend der obigen Ausführungen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 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 Annäherung 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.

### 2.2.1 Bestandssituation

Geologische Grundlage im Plangebiet bilden laut Geologischer Karte 1 : 25.000 (GK25) des Landes Niedersachsen<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich allerdings um ein bereits vollständig erschlossenes Gelände eines Discounters mit einer entsprechend hohen Versiegelungsrate. Hinsichtlich der eingangs erwähnten Kriterien Naturnähe, Bestandteil des Wasserkreislaufs und Standortpotential 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.

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 Gefährdungstatus 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)<sup>6</sup> vermeidbar. Für Material der LAGA-Klasse Z 2 ist ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, d. h. unterhalb von befestigten Flächen, möglich.

### 2.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Boden im Plangebiet ist bereits zu großen Anteilen versiegelt und somit erheblich beeinträchtigt. Mit Umsetzung der Planung kommt es auf einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> zu einer weiteren Versiegelung bisheriger Freiflächen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Grünstreifen im Randbereich des Verbrauchermarktgeländes.

Baubedingte Beeinträchtigungen könnten sich im Wesentlichen durch einen baubedingten Eintrag von Schadstoffen ergeben, z. B. durch Vermischung mit fremden Bodenmassen, Resten von Bau- bzw. Abbrucharbeiten, Bauabfällen o.ä. oder Einträge z.B. durch das Umfüllen von Baustoffen,

<sup>6</sup> 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.

Farben oder beim Befüllen von Maschinen und Tanks. Diese möglichen baubedingten Bodengefährdungen lassen sich i. d. R. durch Maßnahmen des Bodenschutzes beim Bauen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vermeiden.

Für die verbleibenden Freiflächen im Plangebiet ergeben sich wesentliche baubedingte Gefährdungen des Bodens durch Beeinträchtigungen des Gefüges. Hierzu zählt neben einer Veränderung des Gefüges durch Umlagerung insbesondere eine Verdichtung der anstehenden Böden bis in den Unterboden durch schwere Maschinen, Befahren von feuchten Böden oder auch ruhende Lasten durch Bodenlager mit entsprechend reduziertem Pflanzenwachstum. Diese Gefahren sind für die verbleibenden Freiflächen von Relevanz und hier vor allem die neu hinzugekommene Grünfläche im Westen des Plangebietes. Daher muss im Zuge der Bauarbeiten Sorge dafür getragen werden, dass die Grünfläche durch entsprechende Schutzmaßnahmen von einem Baustellenbetrieb freigehalten wird, um entsprechende Schädigungen des dortigen Bodens zu vermeiden. Auch die Aufschüttung von Böden kann theoretisch zu Verdichtung und zu einer Veränderung der Bodenfunktionen führen. Die aufzuschüttenden Flächen sind allerdings zur weiteren Bebauung vorgesehen und entbehren daher jeglicher natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der zu erwartenden Vollversiegelung.

Durch die zusätzliche Versiegelung von Boden kommt es zu zusätzlichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut gegenüber dem Status Quo. Hierbei handelt es sich allerdings um vergleichsweise kleinflächige Versiegelungen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 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 Grundwasserschutzfunktion<sup>7</sup>, die Grundwasserneubildungsfunktion<sup>8</sup> und die Grundwasserdargebotsfunktion<sup>9</sup>.

#### 2.3.1 Bestandssituation

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) abgegrenzten 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 vorhandenes Schicht- oder dauerhaft anstehendes Grundwasser. Die örtliche Grundwasserfließrichtung ist laut Bodengutachten vermutlich nach Südwesten orientiert.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung<sup>10</sup> ist laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 im Planungsraum als mittel einzustufen. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) zum Schutze

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

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 Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

des oberen Grundwasserleiters vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen können hier in beschränktem Maße stattfinden.

Die theoretische Grundwasserneubildung<sup>11</sup> im Planungsraum liegt gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 (mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 - 2010, Methode mGROWA18) mit Mengen von > 200 – 250 mm/a im Nordwesten bzw. > 300 – 350 mm/a im hohen bis sehr hohen Bereich<sup>12</sup>. 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, dass 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.

### 2.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer weiteren Verminderung versickerungsfähiger Flächen im Plangebiet. Anfallendes Oberflächenwasser kann auf diesen Flächen nicht mehr versickern, sondern wird zusätzlich zur bisherigen Menge aus der Fläche abgeleitet und nach Zwischenspeicherung im östlich gelegenen Rückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet. Bei den zusätzlichen Versiegelungsflächen handelt es sich allerdings um vergleichsweise kleinflächige Bereiche, die keine erheblichen Wirkungen auf die Grundwasserneubildung entfalten. In gewissem Maße mindernd wirkt die geplante Dachbegrünung. Hier ermöglicht der Substrataufbau der Dachbegrünung eine Aufnahme von Niederschlagswasser bis zur Wassersättigung und entlastet entsprechend das Rückhaltebecken.

Eine Gefährdung des Heilquellenschutzgebietes ist durch Beachtung der Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung grundsätzlich vermeidbar.

Natürliche Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Ein im Plangebiet gelegenes offizielles Gewässer ist bereits verrohrt und soll im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden. Hierdurch entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den bereits jetzt vollständig überprägten Abschnitt des Gewässers.

Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 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

---

<sup>11</sup> 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

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

Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

#### 2.4.1 Bestandssituation Pflanzen/Biotoptypen

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung am 01.03.2022. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021). Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016). Durch die Vergabe von Wertfaktoren (WE/m<sup>2</sup>) werden den einzelnen Biotoptypen jeweils 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 sind<sup>13</sup>. 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.

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 Biotoptypen entsprechend der Ordnung des Niedersächsischen Kartierschlüssels kurz beschrieben. 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 Stellplatz in Nutzung. Neben den umfangreichen Versiegelungs- und Gebäudeflächen bestehen verschiedene Grünstrukturen und Gehölzbestände im Plangebiet. Folgende Biotoptypen finden sich im Geltungsbereich:

**WU - Erlenwald entwässerter Standorte:** Im Osten des Geltungsbereiches stockt auf einer Breite von ca. 12 m ein waldartiger reiner Erlenbestand mit trockenen Standortverhältnissen. Die Erlen sind weitgehend altershomogen und weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 20 und 35 cm auf. Der Bestand ist arm an Unterholz und hat eine nur rudimentär ausgebildete Krautschicht. Die Erlen reichen bis zu 2 m an das Marktgebäude heran.

Nach Osten hin setzt sich der Gehölzbestand dann außerhalb des Plangebietes 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 Stellplatzes 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

---

<sup>13</sup> 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.

Bäume in Freiflächen im Süden sowie im Nordosten des Discountergeländes, um die Stellplatzbäume (geringe Vitalität vermutlich aufgrund schlechter Standortbedingungen, teilweise bereits Komplettausfälle) sowie um eine Gehölzreihe entlang der Westseite der Stellplatzfläche. 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) geprägt. Es besteht ein strauchartiger, teils heimischer, teils nicht-heimischer Unterwuchs.

BZH – Zierhecke: Entlang der *Bahnhofstraße* ist der Stellplatz 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.

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 einem streng in Form geschnittenen Ziergebüsch und Ausläufern des o. g. Erlenwaldes auch eine Rasenfläche enthält. Die Fläche zeigt neben Gräsern auch einige Vorkommen von krautartigen Pflanzen und ist vergleichsweise artenreich.

Als versiegelte Flächen finden sich die folgenden Biototypen im untersuchten Bereich: OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (Container-Aufstellflächen), OG - Gebäude Gewerbe (Marktgebäude LIDL), OY - Sonstiges Gebäude (Toilettenhäuschen), OVP – Parkplatz/Stellplatz (gepflasterte Bauweise), OVS – Straße (asphaltierte 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 im Plangebiet vorzufindenden Gehölzbestände.

Außerhalb des Plangebietes und angrenzend an den Erlenwald im Osten 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).

