Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

I. Ausfertigung

November 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 68

Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße / Nördlich Am Salzbach“ und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 15.11.2023

– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen

A.1 **Gemeinde Bad Rothenfelde: Verkehrszählung am TIWA–Markt Vom 16.05.2022 bis 21.05.2022 in der Zeit von 6:00 Uhr – 20:00 Uhr**, Gemeinde Bad Rothenfelde, 09.06.2022

A.2 **AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung des Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 in Bad Rothenfelde**, Bielefeld, 12.07.2022

A.3 **RP Schalltechnik: Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach", Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm)**, Osnabrück, 15.11.2023

A.4 **Landkreises Osnabrück Fachdienst Umwelt: Wasserbehördliche Erlaubnis** zu Händen der seinerzeitigen Vorhabenträgerschaft des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße", Osnabrück, 09.07.2015 (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-)

A.5 **Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung** im Rahmen des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße", Borgholzhausen, 23.10.2014

A.6 **Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro: Bodengutachten** im Rahmen des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße", Bad Iburg, 03.01.2014

A.7 **TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Überprüfung einer schalltechnischen Untersuchung** zur Lärmsituation im Bereich eines Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen, Lingen (Ems), 23.11.2023

A.8 **TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen** im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße" - geplantes Seniorenzentrum - in der Gemeinde Bad Rothenfelde" (- 41. Änderung des Flächennutzungsplans -), Hannover, 21.11.2014

Teil I: Begründung

1. Einführung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich der Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ ist einerseits die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, der mit rechtskräftigem Urteil des OVG Lüneburg am 12.05.2021 infolge einer abwägungsrelevanten unzureichenden Bewältigung der gegebenen Lärmproblematik für unwirksam erklärt worden ist. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 32 Wohneinheiten westlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Am Salzbach errichtet worden. Infolge der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 ist die Baugenehmigung für die 4 Mehrfamilienhäuser vom Verwaltungsgericht Osnabrück mit Urteil vom 22.9.2021 aufgehoben worden.
Um die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung einer neuen Baugenehmigung für die betroffene Wohnanlage zu schaffen, ohne den Bestandsschutz für den westlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb zu gefährden, ist der Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO aufzustellen.

Andererseits soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnanlage auch der unbeplante Innenbereich entlang der Frankfurter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um insgesamt langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Nutzungen an dem zentralen Standort entlang der Hauptverkehrsachse in Bad Rothenfelde, zu ermöglichen. Das Plangebiet und das Umfeld zeichnen sich durch eine starke Nutzungsmischung aus. Eine diesbezügliche planungsrechtliche Ausrichtung ist notwendig um für alle Beteiligte/Betroffenen einen tragfähigen Rahmen für künftige Entwicklungen zu definieren. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den o. g. Zielsetzungen zu entwickeln.

Der Siedlungsbereich wird aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der vier Mehrfamilienhäuser im Osten des Plangebiets in den Außenbereich erweitert. Dementsprechend ist der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung aufzustellen. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil II dieser Begründung.

2. Geltungsbereich

Das etwa 1,3 ha große Plangebiet liegt im Süden des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Bad Rothenfelde. Es schließt an die Frankfurter Straße an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Erschließungsstich der Frankfurter Straße sowie durch die Residenz Am Salzbach,
- im Westen durch die Frankfurter Straße,
- im Süden durch die Straße Am Salzbach und eine Grünfläche sowie
- im Osten durch einen Fuß- und Radweg im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Frankfurter Straße im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Bad Rothenfelde und ist bereits überwiegend bebaut. Die Frankfurter Straße stellt eine der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde Bad Rothenfelde dar und bindet die Gemeinde im Süden an den Niedersachsenring (L 94) und somit an das übergeordnete Straßennetz an. Im Norden führt die Frankfurter Straße zum Kurpark. Infolge der unmittelbar angrenzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe findet hier eine Geschwindigkeitsreduzierung für den Kfz-Verkehr statt (30er-Zone), sodass der Straßenraum sich insgesamt für Fußgänger und Radfahrer öffnet.