#### 2.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Verringerung der aktuell festgesetzten und im Bestand vorgehaltenen Grünflächen im Randbereich des Discountergeländes. Betroffen sind zum einen Beetbereiche mit Bodendeckern/Ziersträuchern, v. a. entlang der flankierenden Verkehrsstraßen, und zum anderen größere Freiflächen mit Gehölzbestand im Nordosten, Südosten und Westen der geplanten Bebauung, die teilweise oder vollständig verloren gehen. Insgesamt ist von einem Verlust in einer Größenordnung von ca. 370 m<sup>2</sup> Gehölzflächen einschließlich Baumbestand zu rechnen, bei denen es sich im Wesentlichen um einen Baumbestand im Westen der bisherigen Stellplatzfläche und eine Gehölzpflanzung südlich des Bestandsgebäudes handelt, im Detail wie folgt:

An der Westseite der Stellplatzfläche erfolgt der größte Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen. Durch eine Vergrößerung des Gebäudebestandes und der Stellplatzfläche wird zum einen Verschiebung der Stellplatzflächen in Richtung Westen erforderlich. Hier erweitert sich die Planung bis in die vorhandene öffentliche Grünfläche hinein. Folge der Planung ist der Verlust vorhandener Bäume vorwiegend mittleren Alters. Konkret handelt es sich bei den betroffenen Bäumen um insgesamt acht Bäumen (vorwiegend Ahorn, zwei Linden) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 30 und 45 cm bzw. einem doppelstämmigen Baum mit BHD 2 x 20 cm. Ferner besteht innerhalb dieser Grünfläche ein lückiger Unterwuchs aus verschiedenen heimischen und nicht-heimischen Straucharten. Insgesamt nimmt diese zu beseitigende, gehölzbetonte Grünfläche eine Fläche von rund 170 m<sup>2</sup> ein. Südlich der zu fällenden Bäume sieht die Planung im Sinne einer Konfliktvermeidung den Erhalt des dortigen, z. T. sehr alten und hochwertigen Baumbestandes vor (Erhaltungsgebot).

Die geplante Vergrößerung des Marktgebäudes bringt den Verlust der aktuell südlich des Bestandsgebäudes stockenden Gehölze mit sich. Der hier angelegte, gemischte Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern geht unwiderruflich verloren. Betroffen sind insgesamt neun Laubbäume mit Brusthöhendurchmessern zwischen 20 und 55 cm zuzüglich Unterwuchs aus Sträuchern.

Nördlich des Gebäudes geht ein Teilbereich der dortigen Freifläche verloren. Betroffen sind im Wesentlichen eine Rasenfläche und ein Beet mit niedrigen Sträuchern sowie voraussichtlich eine in der Fläche stockende, noch eher junge Erle.

Im Osten rückt das neue Gebäude nunmehr unmittelbar auf die alte Grenze des Geltungsbereiches. Hier wird der Geltungsbereich aufgrund von vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung (Fluchtweg einschließlich Notausgänge mit Treppenaufgang) erweitert und schließt in schmaler Breite auch Teile des östlich gelegenen Waldstrukturen mit ein, die im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die bereits jetzt dicht am Gebäude stockenden Erlen werden ebenso wie die nachfolgende zweite Pflanzreihe mit Erweiterung des Gebäudes bau- und anlagebedingt nicht zu erhalten sein. Eine Nachpflanzung von Bäumen ist nicht realistisch, da mit fortschreitendem Wachstum der Bäume erneut Konflikte mit dem Gebäudebestand entstehen können. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass ein Überspannen des Daches mit Baumkronen nicht zielführend ist, da das Dach mit von Beschattung möglichst freizuhaltenen Solaranlagen und Dachbegrünung ausgestattet werden soll. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück soll in diesem Bereich eine strauchbetonte Gehölznachpflanzung mit dem Ziel einer waldrandähnlichen Gehölzentwicklung erfolgen.

Im Bereich der Stellplatzfläche wird aufgrund des Umbaus eine (temporäre) Beseitigung der vorhandenen Stellplatzbegrünung erforderlich. Es entfallen zwölf festgesetzte Baumstandorte, die aber vollständig durch zwölf standortgenaue Pflanzgebote ausgeglichen werden. Faktisch kommt es mit den

Umbauarbeiten nur zu einer Rodung von fünf Stellplatzbäumen, da die übrigen Standorte aufgrund von Ausfällen bereits unbepflanzt sind. Auch die noch vorhandenen Stellplatzbäume sind in einem schlechten Vitalzustand. Ursache dürften mangelhafte Zustände der Baumstandorte sein. Mit Umbau der Stellplatzfläche besteht nunmehr die Chance, die Baumstandorte optimal anzulegen und bessere Wuchsbedingungen für die Neupflanzungen zu schaffen. Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen, die explizit die Anlage der Pflanzgruben begleitet.

Hinsichtlich der Straßenbäume entlang der flankierenden Straßen *Lindenallee* und *Bahnhofstraße* kommt es in Summe zu keinen planungsrechtlichen Verlusten von Baumstandorten, jedoch kann der Baumbestand selber nicht vollständig erhalten bleiben und ist in Teilen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der entsprechende Sachverhalt wurde im Zuge eines dendrologischen Gutachtens eingehend betrachtet, das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Im Detail sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

An der *Bahnhofstraße* stocken auf Höhe des Geltungsbereiches neun Straßenbäume, im Detail acht Linden und eine Baumhasel. Aufgrund einer veränderten Lage der Zufahrten, muss ein Standort entfallen, dafür können zwei neue Standorte etabliert werden. Für die zu erhaltenden Standorte gilt ein Erhaltungsgebot. Faktisch sind die vorhandenen Linden auf Höhe des Stellplatzes allerdings nicht zu halten, da die Ausweitung der Stellplatzfläche in Verbindung mit den topographischen Gegebenheiten einen Erhalt der Bäume unmöglich macht. Zum einen stehen die Bäume rund 30 cm höher als das jetzige Stellplatzniveau, zum anderen rückt die befestigte Fläche mit vorliegender Planung auf bis zu 60 cm an die Baumstandorte heran. Wie auch baumgutachterlich festgestellt, ist auch unter Berücksichtigung technischer Mittel wie z. B. Wurzelbrücken kein standsicherer Erhalt der Bäume möglich. Vorgesehen ist daher ein Ersatz der Bäume durch Nachpflanzung von Linden in einer hohen Qualität und Größe mit einem leicht nach Norden versetzten Standort und unter Schaffung optimaler Wuchsbedingungen für die neuen Bäume (Wurzelgraben statt Pflanzgruben; auch hier empfiehlt sich eine fachmännische Baubegleitung im Zuge der Pflanzmaßnahme). Unter Verwendung hoher Pflanzqualitäten kann ein nahezu wertgleicher Ersatz der Alleebäume in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der dennoch zu erwartenden Nähe der neuen Stellplätze und der Baumstandorte ist eine Vermeidung von Baumschäden durch Baumschutz erforderlich.

An der *Lindenallee* entfällt durch eine Verbreiterung der Zufahrt ein Lindenstandort. Dieser kann auf Höhe des aktuell noch vorhandenen und künftig durch Stellplätze ersetzten Toilettenhäuschens ersetzt werden. Insgesamt rücken die Stellplätze näher an die Baumstandorte heran, es bestehen aber weniger beengte Verhältnisse als an der *Bahnhofstraße* und die baulichen Maßnahmen sind nach gutachterlicher Einschätzung ohne Verlust der noch vorhandenen und erhaltenswerten Bäume möglich, sofern entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Einbau Wurzelgitter, Absaugtechnik) beachtet werden. Hinsichtlich der Baumstandorte unmittelbar westlich der Zufahrt von der *Lindenallee* ist ein Erhalt der vorhandenen Alt-Linden jedoch nicht absehbar. Eine der beiden Linden weist laut Baumgutachter eine schlechte Vitalität auf und sollte im Zuge der Baumaßnahme am selben Standort direkt ersetzt werden, die zweite Linde wurde im Sinne der Verkehrssicherung bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens gefällt. Hier setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote am selben Standort vor, die für einen Ersatz der abgängigen Bäume sorgen. Das Nachpflanzen erfolgt idealerweise im Zuge der Baumaßnahmen. Weitere Bäume innerhalb der Beetflächen an der *Lindenallee* sind entweder noch jung (Aufwuchs) oder von nachlassender Vitalität (Ahorn westlich der Zufahrt) und werden nicht zum Erhalt vorgesehen. Südlich des aktuellen Discountergebäudes wird die Bebauung nach Süden erweitert und rückt näher an die dortigen Linden und einen dazwischen wachsenden Ahorn heran. Unter Beachtung von Maßnahmen des Baumschutzes sind die Alleebäume im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten. Auch der Ahorn wird zum Erhalt festgesetzt, aufgrund der Nähe zur geplanten Einhausung der Zufahrt kann sich im Zuge der Baumaßnahmen jedoch ergeben, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Dann sollte entsprechend der Darstellungen des Freiflächengestaltungsplanes die Neupflanzung einer Linde innerhalb der Reihe der Alleebäume und mit gleichmäßigen Abständen zu den benachbarten Linden erfolgen. Ziel der Planung sind der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes sowie die Wiederherstellung eines Alleecharakters durch Etablierung einer intakten Lindenreihe innerhalb der Grünfläche entlang der *Lindenallee*.



Abb.: Betroffenheit Baumbestand im Plangebiet und Ersatzpflanzungen

In Summe gehen in gewissem Maße Grünflächen in Form von Beeten, Rasen und Gehölzbeständen verloren. Die Gesamtfläche ist zwar eher gering, macht sicher aber aufgrund des ohnehin schon geringen Freiflächenanteils im Plangebiet dahingehend bemerkbar, dass der Flächenanteil an Grünstrukturen nun noch weiter gegenüber der Versiegelung zurücktritt. Der Verlust an Alleebäumen ist in der Bilanz weitgehend ausgeglichen. Die Alleebestände an *Bahnhofstraße* und *Lindenallee* erfahren keine Verluste, vielmehr kommt an der *Bahnhofstraße* noch ein Baumstandort hinzu. In den weiteren Grünflächen im Westen, Süden und Nordosten des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von in Summe 24 Laubbäumen jüngeren bis mittleren Alters. Zwölf Bäume werden in der Parkanlage im Westen des Bebauungsplangebietes neu gepflanzt und gleichen den Verlust somit teilweise aus. Weitere Baumpflanzungen erfolgen im Zuge einer externen Kompensationsmaßnahme (siehe Kapitel 3.4).

Der oben benannte Verlust an Biotopstrukturen ist unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Verbleibende Wertminderungen werden extern kompensiert (siehe auch Kapitel 3).

## 2.5 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Beinahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumsansprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumsansprüchen (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 Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

### 2.5.1 Bestandssituation

Im Hinblick auf die vorliegende Planung wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf Basis einer Potentialanalyse erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen. Der Wirkungsbereich der Planung wurde auf Grundlage anhand von zwei Ortsbegehungen im Juni und Juli 2022 stichprobenhaft untersucht. Es wurden die Gehölze der Eingriffsfläche und der östlich angrenzende Wald insbesondere hinsichtlich möglicher Fledermaus- und Brutvogelvorkommen betrachtet. Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben. Für weitere Details wird an dieser Stelle auf die Ausführungen der beiliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen.

**Vögel:** Während der Begehungen wurden nur wenige Vogelarten festgestellt, die sich vor allem auf das östlich angrenzende Erlenwäldchen konzentrierten. Hier fanden sich Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Grünfink (*Carduelis chloris*). Aufgrund des weitgehend fehlenden Kraut- und nur sehr lückigen Strauchbewuchses scheint der Bereich insgesamt nur für typische baumbrütende Vogelarten, ggf. auch Höhlenbrüter, geeignet zu sein. Eine Bedeutung als Bruthabitat wird dem Erlenwald und dem Gehölz am Westrand des Stellplatzes beigemessen. Das Gehölz am Westrand des Stellplatzes weist aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit und der intensiven Störwirkungen durch den Autoverkehr vermutlich nur eine Bedeutung für relativ störungstolerante Vogelarten auf.

**Fledermäuse:** Insbesondere die stärkeren Bäume des Gehölzbestandes am Westrand des Stellplatzes haben Quartierpotential. Im Zuge der fachgutachterlichen Ortsbegehung konnten zunächst keine potentiellen Quartiere in Form von Höhlen und Spalten entdeckt werden, ein Vorkommen ist allerdings aufgrund der bereits vorhandenen Belaubung der Bäume nicht gänzlich auszuschließen. In erster Linie können wenig anspruchsvolle Arten wie Zwergfledermaus- und Großer Abendsegler erwartet werden. Diese Arten können sowohl Baumhöhlen als auch Gebäude im Siedlungsbereich bewohnen. Des Weiteren besteht in Bezug auf dieses Gehölz sowie auf den Erlenwald im Osten, auch wegen der daran angrenzenden Gewässer, eine mögliche Eignung als Jagdhabitat für weitere Arten wie Großer Abendsegler oder Braunes Langohr, das allerdings nach gutachterlicher Einschätzung keine essentielle Bedeutung aufweist.

Insgesamt eignen sich das Plangebiet und sein nahes Umfeld als Lebensraum für störungstolerante und typische siedlungsaffine Vogel- und Fledermausarten (Niststandort, Quartierfunktion). Von einer essentiellen Nahrungsraumfunktion ist nicht auszugehen. Es besteht eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Wertgebende Strukturen sind insbesondere die Gehölze am Westrand des Stellplatzes sowie die im Einwirkungsbereich liegende östliche Waldstruktur.

### 2.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna sind aufgrund der oben beschriebenen Gehölzverluste zu erwarten.

Eine Tötung brütender Vögel oder in potentiellen Quartieren vorkommenden Fledermäusen kann bereits in großem Maße durch Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Fällzeitraums zwischen Oktober und Februar vermieden werden.

Um auch möglicherweise überwinterte Fledermäuse vor einer Tötung durch die Rodungsarbeiten vor allem im Bereich des westlichen Gehölzes zu schützen, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich sein. In diesem Zuge wird unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine Fachperson

überprüft, ob potentielle Quartiere durch Fledermäuse besetzt sind. Im Falle eines Nachweises ist das weitere Vorgehen umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen. Dies gilt sowohl für möglicherweise besetzte Winterquartiere (in diesem Fall werden Maßnahmen wie z. B. eine Umsiedlung erforderlich) als auch für den grundsätzlichen Nachweis von Strukturen mit Quartierfunktion (hier werden ggf. CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen in der Umgebung erforderlich).

Da die Bedeutung der wegfallenden Großgehölze am Westrand der Planfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlenbewohnende Vogelarten und für Fledermäuse im Rahmen der Potentialanalyse aus dem Jahr 2022 nicht abschließend verifiziert werden konnte, ist eine eingehende Untersuchung der Bäume auch aus Gründen des Lebensstättenschutzes erforderlich. Weil die vollständige Belaubung der Bäume keine sicheren Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder besetzte bzw. vorjährige Nester zuließ, müssen die Bäume nach Laubfall dahingehend inspiziert werden, ob Höhlen, Spalten, sonstige Quartiermöglichkeiten, vorherige Nester oder potenzieller Brutraum für baumbrütende Vogelarten vorhanden sind. Gegebenenfalls ergibt sich aus den gewonnenen Erkenntnissen das Erfordernis, Fledermauskästen und/oder Brutvogel-Nistkästen in angrenzenden Bereichen anzubringen, um so dem Verlust von Lebensstätten entgegenzuwirken.

Im Sinne einer Konfliktvermeidung sieht die Planung den teilweisen Erhalt der vorhandenen Gehölze zwischen Discountergelände und Parkanlage vor. Hierbei handelt es sich um einige Altbäume, die weiterhin als verbleibende Lebensstätten fungieren können. Dahingehend und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ersatzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und östlich des Gebäudes ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten im verbleibenden Gehölzbestand weiterhin erfüllt werden kann.

Durch die Beseitigung eines schmalen Bereiches des Erlenwäldchens im Osten wird in den laut gutachterlicher Einschätzung wertvollsten Lebensraum eingegriffen. Da aber nur ein kleiner Teilbereich entfernt wird und an selber Stelle eine Neupflanzung von Strauchgehölzen im Sinne einer Waldrandgestaltung vorgesehen ist, kann der verbleibende Waldbestand seine Funktion weiterhin erfüllen, wobei die Strauchpflanzen zusätzlichen Schutz und Lebensraumfunktion entfalten können.

Für die Gehölze an den Straßen und auf dem Stellplatz selber ist das Konfliktpotenzial im Eingriffsbereich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des dauernd durch Störungen geprägten Lebensraums als gering einzuschätzen, zumal die Baumstandorte alle erhalten bzw. ersetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen kann es vor allem durch Lärm und Bewegung durch Maschinenverkehr während der Bautätigkeiten auf der Fläche selber und darüber hinaus in die Umgebung aus. Während dieser Tätigkeiten können möglicherweise die Störungen so groß werden, dass einzelne Vogelpaare im direkten Umfeld zeitweise nicht brüten oder ihr Revier verlagern. Auf lange Sicht ist jedoch nicht mit erheblichen betriebsbedingten Störungen der örtlichen Fauna zu rechnen, da es sich bei dem Standort bereits jetzt um einen deutlich gestörten Standort handelt und nicht mit einer nennenswerten Zunahme an Kunden- und Lieferverkehr kommen wird.

#### Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Gemäß gutachterlicher Einschätzung ist unter Berücksichtigung der oben bereits benannten Maßgaben (zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten, ökologische Baubegleitung einschließlich Vorab-Kontrolle auf mögliche Niststätten und Quartiere und in der Folge eventuelle Festlegung zum Aufhängen von Nist- und/oder Fledermauskästen sowie zeitnahe Durchführung der Gehölzpflanzungen und der Waldrandgestaltung) nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Umsetzung der Planung auszugehen.