Der südliche Teil der Frankfurter Straße, ab dem Kreisverkehr Hannoversche Straße/Helfener Weg/Frankfurter Straße, bündelt diverse Mischnutzungen in Form von Dienstleistern, sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie die Grundschule Bad Rothenfelde), einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt zzgl. Weinhandlung als auch Wohnbebauung. Südwestlich des Plangebiets am Westfalendamm befindet sich ein zentraler Einzelhandelsstandort mit einem Vollsortimenter und einem Discounter, die in Kombination mit den zuvor genannten Nahversorgern an der Frankfurter Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Deckung des alltäglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete sowie den südlichen und südwestlichen Gemeindebereich Bad Rothenfeldes einnehmen. Insgesamt ist im Umfeld des Plangebiets eine vielfältige urbane Nutzungsstruktur entstanden, die den zentralen Siedlungsbereich gleichermaßen prägt und formt.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet lässt sich infolge der Nutzung sowie der Bebauungsstruktur in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich gliedern. Der westliche Teilbereich stellt den mischgenutzten Bereich entlang der Hauptverkehrsachse Frankfurter Straße dar. Im rückwärtigen Bereich des dort ansässigen Lebensmittelmarkts sowie im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße Am Salzbach befinden sich Wohnhäuser/-nutzungen. Zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt besteht ein mischgenutztes Gebäude mit 2 ½-geschossiger Bauweise und einem Walmdach. Die beiden kleineren Nahversorger (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) sind in 1-geschossiger Bauweise mit einem flach geneigten Satteldach (5°) bzw. einem Flachdach errichtet worden. Das südöstlich gelegene Wohngebäude hat zur Frankfurter Straße eine 2 ½-geschossige Bauweise und in Richtung der Straße Am Salzbach eine 1-geschossige Bauweise mit geneigtem Satteldach (ca. 15°–25°). Das Wohngebäude in zweiter Reihe hinter dem Lebensmittelmarkt verfügt über ein Geschoss und einem Walmdach mit ca. 25°.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch den Salzbach vom westlichen Teil des Plangebiets getrennt. Parallel zum teils offengelegten und teils verrohrten Salzbach befindet sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg (tlw. privates Eigentum mit Gehrrechten usw.). Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist über eine südliche Privatstraße an die Straße Am Salzbach angebunden. Hierüber werden die vier Mehrfamilienhäuser sowie die Stellplatzanlagen erschlossen. Die Mehrfamilienhäuser verfügen alle über drei Geschosse und ein Pultdach mit einer Neigung von 20°. Drei Gebäude sind in Nord-Süd-Ausrichtung entlang des westlichen Fuß- und Radwegs angeordnet und das vierte Gebäude im Südosten des Plangebiet mit einer Ost-West-Ausrichtung. Die Erschließung der Gebäude erfolgt aus Osten bzw. Norden, sodass sich die Außenwohnbereiche im Westen bzw. Süden befinden.

Das Plangebiet öffnet sich in Richtung Osten zur freien Landschaft, welche überwiegend durch landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen geprägt ist. Diese werden durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg vom Plangebiet getrennt. Nördlich des Plangebiets befindet sich entlang der Frankfurter Straße in erster als auch in zweiter Baureihe eine Wohnbebauung in Form von Ge-

schosswohnungsbauten und Hausgruppen in 2 bis 3-geschossiger Bauweise mit Walm- und Satteldächern. Die Wohnbebauung wird durch eine langgestreckte Garagenanlage (mit Garagenöffnungen nach Süden) von dem Lebensmittelmarkt getrennt. Im nördlichen Bereich schließt an das Plangebiet die Senioren- und Pflegeeinrichtung Residenz am Salzbach an. Die Wohnanlage verfügt zum Großteil über eine 3-geschossige Bauweise mit Flach- und Pultdächern. Die Geschossigkeit nimmt in Richtung Süden mit einem untergeordneten Anbau in 2-geschossiger Bauweise zum vorliegenden Plangebiet hin ab. Westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße befindet sich zum einen die Grundschule Bad Rothenfelde in einer 2 – 2 ½-geschossigen Bauweise mit Sattel- und Walmdächern entlang der Straße und in den hinteren Abschnitten mit Flachdächern. Nebenanlagen, wie z. B. die Sporthalle, im rückwärtigen Bereich verfügen über eine 1-geschossige Bauweise mit Flachdächern. Die Flachdächer sind zum Teil begrünt, auf dem Dach der Sporthalle befindet sich eine Photovoltaikanlage. Südlich der Grundschule befindet sich ein mischgenutztes Gebäude, welches zur Frankfurter Straße eine 1 ½-geschossige Bauweise mit Krüppelwalmdach aufweist. Der westliche Gebäudeteil hingegen verfügt über eine 1-geschossige Bauweise mit Flachdach. In dem Gebäude befinden sich sowohl Wohnungen als auch Dienstleister sowie eine Kampfsportschule. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine großflächige Stellplatzanlage. Nördlich der Grundschule und südlich der Mischbebauung befinden sich wiederum Wohnhäuser überwiegend in Form von Mehrfamilienhäusern, südlich der Straßen Am Pagenkamp und Am Salzbach auch als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Das Plangebiet und das Umfeld zeichnen sich insgesamt durch eine stark durchmischte Gebäude- und Nutzungsstruktur (u. a. Wohnen, Dienstleistung, Nahversorgung, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, Grundschule, Sport) aus. Als Teilbereich des zentralen Siedlungsbereichs der Gemeinde Bad Rothenfeld ist über die Zeit ein Bereich urbaner Prägung entstanden.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist aufgrund der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ und der Aufhebung der Baugenehmigungen für die vier Wohngebäude vom Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 planungsrechtlich wieder als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Der westliche Planbereich hat sich im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt und gilt demnach als unbeplanter Innenbereich.

Direkt gegenüber, westlich des vorliegenden Plangebiets liegt der Planbereich Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B". Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (s. Vorlagen-Nr. Y/2022/159) beschlossen und setzt an der Frankfurter Straße ebenfalls Urbane Gebiete sowie im rückwärtigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse in Kombination mit Gebäudehöhen bis zu 13 m. Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7a „Frankfurter Straße“ an das Plangebiet. Dieser setzte direkt an der Straße ein Mischgebiet in Kombination mit maximal 3 Vollgeschossen und in zweiter Baureihe ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen fest. Im Nordosten befindet sich die Senioren- und Pflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“. Diese liegen im nunmehr unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4, die Baugenehmigungen wurden jedoch nicht aufgehoben. Auf der Ostseite des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich) an den Bebauungsplan Nr. 68 an. Südlich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ an und setzt verschiedene Mischgebiete mit bis zu maximal 2 Vollgeschossen sowie maximalen Gebäudehöhen zwischen 9,0 – 10,5 m fest. Südwestlich vom Gebiet definiert der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Pagenkamp“ inklusive dessen 1. Änderung entlang der Frankfurter Straße Mischgebiete mit maximal 2 Vollgeschossen. Nordwestlich des vorliegenden Planbereichs befindet sich zudem die Grundschule Bad Rothenfelde im unbeplanten Innenbereich.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sieht eine Gliederung der zentralen Orte in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren vor. Die Funktionen dieser zentralen Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festzulegen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP 2004) weist der Ortschaft Bad Rothenfelde die Funktion eines Grundzentrums zu. Weiterhin besitzt der Ort die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Im Rahmen dieser zentralörtlichen Gliederung hat die Gemeinde Bad Rothenfelde damit die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist im RROP 2004 als solitär gelegener Einzelhandelsstandort dargestellt. In der „Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP“ ist der westliche Planbereich zusammen mit dem Einzelhandelsstandort nördlich des Westfalendamms (Edeka, Aldi) bei einer damals bestehenden Gesamtverkaufsfläche von ca. 3800 m² mit einer maximalen raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsfläche von 5000 m² als Bestandssicherung gelistet worden. Der Standort erfülle eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und solle daher auf Basis nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterentwickelt werden. Bestandssichernde Maßnahmen im Rahmen der raumordnerischen Zielsetzungen werden als verträglich eingestuft. Die im RROP, Teilfortschreibung 2010 enthaltenen Ziele beschränken sich auf die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten und nehmen Einrichtungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) aus, soweit es sich nicht um eine Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften handelt, deren Auswirkungen insgesamt denen eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Betriebes entsprechen.