## 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.

### 2.6.1 Bestandssituation

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 östlich angrenzend an das Plangebiet in Form von verschiedenartige Lebensraumstrukturen mit (allerdings überprägten) Röhrichtbeständen, Gehölz-/Waldstrukturen, Gewässern.

### 2.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist bereits jetzt zum Großteil entsprechend der geplanten Festsetzungen in Nutzung und von eher geringer Funktion für die biologische Vielfalt. Ein Vorkommen gefährdeter Arten oder Arten mit besonderen Lebensraumsprüchen ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Östlich angrenzende naturnahe Strukturen (Wald mit Röhricht und Gewässern) werden geringfügig durch die Rodung von Erlen direkt hinter dem neuen Marktgebäude betroffen, insgesamt dürften die Biotopstrukturen nach der geplanten Ersatzpflanzung nur geringfügig beeinträchtigt und vor allem aufgrund der rückwärtigen Lage hinter dem Marktgebäude künftig relativ ungestört sein. Eine Beeinträchtigung von Lebensraumstrukturen durch die Beseitigung von Gehölzbeständen im Westen dürfte eher störungsunempfindliche Tierarten betreffen und wird mittelfristig durch Ersatzpflanzungen aufgefangen.

Die biologische Vielfalt unterstützend sieht die Planung eine Dachbegrünung auf 50 % der künftigen Fläche des Marktgebäudes vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind nicht zu erwarten.

## 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.

### 2.7.1 Bestandssituation

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.

### 2.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt eine geringfügige Ausweitung der bereits vorhandenen versiegelten Flächen unter Inanspruchnahme von Gehölzbeständen. Beschattende und Frischluft produzierende Bäume werden dem Gebiet zu Gunsten wärmespeichernder Versiegelungsflächen entnommen. Diese grundsätzlich negativen Einflüsse auf das Lokalklima werden gemindert durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen im Westen und Osten des Discountergeländes. Allee-bäume entlang der *Bahnhofstraße* und der *Lindenallee* bleiben in unveränderter Zahl erhalten, ebenso wird im Sinne der Klimaanpassung die bislang festgesetzte Anzahl an Stellplatzbäumen beibehalten, um mittelfristig eine Beschattung der vollversiegelten Stellplatzflächen und damit eine Abmilderung der Flächenaufheizung zu erzielen. Allerdings ist aus Platzgründen eine idealerweise gleichmäßige Verteilung der Stellplatzbäume über die versiegelte Stellplatzfläche nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich der Verkehrszahlen nach Umsetzung der Planung sind keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten, entsprechend sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

## 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 Beeinträchtigungen<sup>14</sup>.

### 2.8.1 Bestandssituation

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 Stellplatzfläche. 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 naturnaher Wald an, der das Gelände von dieser Richtung her abschirmt und eine naturnahe Ortsrandgestaltung gewährleistet.

---

<sup>14</sup> 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.

## 2.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Nutzung vor. Das Erscheinungsbild der genutzten Fläche bleibt in diesem Sinne grundsätzlich bestehen. Aufgrund einer geplanten Vergrößerung des Marktgebäudes und der Stellplatzfläche gehen allerdings mit der Umsetzung der Planung auch Verluste von Grünflächen einschließlich Gehölzbestände einher. Hier sind insbesondere Verluste im Westen des Discountergeländes und südlich des vorhandenen und künftigen Marktgebäudes von Bedeutung, die bisher einen maßgeblichen Anteil an der Eingrünung und visuellen Einbindung des Geländes hatten. Insbesondere der Verlust des Baumbestandes im Westen bedeutet einen Verlust der visuellen Abgrenzung zwischen der angrenzenden gemeindlichen Parkanlage und dem stark durch Überbauung und Versiegelung geprägten Vorhabenstandort. Zum Ausgleich sieht die Bebauungsplanung allerdings eine sichtverschattende Neupflanzung von Gehölzen innerhalb der Parkfläche vor. Unmittelbar angrenzend an die erweiterte Stellplatzfläche erfolgt die Neuanlage einer Baumstrauchpflanzung, die mittelfristig die Funktion des verlorengehenden Gehölzstreifens übernehmen wird. Dauerhaft aufgrund der Gebäudeerweiterung ist der Verlust der baum- und strauchbewachsenen Grünfläche südlich des Gebäudes. Hier bleiben allerdings zumindest die Linden im Bereich der öffentlichen Grünfläche bestehen, die für eine gewisse verbleibende Sichtverschattung auf das Gebäude sorgen.

Alleebäume und Stellplatzbäume im Geltungsbereich werden Bezug auf die Stückzahl entsprechend der rechtskräftigen Planung beibehalten und sorgen für ein Mindestmaß an Begrünung im visuellen Wirkungsbereich der Planung. Entlang der nördlichen Stellplatzkante zur *Bahnhofstraße* hin können die vorhandenen Linden aufgrund einer beabsichtigten Erweiterung der Stellplatzfläche nicht gehalten werden. Im Hinblick auf eine schnelle Wiederherstellung des überplanten Alleeabschnittes schreibt die Bebauungsplanung eine Nachpflanzung in hoher Pflanzqualität vor. Damit sind das Erscheinungsbild und die visuelle Wirkung der Lindenallee im Ortseingangsbereich als weitgehend wiederhergestellt zu betrachten.

Die Planung schreibt die Begrünung von 50 % der Dachfläche des Hauptgebäudes vor, die im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die hohe Versiegelung und den Verlust von Grünstrukturen das Potential einer mindernden Wirkung hat. Die genaue Verortung des Gründaches ist allerdings nicht im Bebauungsplan festgelegt. Im Sinne des Landschaftsbildes könnte bei Anlage des Gründaches im westlichen Teilbereich des Hauptdaches ein ästhetischer Mehrwert durch die Schaffung von Grünstrukturen auf dem Gebäude erzielt werden. Bei Anlage im östlichen Teilbereich wäre aufgrund des geplanten Pultdaches von der Dachbegrünung nicht viel wahrnehmbar und der Effekt einer Dachbegrünung auf das Ortsbild eher marginal.

Im Hinblick auf die Vorprägung des Standortes und unter Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsplanung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder und historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden.

Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Darunter fallen Bauwerke mit einer hohen funktionalen Bedeutung für die Allgemeinheit wie Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind.

### 2.9.1 Bestandssituation

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.

### 2.9.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 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 verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>15</sup> 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 un bebauter 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 (siehe Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere).

### 2.12 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000

In den besonderen Schutzgebieten des Netzes Natura 2000 (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) besteht nach Artikel 6 der FFH-Richtlinie ein Verschlechterungsverbot, d.h. Verschlechterungen der natürlichen Lebensräume sowie der Habitate der Arten sind zu vermeiden. Dementsprechend erklären die allgemeinen Schutzvorschriften des § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können für unzulässig. Gemäß § 34 BNatSchG sind Vorhaben im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen/Schutzzwecken eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sein können, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

---

<sup>15</sup> 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-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

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 und der Repräsentanz für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland mit Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen sowie den FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus, Großes Mausohr. Eine Sicherung des FFH-Gebietes besteht über die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG 00057 „FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Dieses wird weiterhin von den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG 00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ ergänzt, welches sich rund um den *Kleinen Berg* zwischen den Ortslagen Bad Rothenfelde im Osten und Bad Laer im Westen erstreckt.

Aufgrund der  $\geq 1,6$  km entfernten, an der gegenüberliegenden Seite des Ortes gelegenen Lage des FFH-Gebietes im Abgleich mit dem zu erwartenden Wirkraum des geplanten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzzwecke des FFH-Gebietes auszugehen. Das Natura 2000-Gebiet wird seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile auch bei Umsetzung der Planung im Umfang erfüllen können.

#### 2.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen / 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.

#### 2.14 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt bestehen gegenwärtigen Planungen, die im Zusammenwirken mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führen würden.

#### 2.15 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Neben Auswirkungen auf die o.a. Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB Anlage 1 Nr. 2 b) weitere Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i im Umweltbericht zu betrachten:

- Vermeidung von Emissionen: Vorkehrungen hinsichtlich Lärmemissionen
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung, keine konkreten Vorgaben der Bebauungsplanung
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Dach-Photovoltaik auf 50 % der Dachfläche
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: keine Vorgaben durch die Bebauungsplanung.

#### 2.16 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. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich<sup>16</sup> voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter der Umweltprüfung (Natur und Landschaft sowie Schutzgut Mensch) dargestellt.