Die teilweise Überplanung des ausgewiesenen Einzelhandelsstandortes als urbanes Gebiet trägt den Zielsetzungen des RROP Rechnung. Der vorhandene TIWA-Markt ist nach 2010, nämlich 2016 auf eine genehmigte Größe von 640 m² VK erweitert worden. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes verbleiben zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten bis zur Grenze der Großflächigkeit. Neue großflächige Geschäfte sind im urbanen Gebiet nicht zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der bisherigen Nutzungen im Plangebiet ist die Ansiedlung weiterer Geschäfte eher unwahrscheinlich. Einzelne weitere Geschäfte, auch solche mit zentrenrelevanten Sortimenten, würden die Ausrichtung des im RROP definierten Einzelhandelsstandortes auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente auch nicht in Frage stellen. Textlicher Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung bedarf es daher nicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2023 für den Landkreis Osnabrück die Darstellung „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“ nicht mehr enthalten ist. Entgegenstehende Inhalte bezüglich der vorliegenden Planung sind in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung in der Heilquellenschutzzone I. Die zugehörige Schutzverordnung ist zu beachten. Dem Belang wird durch nachrichtliche Übernahme im Plan sowie durch Hinweise in der Begründung Rechnung getragen.

Für den westlichen Teil des Plangebiets stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde eine *gemischte Baufläche* dar. Der östliche Teil des Plangebiets ist im

Rahmen der wirksamen 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde aus dem Jahr 2015 als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des vorliegenden verbindlichen Bebauungsplanverfahrens wird ein entsprechendes **Flächennutzungsplanänderungsverfahren** durchgeführt und damit die vorbereitende Planungsebene im Sinne der angestrebten Entwicklung angepasst. Die erforderlichen politischen Beschlüsse werden zeitnah vorbereitet.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Nordwestlich des Plangebiets in ca. 700 m Entfernung liegen das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ (LSG OS 00001) und in ca. 1,0 km Entfernung das FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Weitere Aussagen zur Auswirkung der Planung auf das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet erfolgen zur Offenlage im Umweltbericht.

Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung zum jetzigen Kenntnisstand nicht vor.[1] Eine detaillierte Betrachtung zum Naturschutz und der Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

Inmitten des Plangebiets verläuft der teilweise offen, teilweise verrohrt geführte „Kolk-Salzbach“ (Gewässer III. Ordnung). Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets, südlich des Niedersachsenrings in ca. 180 m Entfernung verläuft das Überschwemmungsgebiet „Süßbach“.

Ca. 75 m östlich des Plangebiets beginnt das Trinkwassergewinnungsgebiet mit der Schutzzone IIIA. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde.* Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen dort folgende Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück – Untere Wasserbehörde – vorgenommen werden:

- Bohrungen und Aufgrabungen (auch im Zuge von Baumaßnahmen) mit einer Tiefe von 2,0 m und mehr
- Errichtung neuer und Erweiterung bestehender Wassergewinnungsanlagen
- Errichtung und Betrieb von Anlagen, die eine Versickerung von Wasser oder Abwasser in den Untergrund bezwecken (Sickerschächte, Schluckbrunnen)

[1] Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 31.01.2023.

- Anlage von geschlossenen Siedlungen
- Lagerung von Müll und Schutt

Die Gemeinde teilt die Einschätzung der Unteren Wasserbehörde (Schreiben im Rahmen frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB, 05.05.2023), dass bei singulärer Betrachtung der einzelnen Bebauungsplanungen die Auswirkungen der vorliegenden Planung als unwesentliche Gefährdung der Heilquellen einzuschätzen sind.

Die bauliche Entwicklung ist im gesamten Plangebiet bereits weitestgehend erfolgt. Auf die bereits erteilte wasserbehördliche Genehmigung im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (s. Kapitel 5.6 a)) wird ergänzend verwiesen. Für die errichtete Bebauung ist seinerzeit eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden. Ob es einer erneuten Genehmigung bedarf, wird mit der unteren Wasserbehörde noch vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Die Gemeinde geht gemäß aktuellem Sachstand (keine neue Bebauung auf Grundlage des B-Plans angelegt) davon aus, dass eine erneute Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Neuausweisung des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde wird in einem separaten laufenden Verfahren geklärt und ist nach Abschluss auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

3.5 Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)[2] stehen im Plangebiet überwiegend mittlerer Gley-Podsol und in einem untergeordneten nördlichen Bereich mittlerer Pseudogley-Podsol an.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits überwiegend für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen worden. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und – wie im vorliegenden Fall – bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Der Boden im Plangebiet ist derzeit durch die vorhandene Bebauung, Stellplätze und befestigte Betriebsflächen überwiegend versiegelt. Die Versiegelung und die vergangene intensive Nutzung haben zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens bzw. zu einem vollständigen Wertverlust hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft geführt. Insgesamt werden sich die Bodeneingriffe im Rahmen der vorliegenden Planung gegenüber dem heutigen Bestand für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nicht wesentlich verändern.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet war der Gemeinde **zum Vorentwurfsstand** eine Altstandortverdachtsfläche auf dem Grundstück Frankfurter Straße 53 bekannt. Hier wurde bis in das Jahr 1990 eine Schmiede/Schlosserei betrieben. Mögliche Bodenverunreinigungen infolge der Nutzung konnten nicht ausgeschlossen werden. Nähere Informationen lagen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

[2] LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 31.01.2023.

Es handelte sich somit um einen allgemeinen Anfangsverdacht auf Grundlage der betrieblichen Zugehörigkeit (Art des Betriebs) und dem Zeitpunkt der Stilllegung gemäß § 3(1) BBodSchV. Konkrete Anhaltspunkte lagen nicht vor.
Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 51 ist bis in das Jahr 1981 eine Spedition und auf dem Grundstück Frankfurter Straße 57 bis in das Jahr 1972 eine Kelterei betrieben worden, sodass hier in analoger Anwendung des § 3(2) BBodSchV durch die Art des Betriebs und den langen Betriebszeitraum ein allgemeiner Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nicht ausgeschlossen werden konnte. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs konnte allerdings nur vermutet werden, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Konkrete Anhaltspunkte lagen nicht vor.
Es wurde entsprechend darauf hinzuweisen, dass auf den zuvor genannten Grundstücken erhöhte Bodenbelastungen vorliegen könnten, die sowohl aus Sicht einer Gefahrenerkundung als auch aus abfallrechtlicher Sicht erhöhte Kosten verursachen könnten.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung ist die Aktenlage bezüglich der Grundstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 durch die Gemeinde und den Landkreis nochmals überprüft und bezüglich Altlasten konkretisiert worden. Es können folgende Angaben bezüglich der Nutzungshistorie ergänzt werden:

Die Flurstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 wurden zuerst durch ein Pensionshaus genutzt, später kam es zu einer Nutzungsänderung und Erweiterung für eine Schlosserei inkl. Werkstatt. Den Akten ist jedoch zu entnehmen, dass die heutige Adresse Frankfurter Straße Nr. 55 die Schlosserei beheimatete. Der Vorlage der VA-Sitzung der Gemeinde Bad Rothenfeld am 10.05.1978 ist zu entnehmen, dass auf dem damaligen Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51, nun die Hausnummer Frankfurter Straße Nr. 53, ein Kindererholungsheim betrieben worden ist. Das Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51 wurde 1977 geteilt (Frankfurter Straße Nr. 53 und 55). Die Eintragung „Kindererholungsheim“ auf der Registerkarte an der Frankfurter Straße Nr. 53 wurde am 22.10.1968 gelöscht. Aktenkundig ist 1993 zudem, dass das Flurstück Nr. 41/6 mit einem Industriegebäude bebaut ist. Ergänzend wird damals festgehalten, dass auf diesem Grundstück zudem Altlasten vorkommen können. Diese sollen gemäß Aktenlagen beseitig worden sein. Gemäß aktuellem Vergleich (Flurstück, Flur, Größe) stimmen diese Informationen mit dem jetzigen Flurstück Nr. 41/6 (Frankfurter Straße Nr. 55) überein.

Der Landkreis hält in seinem Schreiben vom 02.05.2023 dazu folgendes fest. Aufgrund der 1977 erfolgten nachträglichen Grundstücksteilung des ehemaligen Grundstücks Nr. 51 kann davon ausgegangen werden, dass der Verdacht für beide Grundstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 gilt. Der Landkreis geht davon aus, dass während des betrieblichen Zeitraums keine Unterscheidung der Grundstücke erfolgte. Vielmehr sei davon auszugehen, dass Auffüllungen bspw. durch Aschen und Schlacken aus dem Schmiedebetrieb auf beiden Grundstücken Nr. 53 und 55 erfolgt sein könnten. Ergänzend hält der Landkreis fest, dass die o. g. Sanierung beim Landkreis nicht aktenkundig ist.