#### 3.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich um ein Modernisierungsvorhaben einer bereits bestehenden Flächennutzung handelt, bestehen keine räumlichen Alternativen. Im Hinblick auf das Integrationsgebot der Landesraumordnung wurde dennoch die Möglichkeit einer Standortverlagerung ins Innerörtliche geprüft, die sich als kaum umsetzbar erwiesen hat (siehe auch Kapitel 6.1.3 der Begründung). Konzeptionelle Alternativen betreffen zum einen den Verzicht auf eine ursprünglich vorgesehene weitreichende Erweiterung des Plangebietes nach Osten in bestehende Waldstrukturen hinein. Die Vorhabenplanung wurde in einigen Planungsdetails so angepasst, dass weitere Gehölzverluste (Altbäume im Südosten der Stellplatzanlage durch Verzicht auf Stellplätze, Alleebäume an der *Lindenallee* durch Verlegung der unterirdischen Entwässerung in den Straßenraum statt in die Grünfläche) zu vermeiden sind. Weiterhin wurden konzeptionelle Alternativen im Hinblick auf die Stellung und Lage des neuen Gebäudes geprüft, unter anderem auch aus Gesichtspunkten des Schallschutzes heraus. Eine detaillierte Darstellung geprüfter Alternativen findet sich auch im Begründungstext, Kapitel 4.

#### 3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen

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. Im Zusammenhang mit den zu prognostizierenden Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum planinternen Ausgleich schutzgutbezogen in Kapitel 2 benannt und nachfolgend zusammenfassend und nach baubedingten und anlagen-/betriebsbedingten Auswirkungen getrennt dargestellt.

##### 3.2.1 Vermeidung/Minderung baubedingter Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen lassen sich in der Regel durch Einhaltung der aktuellen technischen Standards und durch Maßnahmen des Baumschutzes vermeiden. Zu beachtende Maßnahmen sind werden nachfolgend aufgeführt. Es handelt sich hierbei in der Regel um Maßnahmen, die aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden, sondern allenfalls eine Sensibilisierung über die Hinweise zum Bebauungsplan erfolgt.

- Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz
- Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und

---

<sup>16</sup> 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.

- Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern)
- sachgerechter Umgang mit dem Boden im Bereich überplanter Freiflächen → Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
  - Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) / DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
  - Erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen haben entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG insbesondere zum Schutze brütender Vögel vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist zwingend zu beachten, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
  - Gebäudeabriss ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind (Brutvogel- und Fledermausschutz).

### 3.2.2 Vermeidung/Minderung und planinterner Ausgleich anlage-/betriebsbedingter Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung und zum planinternen Ausgleich von anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen legt der Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen verbindlich fest.

#### Vermeidung/Minderung:

- Weitgehender Erhalt der Alleebäume an der *Bahnhofstraße* und *Lindenallee* bzw. Schaffung von Ersatzstandorten: 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 (Schutzgüter Pflanze, Klima, Ortsbild).
- Erhalt von Altbaumbestand im Südwesten der Sondergebietsfläche (Schutzgüter Pflanze, Tier)
- Begrünung von mindestens 50 % der Dachfläche des neuen Gebäudes mit positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanze, Tier/Biodiversität, Klima, Ortsbild.
- Minderung bereits bestehender möglicher Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtung durch zusätzliche Vorgaben zur Beleuchtung (insektenfreundliche Leuchtmittel, bedarfsgerechte Abstrahlung und Anzahl der Laternen) (Schutzgut Tiere)
- Festsetzungen zu schallschutztechnischen Vorkehrungen zwecks Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### Planinterne Ausgleichsmaßnahmen und Baumersatz:

Ein wesentlicher Teil der überplanten Biotopstrukturen sind Grünflächen und Gehölzbestände.

Hinsichtlich der Alleebäume im Bereich der gemeindlichen Grünflächen kann der Verlust verlorengender Standorte durch die Schaffung neuer Alleebaumstandorte aufgefangen werden.

Durch Pflanzung von 12 Stellplatzbäumen im Bereich der neuen Stellplatzanlage wird der Verlust der vorhandenen Standorte für Stellplatzbäume 1 : 1 ersetzt und der bestehende Standard des Bebauungsplans Nr. 3 aufrechterhalten (Schutzgüter Pflanze, Klima, Ortsbild).

Darüber hinaus verursacht die Planung allerdings neben der Überplanung einiger Beet- und Rasenflächen von eher geringer ökologischer Bedeutung auch den Verlust zahlreicher Bäume unterschiedlichen Alters in Randbereichen der bisherigen Discounterfläche. Betroffen sind im südlichen und westlichen Randbereich des Discountergeländes insgesamt 23 Bäume, siehe auch Abbildung Kapitel 2.4.2 (hiervon ausgenommen sind hier die Erlen östlich des Gebäudes, s. u.). Eine Kompensation der Gehölzverluste erfolgt in Teilen bereits an Ort und Stelle durch Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Hierzu wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen erweitert und die bestehende öffentliche Parkanlage in das Plangebiet einbezogen. Hier soll durch

Pflanzmaßnahmen ein Teil des Eingriffs planintern kompensiert werden. Die vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, etwa die Hälfte der verlorengehenden Baumstandorte auszugleichen (verbindlich festgesetzt ist die Pflanzung von mindestens elf hochstämmigen Bäumen plus Sträuchern). Die Aufwertung der Parkflächen durch Umwandlung von Rasenfläche in standortheimische Gehölzbestände fließt zudem unmittelbar in die nachfolgende Eingriffsbilanzierung mit ein.

Weiterhin erfolgt auch im Osten des Geltungsbereiches ein planinterner Ausgleich hinsichtlich zu erwartender Baumverluste durch die geplanten Bauarbeiten und die Erweiterung der Bebauung nach Osten. Aufgrund der Vergrößerung des Discountergebäudes erfolgt eine östliche Verlegung von Notausgängen und Fluchtweg in die östlich angrenzende Waldfläche hinein. Die damit einhergehende Beseitigung des vorhandenen Erlenbestandes auf einer Breite von ca. 7 m wird in Teilen durch die Nachpflanzung mit heimischen Sträuchern ausgeglichen. Auf diese Weise erfolgt die Etablierung einer Art Waldrand, die in ihrer Wertigkeit dem verloren gehenden Baumbestand nahekommt.

### 3.3 Eingriffsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 genannten Maßnahmen sind als wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung eine zusätzliche Versiegelung von rund 700 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Grundfläche und damit ein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen und Flächen für die Grundwasserneubildung sowie die zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen einschließlich Baumbestand zu nennen. Trotz Vermeidungs- und Minderungs- und planinterner Ausgleichsmaßnahmen gehen demnach 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/Biotoptypen). Die Eingriffsbilanzierung betrachtet die ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung. Anhand vorgegebener Wertspannen für jeden Biotoptyp (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 die Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, erfolgt die Bewertung der zu bilanzierenden Flächennutzungen auf Basis der rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungen (Bestand) und des geänderten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes.

a) Bestandsbewertung: Bewertet wird hier die bestehende Nutzung entsprechend der Vorgaben des gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung und der Bewertungsmethodik des zugehörigen Grünordnungsplanes. Geringfügige Abweichungen zwischen realer Nutzung und rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden berücksichtigt (siehe auch Bestandsbeschreibung im Kapitel 2.4 und Bestandsplan). Grünstreifen, die als Standorte für Alleebäume an der *Bahnhofstraße* und an der *Lindenallee* fungieren, sind im Bestandsplan mit den Wertstufen für den Unterwuchs (Rasen, Beet mit Bodendeckern, Beet mit Sträuchern) sowie für die Alleebäume ausgewiesen. In der Bilanzierung werden sowohl in der Bestandsbewertung als auch in der Bewertung des geplanten Zustandes vereinfachend die höheren Wertstufen für die Alleebäume herangezogen.