Fazit der Gemeinde:
Die oben dargelegte Entstehungsgeschichte und der Hinweis auf eine - gutachterlich nicht nachgewiesene - Sanierung begründet einen Altlastenverdacht. Aus diesem Grund wird vorsorglich an der nachrichtlichen Kennzeichnung des Flurstücks Nr. 41/5 (Frankfurter Straße Nr. 53) als Altlastenverdachtsfläche festgehalten und gleichzeitig die Kennzeichnung auf das Flurstück Nr. 41/6 (Frankfurter Straße Nr. 55) ausgeweitet. Sollte bis zum Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Freiheit von Altlasten für das Gesamtgrundstück oder ein Teilgrundstück noch geklärt werden können, könnte dies noch durch eine Korrektur der nachrichtlichen Darstellung berücksichtigt werden. Für eine solche Untersuchung ist jedoch nicht die Gemeinde, sondern die jeweili-

gen Eigentümer in Abstimmung mit dem Landkreis als Bodenschutzbehörde zuständig. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorgehen zielführend und sachgerecht.

Weitere Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen liegen zum jetzigen Kenntnisstand im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z. B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Natur-, Boden- oder Baudenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit, auch für die Wiedererlangung einer Baugenehmigung für die vier Mehrfamilienhäuser im Plangebiet sowie eine planungsrechtliche Steuerung des zentralen unbeplanten Innenbereichs entlang der Frankfurter Straße. Die bauleitplanerischen Regelungen sollen dabei insbesondere der starken Nutzungsmischung im Gebiet und Umfeld sowie der zentralen Lage im Siedlungsbereich Rechnung tragen.

Der westliche Bereich des Plangebiets zwischen Frankfurter Straße und dem Salzbach liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich im unbeplanten Innenbereich die Zulässigkeit von Vorhaben an dem Bestand orientiert und das vorhandene Maß der baulichen Nutzung eine große Bandbreite an Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Siedlungsbilds führen können, soll durch die Überplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zukünftig gesichert werden.

Die vier bestehenden Wohngebäude im östlichen Planbereich sind auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ aus dem Jahr 2015 genehmigt worden. Infolge der Unwirksamkeitserklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 (siehe Kapitel 1) und der Aufhebung der Baugenehmigungen für die vier Wohngebäude vom Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 ist dieser Bereich planungsrechtlich wieder als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 68, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit für die bestehenden Gebäude und Nutzungen, insbesondere zur Wiedererlangung einer Baugenehmigung für die vier bestehenden Wohngebäude im östlichen Plangebiet
- Ausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Nutzungsvielfalt im Gebiet und Umfeld und damit auf den zentralen Siedlungsbereich insgesamt (Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege)
- Nutzungssteuerung im aktuell unbeplanten Bereich zur Stärkung des zentralen Siedlungsbereichs sowie zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen und qualitätsvollen baugestalterischen Entwicklung
- Regelung städtebaulich verträglicher Nachverdichtungspotenziale im westlichen Plangebiet im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang)
- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung hinsichtlich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen Schnittstelle entlang der Hauptverkehrsachse Frankfurter Straße
- Flächensicherung im Zufahrtsbereich der Straße Am Salzbach zur funktionalen und verkehrstechnischen Ertüchtigung des Knotenbereichs
- Sachgerechte Berücksichtigung der Lärmemissionen (Verkehr und Gewerbe)

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Das **städtebauliche Konzept** baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen unter Einbindung des vorhandenen Bestands auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

Aufgrund der großen Nutzungsvielfalt im Gebiet und Umfeld sieht das Plankonzept die Ausweisung eines urbanen Gebiets vor. Das vorliegende Plangebiet ergänzt damit das urbane Gebiet auf Höhe des vorliegenden Bebauungsplans westlich der Frankfurter Straße. Mit Blick auf die vielfältigen Nutzungen sollen durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets inklusive Feinsteuerung einerseits Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der bereits bestehenden Vielfalt sowie der zentralen Lage eröffnet und andererseits Nutzungskonflikte langfristig vermieden werden.

Zur Gliederung des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept entlang der Frankfurter Straße eine dichtere Bebauung mit einem höheren Versiegelungsgrad vor, während zur freien Landschaft eine kompakte Bebauung in offener Struktur verfolgt wird. Die bestehenden Gebäude im Osten werden bezüglich Lage und Höhenentwicklung bestandsorientiert gesichert. Im westlichen Planbereich eröffnen die Festsetzungen größere Entwicklungsspielräume u. a. auch hinsichtlich Höhenentwicklung und Geschossigkeit, abgestimmt auf das bauliche Umfeld. Eine Gliederung der beiden Bereiche im Plangebiet erfolgt zudem durch die vorhandenen linearen Strukturen wie den Salzbach und den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg.

Mittels örtlicher Bauvorschriften soll durch verbindliche Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper, Werbeanlagen und Durchgrünung großflächiger Stellplatzanlagen langfristig ein aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild gesichert bzw. erzeugt werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Baubestands sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnbebauung westlich des Salzbachs geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Infolge der Lage im zentralen Siedlungsbereich sowie der vorhandenen Nutzungen, die unter anderem zur Versorgung des alltäglichen Bedarfs für den südlichen und südwestlichen Gemeindebereich beitragen, in Kombination mit der Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung der gesamte Geltungsbereich als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein Gleichgewicht der Nutzungsmischung ist im urbanen Gebiet nicht erforderlich. Urbane Gebiete bieten insbesondere die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorhandener Baugebiete in zentraler Lage hinsichtlich ihrer vorhandenen Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Das Nutzungsspektrum ist dabei breiter angelegt als in einem Mischgebiet. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Die Ausweisung als MU wird der Zentralität der Flächen im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde sowie an der Frankfurter Straße gerecht und trägt dem übergeordneten Ziel gemischter innerstädtischer Strukturen Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten.

Die gemäß § 6a(3) Nrn. 1 und 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen an dem Standort entsprechen.

Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) ebenfalls unzulässig. Solche Betriebe können aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage an der Frankfurter Straße sowie in der Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnnutzungen. Ein Trading-Down-Effekt für den Standort wie für die bestehenden Nutzungen im Umfeld soll unterbunden werden. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (analog Mischgebiete, vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB orientieren sich an dem zu überplanenden Bestand unter Berücksichtigung der Nachbarschaft sowie an der Lage des Plangebiets an einer Hauptverkehrsachse der Gemeinde Bad Rothenfelde. In Richtung Osten im Übergang zur freien Landschaft werden sowohl die Gebäudekubaturen als auch die versiegelte Fläche im Vergleich zur straßenbegleitenden Bebauung reduziert, um einen angemessenen Übergang zu gestalten.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich angesichts des Bestands und der zentralen Lage an der Hauptverkehrsachse im MU2 mit 0,8 an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für urbane Gebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten, da sich insbesondere dieser Bereich langfristig zur Unterbringung verschiedener Nutzungen anbietet. Im MU1 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, da in diesem Bereich im Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte Bebauung langfristig gesichert werden soll. Darüber hinaus darf die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) in der Teilfläche MU1 durch Carports und Stellplätze mit ihrer Zufahrt und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,66 überschritten werden. Angesichts der mit der vorhandenen Bebauung bereits realisierten Dichte soll dieser Bestand abgesichert, aber keine weitere Versiegelung zuglassen werden.
  Obwohl die Grundstücke im Teilbereich MU2 heute teilweise zu mehr als 80 % versiegelt sind, wird davon abgesehen, gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO für die GRZ 2 generell eine Überschreitung der 0,8 zuzulassen. Im Falle von Neubebauungen kann den Eigentümern zugemutet werden, eine Flächenversiegelung von 0,8 des Grundstücks nicht zu überschreiten. Lediglich für die Fälle, dass sich die genehmigungsbedürftige Änderung auf Umbauten im Gebäudebestand oder eine bloße Nutzungsänderung beschränkt, lassen die textlichen Festsetzungen eine Beibehaltung der bisher rechtmäßig bestehenden Versiegelung zu.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes und der Bestandsüberplanung in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld unterschiedlich festgesetzt. Im MU1 sind in Anlehnung an den bestehenden Geschosswohnungsbau bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Im nördlichen und mittleren Bereich des MU2 sind ebenfalls bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich somit an der im Norden angrenzenden straßenbegleitenden Mischbebauung. Der Bebauungsplan eröffnet damit in diesem Bereich ein aus Sicht der Gemeinde erwünschtes und städtebaulich verträgliches Nachverdichtungspotential (Angebotsplanung = kein Realisierungszwang). Im Süden des MU2 wird die Zahl der Vollgeschosse infolge der kleinteiligen Bebauung Am Salzbach auf bis zu zwei Vollgeschosse reduziert. Nebenanlagen sind hingegen im gesamten Plangebiet nur eingeschossig zulässig.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. First- oder Gesamthöhen.** Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die Berücksichtigung des überplanten Bestands mit einem entsprechenden Spielraum auch im Hinblick auf zukünftig mögliche Neuplanungen werden durch die Festsetzungen verfolgt. Im MU2 unterscheiden sich die konkreten Höhen aufgrund der bestehenden Nachbarschaften nördlich und südlich angrenzend sowie der unterschiedlichen Bestandsgebäude innerhalb der Teilfläche. Die maximal zulässigen Trauf-/Wandhöhen von 97,00 m ü. NHN und First-/Gesamthöhen von 100,00 m ü. NHN im südlich Bereich des MU1 sichern dabei einen qualitätsvollen Übergang zur südlich angrenzenden kleinteiligeren/niedrigeren Bebauung. Im nördlichen Bereich orientieren sich die maximal zulässigen Trauf-/Wandhöhen von 100,50 m ü. NHN und First-/Gesamthöhen von 103,50 m ü. NHN an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Die Firsthöhen betragen nördlich angren-