Tab.: Bestandsbewertung der aktuellen Nutzung

BTK	Langname	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe (WE/m <sup>2</sup> )	Wert (WE)
WU	Erlenwald entwässerter Standorte	801	1,8	1.442
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	45	1,2	54
HEB/BZE	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (Altgehölz im Südwesten der Grünfläche)	144	2,4	346
HEB/BZE (GR)	Baumbestand des Siedlungsbereichs (südlich Gebäude an Lindenallee)	191	1,6	306

BTK	Langname	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe (WE/m <sup>2</sup> )	Wert (WE)
HEB/BZE	Baumreihe/-bestand des Siedlungsbereichs	179	1,8	322
HEB/BZE	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	22	2	44
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	61	1,8	110
BZE/HEA	Strauchbeet mit Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Lindenallee)	160	(1,0) 1,6	256
GRR/HE	Artenreicher Scherrasen	320	1,3	416
GRA	Artenarmer Scherrasen	91	0,6	55
GRA (HEB)	Artenarmer Scherrasen (Rasen Parkanlage mit vereinzeltem Baumbestand)	867	1,2	1.040
GRR/HEA	Artenreicher Scherrasen mit alten Alleebäumen (Bahnhofstraße)	503	(0,8) 2,4	402
GRA/HEA	Artenarmer Scherrasen mit Allee des Siedlungsbereichs (Lindenallee, nördliche Straßenseite)	108	(0,6) 1,6	173
GRA/HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Lindenallee, südliche Straßenseite)	92	(0,6) 2,2	202
BZH Bu	Zierhecke	112	0,6	67
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	63	1,2	76
ER	Beet /Rabatte	43	0,6	26
ER	Beet /Rabatte (Parkanlage)	45	1,2	54
ER/HEA	Beet mit Efeubewuchs und Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (Linden Bahnhofstraße)	104	(0,6) 1,5	156
ER/OFZ	Beet /Rabatte	18	1	18
ER/HEB	Beet/Rabatte mit Baumbestand (Stellplatzbeete)	197	0,6 (1,5)	118
OY	Sonstiges Bauwerk	55	0	0
OVWv	Weg	256	0	0
OVWp	Weg	64	0	0
OVSa	Straße (Lindenallee)	908	0	0
OVSa	Straße (Bahnhofstraße)	1.188	0	0
OPVv	Parkplatz/Stellplatz	3.440	0	0
OG	Industrie- und Gewerbekomplex	1.508	0	0
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	29	0	0
<b>Σ</b>		<b>11.614</b>		<b>5.682</b>

b) Bewertung des geplanten Zustandes: Hier wird die künftige Flächennutzung entsprechend des Lageplans im Vorhabenbereich zur Bewertung herangezogen. Ergänzend wird der Freiflächenge-  
staltungsplan (Karte 2 als Anlage zur Bebauungsplanbegründung) Grundlage der Bewertung des  
geplanten Zustandes.



Abb.: Bewertung Planung

Tab.: Bewertung der Planung

Planung	Beschreibung	BTK	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe (WE/m <sup>2</sup> )	Wert (WE)
<b>Vorhabenbereich Discounter</b>					
Wald	Erlenwäldchen nördlich Gebäude, Bestandserhalt	WU	253	1,8	455
Waldrandpflanzung	Neupflanzung	HPG/WU	352	1,8	634
Grünfläche	Rasen nördlich Gebäude	GRR	144	1,3	187
Grünfläche privat	Beetflächen Stellplatzfläche und Randbereiche	ER (HEB)	163	0,5	82
Gebäude Solardach		OG	1.048	0	0
Gebäude Gründach		OG	1.048	0,2	210
Parkplatz/Stellplatz		OVPv	3.574	0	0
Fluchtweg nördlich und östlich Gebäude		OVW	183	0	0
sonstige Versiegelungsflächen			166	0	0
<b>öffentliche Grünanlage (Park)</b>					
Weg	Grünanlage Park	OVW	50	0	0
Gehölz	Erhalt Altbaumbestand Parkanlage	HEB/BZE	123	0,8/2,4	295
Gehölz	Neupflanzung Parkanlage	HEB/BZE	197	1,8	355
Grünfläche	Parkanlage: Beet und Rasen	GRA/ER	783	1,2	940
<b>öffentliche Flächen (Bahnhofstraße, Lindenallee)</b>					
Straße	Bahnhofstraße	OVS	1.101	0	0
Geh-Radweg	Bahnhofstraße	OVWv	323	0	0
Grünfläche mit Alleebäumen	Bahnhofstraße	ER/HEA	164	0,5/1,5	246

Planung	Beschreibung	BTK	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe (WE/m <sup>2</sup> )	Wert (WE)
Grünstreifen öffentlich	Rasenstreifen Bahnhofstraße	GRA	99	0,6	59
Grünfläche mit alten Alleebäumen	Bahnhofstraße, Straßenseite am Waldrand	GRR/HEA	549	2,4	1.318
Straße	Lindenallee	OVS	877	0	0
Grünfläche mit Alleebäumen	Lindenallee	GR/BZE/HEA	417	1,6	667
<b>Σ</b>			<b>11.614</b>		<b>5.447</b>

Mit Umsetzung der Planung gehen entsprechend obiger Bilanzierung folgende Biotopwerte verloren, die extern auszugleichen sind (siehe nachfolgendes Kapitel 3.4).

Bewertung Bestand	5.682
Bewertung Planung	5.447
Bilanz	-235

### 3.4 Externe Kompensation

Entsprechend der obigen Bilanzierung verbleibt ein geringes Defizit an ökologischen Werteinheiten. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Beseitigung von Gehölzbeständen. Um das Punktedefizit auszugleichen und im weiteren Umfeld der Planung ersatzweise Gehölzbestände zu etablieren, ist die Erweiterung einer vorhandenen Kompensationsfläche in der Gemarkung Aschendorf, Flur 12, Flurstück 7/1 vorgesehen. Das Flurstück befindet sich ca. anderthalb Kilometer südlich der Ortslage Aschendorf unmittelbar westlich der *Versmolder Straße*. Die Entfernung zum nordöstlich der Maßnahmenfläche gelegenen Bebauungsplangebiet beträgt ca. 3,35 km.

Bei der vorhandenen Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme, die im Zuge der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchgeführt wurde. Entsprechend nachfolgender Darstellung handelte es sich hierbei um die Aufforstung von Laubwald auf einer Fläche von 37 m Breite, die nördlich an ein vorhandenes Wäldchen und östlich an eine alte, von alten Eichen dominierte Feldhecke anschließt.

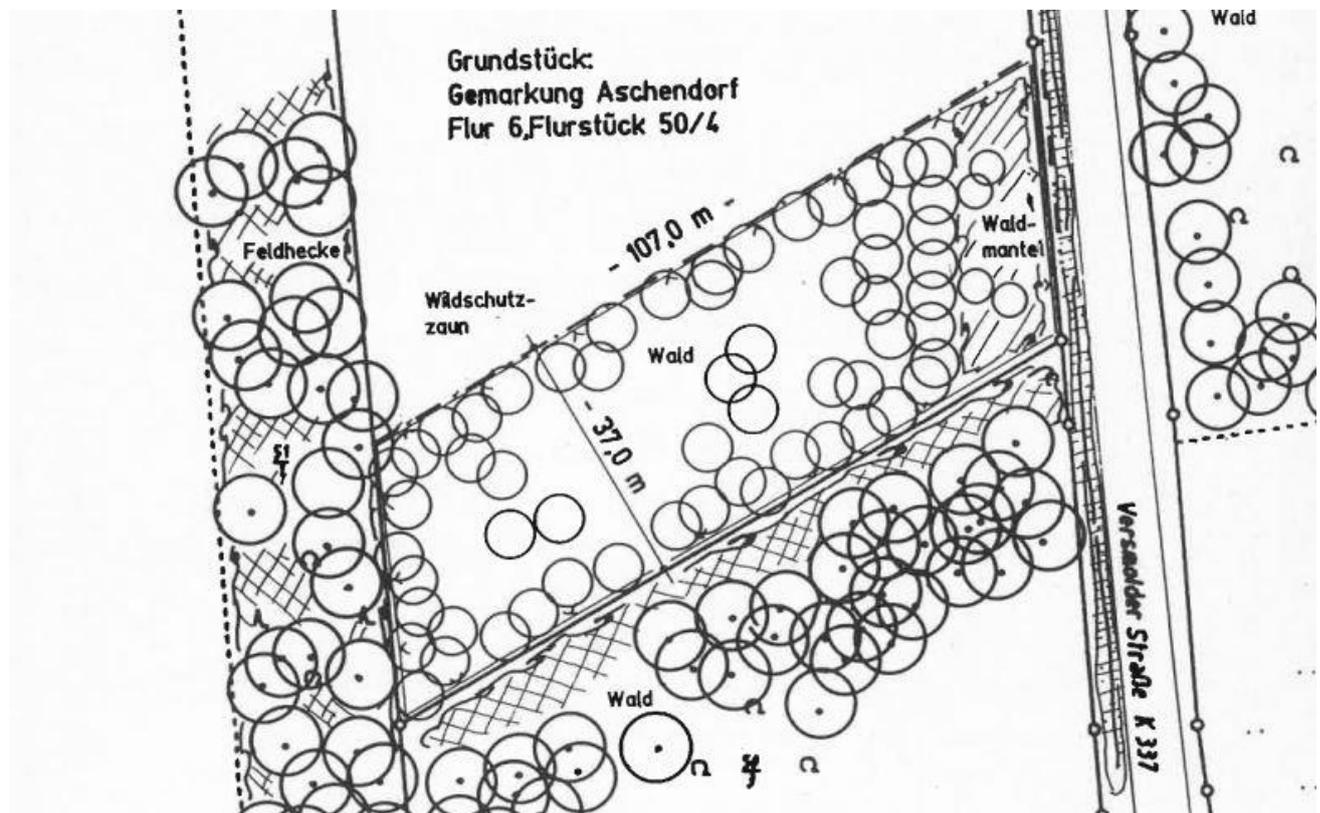


Abb.: Externe Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 3

Das betreffende Flurstück wurde inzwischen vergrößert und ist als Flurstück 7/1, in der Gemarkung Aschendorf, Flur 12 im Eigentum der Gemeinde. Die hinzugekommene Fläche soll dazu dienen, eine kleinflächige Erweiterung der bestehenden Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

### Bestand:

Die Ausgangssituation der Fläche ist wie folgt einzuordnen (hinsichtlich der abiotischen und naturräumlichen Faktoren und der angrenzenden Nutzungen gelten weiterhin die Aussagen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 2000): Das Flurstück ist Bestandteil der freien Landschaft südlich der Ortslage Aschendorf. Die Landschaft ist hier durch einen Wechsel von ackerbaulicher Nutzung, Grünlandflächen und kleineren und größeren Gehölz- und Waldflächen geprägt. Nördlich und südlich der Fläche fließen zudem der *Landwehrbach* und der *Fichtenbruchgraben* in südwestliche Richtung. Die Maßnahmenfläche ist laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) geprägt von einem Braunerde-Podsol, dessen Aufbau geprägt ist von einem fein- bis mittelsandigen glazifluviatilen Sand, der von einer ca. 0,6 m mächtigen Schicht lehmig-sandigem Geschiebedecksand überdeckt ist. Der Boden weist eine Neigung zu Staunässe auf. Die Auswertekarten zur BK50 ordnen dem Braunerde-Podsol eine mittel bis schwach trockene Feuchtestufe zu, im Sommer neigt der Boden zu Trockenheit. Die Ertragsfähigkeit wird als gering eingestuft.



Abb.: Externe Kompensation, Planung (Kartengrundlage: DOP Nds, AK5)

Die Nutzungsstrukturen der Fläche sind im Bereich der Maßnahmenfläche (mit leichten Modifikationen) entsprechend der Kompensationsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt. Inzwischen ist hier ein junger Wald mit einer starken Dominanz der Eiche (BHD zwischen 15 und 20 cm, vereinzelt 5 cm) entstanden (WQ). Der nördliche Rand wurde geschwungen angelegt, so dass im Nordwesten die Pflanzung über die damalige Ausgleichsflächenabgrenzung hinaus ging und im Nordosten dafür ein Teil unbepflanzt geblieben ist. Dieser hat sich, wie der gesamte Übergangsbereich zwischen der Ackerfläche im Norden und der Ausgleichspflanzung zu einem extensiv gepflegten, mäßig artenreichen Grünland entwickelt hat. Im Norden der Pflanzung gesellt sich die Hainbuche hinzu. Hier liegen die BHD bereits bei im Mittel 25 cm. Im Osten, entlang der *Versmolder Straße*, wurde mit wechselnden Breiten eine Waldmantelartige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen (vornehmlich Weißdorn

und Hasel mit Eiche, Traubenkirsche, Rose, Kirsche) angelegt. Im Westen der Pflanzung wurde eine Art Rückegasse von Gehölzen freigehalten, hier dominieren verschiedene Gräser, Binsen und Brennnessel.

Die angrenzenden Nutzungen im Westen und Süden entsprechen weitgehend denen, die bereits zum Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung anzutreffen waren. Westlich des Flurstücks grenzt demnach eine alte, im Südteil geschlossene, noch Norden lückig werdende Feldhecke von ca. 20 m Breite an. Die Eiche (BHD bis 60 cm, vereinzelt bis 80 cm) ist bestandsbildend. Untergeordnet kommen Birke und Kirsche mit mittlerem Baumholz vor. Die weitgehend dicht geschlossene Strauchschicht besteht aus Weißdorn, Eberesche, Faulbaum und Rosen. Im Süden grenzt ein Wäldchen (ca. 0,5 ha) an. Vorherrschende Baumart ist auch hier die Eiche mit mittlerem bis starkem Baumholz. Verstreut kommen Rotbuche und Birke vor. Unterwuchs fehlt weitgehend. Zwischen diesem Wäldchen und der Ausgleichsfläche stockt auf ca. 5 bis 15 m Breite eine Anpflanzung mit überwiegend Fichte sowie untergeordnet Rotbuche und vereinzelt Lärche. Jenseits der *Versmolder Straße* liegt ein großflächiges Waldgebiet mit Eichenmischwald in unterschiedlicher Ausprägung.

### Planung:

Die obige Bestandsdarstellung zeigt in grün schraffiert die ungefähre Abmessung und Größe der damaligen Ausgleichsfläche (rund 0,39 ha). Das gemeindliche Flurstück hat sich in der Zwischenzeit vergrößert auf eine Gesamtgröße von rund 0,5 ha. Auf der hinzugekommen Fläche soll zum einen eine kleinflächige Erweiterung der Eichenwaldpflanzung erfolgen und zum anderen ein noch ackerbaulich genutzter Randbereich in extensives Grünland umgewandelt werden. Die zusätzliche Maßnahmenfläche wird bewusst nicht vollständig aufgeforstet, da sich in den nicht bepflanzten Bereichen zwischenzeitlich ein extensives Grünland entwickelt hat, das ebenfalls einen naturschutzfachlichen Wert aufweist und daher nicht in Gänze umgewandelt werden soll.

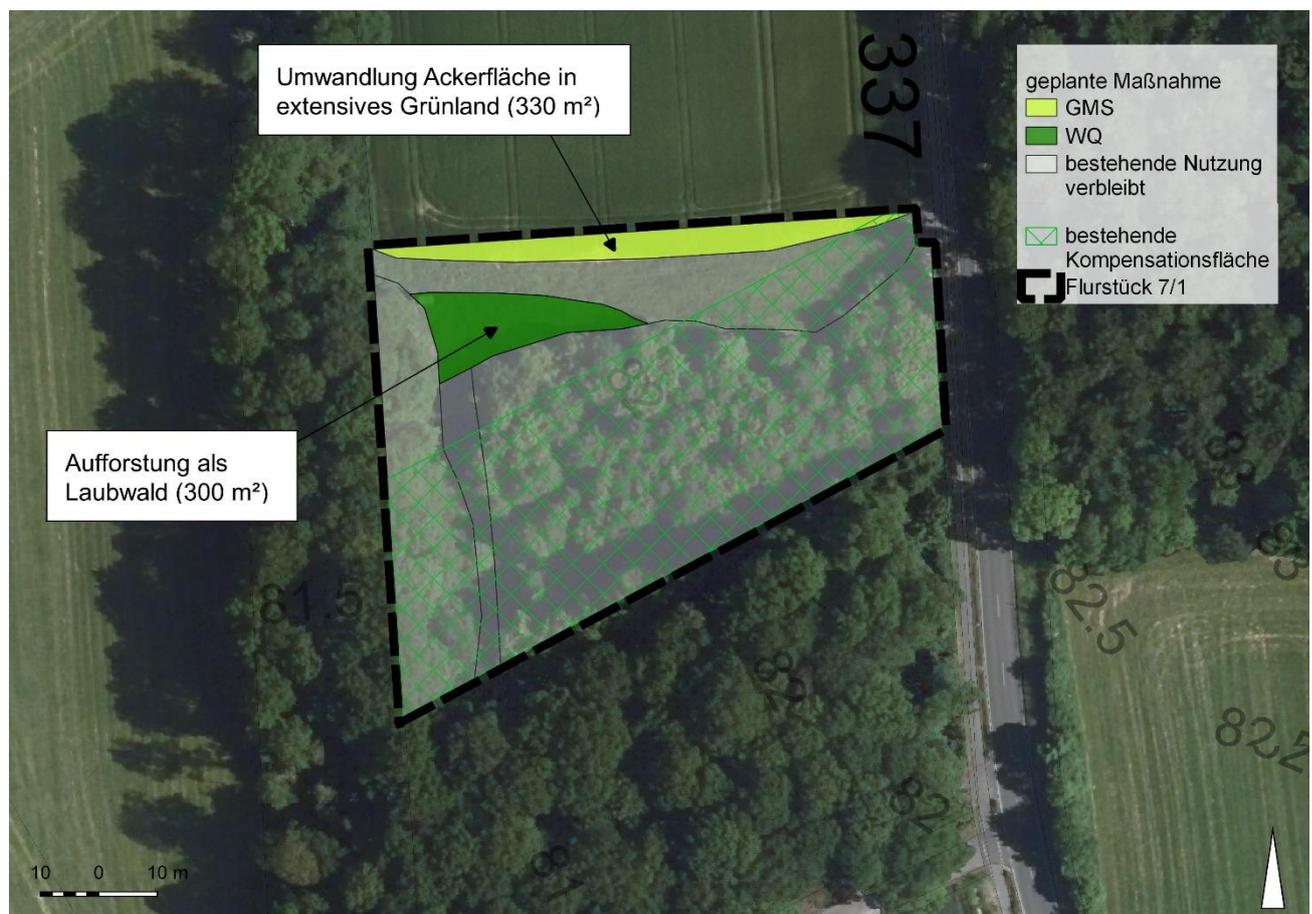


Abb.: Externe Kompensation, Planung (Kartengrundlage: DOP Nds, AK5)

Hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung der zusätzlichen Aufforstung erfolgt eine Orientierung an den Vorgaben der Ursprungsplanung:

- Fläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Pflanzung in Reihen mit Dreiecksverband
- Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen den Reihen 2,0 m
- Pflanzenbedarf: ca. 150 Stück
- Pflanzqualität: Forstware
- Gehölzarten/-anteile: 2/3 Stiel-Eiche (*Quercus robur*), das übrige Drittel teilen sich die Baumarten Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und als Pioniergehölz die Sand-Birke (*Betula pendula*)

In der Realnutzung weist das Flurstück 7/1 im Norden noch einen kleinen Anteil ackerbauliche Nutzung auf, die von der angrenzenden intensiven ackerbaulichen Nutzung her in das Flurstück hineinragt. Hier erfolgt auf ca. 330 m<sup>2</sup> eine Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland. Der ca. 90 m lange und maximal 5 m breite Streifen wird zu diesem Zweck nach einer Bodenvorbereitung die Übertragung von frischem artenreichem Mahdgut einer geeigneten Spenderfläche oder alternativ die Ansaat mit einer artenreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ vorgenommen. Die Pflege erfolgt in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr (jeweils nach der Hauptblütezeit, im Anfangsstadium ggf. auch häufiger zum Zwecke der Aushagerung. Das Mahdgut wird abgefahren, eine Düngung und Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln erfolgt nicht. Diese Pflegevorgaben gelten im Übrigen auch für die bereits vorhandene Grünlandfläche.

Nachweis Kompensationswert:

Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert vor Maßnahme	Wert nach Maßnahme	Aufwertung	WE
GMS -> WQ	300	1,8	2,6	0,8	240
AS -> GMS	330	1,2	1,8	0,6	198
	630				<b>438</b>

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, einen Kompensationswert von 438 Werteinheiten zu generieren. Die Maßnahme ist damit geeignet, das Kompensationsdefizit von 235 Werteinheiten bei Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung auszugleichen. Die verbleibenden 203 Werteinheiten können für anderweitige Eingriffsvorhaben genutzt werden.

### 3.5 Zusammenfassende Betrachtung

Bei Beachtung der benannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nicht-ausgleichbaren erheblichen Umweltauswirkungen und Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

## 4. Zusätzliche Angaben

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

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, verschiedener Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen (s. u.) erarbeitet. 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, ergänzt am 26.10.2023

Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 50 in 49214 Bad Rothenfelde; Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau; Stand 11.07.2023

Bad Rothenfelde, Bahnhofstraße / Lindenallee –Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung-; Geonorm GmbH, Gießen; Stand: 27. August 2021

Dendrologische Baubegleitung, Ergebnis der dendrologischen Baubegleitung (Wurzelsondierung), Neubau Lidl-Markt in Bad Rothenfelde, Baumsachverständigenbüro Meyerrose, Hunteburg, Stand: 09.06.2023

### Verwendete Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

(Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: 10/2023)

Gemeinde Bad Rothenfelde (2000): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ (Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung R. Nagelmann und D. Tischmann, Rheda-Wiedenbrück) mit Grünordnungsplan (Büro für Garten- und Landschaftsplanung Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück)

Vorhabenplanung zum Neubau eines LIDL-Marktes in Bad Rothenfelde, igk Architekten Ingenieure, Osnabrück, Stand 23.10.2023

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/Umweltkarten/>

DOP Land Niedersachsen: <https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/auth/farbe>

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen 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 Landschaftspfl. 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 beobachten sind:

- Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Überprüfung des zu fällenden Baumbestandes vor Beginn der Fällmaßnahmen im Hinblick auf Nistplatz-/Quartierpotential, ggf. Einleitung artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen (siehe Kapitel 2.5.2 und artenschutzrechtliches Gutachten, Ergänzung vom 26.10.2023)
- Sicherstellung ausreichend dimensionierter und ausgestalteter Baumstandorte im Bereich der Stellplätze und der Alleebäume an der *Bahnhofstraße*
- zeitnahe Durchführung der Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, parallel zur Gehölzbeseitigung

- Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen kontrolliert die Gemeinde deren ordnungsgemäße Durchführung unter Beachtung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung anlage-/betriebsbedingter Umweltauswirkungen,
- Konkrete Zuordnung und Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme: Kontrolle durch den Landkreis.

Im Übrigen wird zur möglichst frühzeitigen Abwendung eventueller unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf die Bringschuld der Fachbehörden verwiesen, die mittels bestehender Überwachungs-routinen und/oder im Falle von Auffälligkeiten entsprechende Hinweise an die Gemeinde weiterleiten sollen.

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ ist Standort eines Lebensmittel-Discounters. Eine beabsichtigte Erweiterung des Gebäude- und Stellplatzbestandes führt zu einer notwendigen Vergrößerung der festgesetzten Sondergebietsfläche. Hieraus resultiert die Inanspruchnahme von Freiflächen im Randbereich des Discountergeländes mit einer zusätzlichen Versiegelung in einer Größenordnung von mehr als 900 m<sup>2</sup>.

Wesentliche Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung betreffen die Schutzgüter Pflanze und Ortsbild aufgrund von zu erwartenden Gehölzverlusten im Westen der bisherigen Stellplatzfläche und südlich des Bestandsgebäudes. Betroffen sind hier zahlreiche Bäume vorwiegend mittleren Alters einschließlich Unterwuchs, deren Bedeutung vor allem in einem Lebensraumpotential für störungsunempfindliche Vogelarten und ggf. Fledermäuse sowie in einer Eingrünung des Discountergeländes liegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen setzt der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung im Hinblick auf den Erhalt eines Altbaumbestandes südöstlich der Stellplatzfläche, die verbindliche Dachbegrünung von 50 % der Gebäudedachfläche sowie Vorgaben zur faunafreundlichen Beleuchtung und zu Vorkehrungen des Schallschutzes vor.

Ferner bleibt die Anzahl an Stellplatzbäumen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung beibehalten, lediglich die Standorte werden vorhabenbezogen verlegt.

Auch die Anzahl an Alleebäumen an *Bahnhofstraße* und *Lindenallee* bleibt erhalten bzw. wird noch geringfügig erhöht. Aufgrund der geplanten Stellplatzerweiterung nach Norden sind die dortigen, innerhalb des öffentlichen Straßenraums stehenden Linden nicht zu erhalten. Hier erfolgt per Festsetzung ein Ersatz durch neue Linden von hoher Pflanzqualität mit leicht nach Norden verschobenen Pflanzstandorten.

Eingriffe in den Waldbestand östlich des Bestandsgebäudes mit Verlust zahlreicher Erlen sollen durch ersatzweise Strauchpflanzungen mit dem Ziel einer Waldrandentwicklung ausgeglichen werden.

Ein Teil der sonstigen Gehölzverluste im südlichen und westlichen Randbereich des bisherigen Discountergeländes soll an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Westen erweitert und schließt nunmehr die westlich an das Discountergelände anschließende gemeindliche Parkanlage ein. Diese wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und enthält entsprechende Pflanzgebote für die Anlage von Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch eine zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Jungvogelzeit, durch eine ökologische Baubegleitung einschließlich Vorab-Kontrolle auf mögliche Niststätten und Quartiere (und in der Folge eventuelle Festlegung zum Aufhängen von Nist- und/oder Fledermauskästen) sowie eine zeitnahe Durchführung der Gehölzpflanzungen und Waldrandgestaltung vermieden werden.

Hinsichtlich aller weiteren Schutzgüter der Umweltprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen planinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt gemäß Eingriffsbilanzierung nach Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) ein geringes Biotopwertdefizit, das auf einem gemeindeeigenen Flurstück südlich der Ortslage Aschendorf kompensiert werden soll. Hier erfolgt die kleinflächige Erweiterung der bestehenden Kompensationsplanung für den Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 3 (Erweiterung Eichenwäldchen, Umwandlung Acker in extensives Grünland).

Bei Beachtung der benannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nicht-ausgleichbaren erheblichen Umweltauswirkungen, ebenso sind dann keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

### 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 27. Oktober 2023  
Bu/Mi/Su-202.073

.....  
(Der Bearbeiter)

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