zend bis zu 102,11 m ü. NHN und die Traufhöhen bis zu 100,31 m ü. NHN (s. eingemessene Gebäudehöhen in Plankarte). Damit ist aus Sicht der Gemeinde ein verträglicher Entwicklungsrahmen sichergestellt, um beispielsweise auch den gestiegenen energetischen Anforderungen und den damit verbundenen ansteigenden Gebäudehöhen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sichern die maximalen Höhenvorgaben einen verträglichen Übergang zu angrenzenden Bestandsbebauung. Im mittleren Bereich des MU2 ist die maximale First-/Gesamthöhe mit 104,00 m ü. NHN festgesetzt und trägt damit der in diesem Bereich bestehenden maximalen Firsthöhe von 103,69 m ü. NHN (s. eingemessene Gebäudehöhen in Plankarte) Rechnung. Die Geländeoberfläche steigt im Plangebiet von Süd nach Nord von ca. 89,0 m ü. NHN auf ca. 90,5 m ü. NHN.

- Der Höhenbezug erfolgt unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Hiermit kann ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Weiterhin werden Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Zum einen wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,2 m durch Solaranlagen bei Hauptgebäuden mit Flachdächern zugelassen, um eine Errichtung entsprechender Anlagen auch bei maximaler Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes zu ermöglichen. Zum anderen kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen (wie Schornsteine). Die festgesetzten Höhen sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Um der Bestandsüberplanung gerecht zu werden und eine gewisse Flexibilität bei Um- oder Anbauten sicherzustellen, können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, Wand-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus/Gebäudeteils bewegen.
- Um die Durchlässigkeit der Bebauung insbesondere mit Blick auf die angrenzende freie Landschaft im Westen zu bewahren, wird eine **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im MU1 sind die Baugrenzen infolge der o. g. Zielsetzung zur Wahrung der Durchlässigkeit der Bebauung in Richtung der freien Landschaft um die vier vorhandenen Gebäudekörper gelegt. Die Anordnung der baulichen Anlagen dient darüber hinaus einer klaren Gliederung des Teilbereichs. Im MU2 sind die Baugrenzen deutlich weiträumiger gefasst, sodass entlang der Frankfurter Straße ein größeres Maß an Flexibilität sowohl für Umbauten im Bestand als auch langfristig für mögliche Überplanungen bspw. mit anderen Nutzungen oder Neubauten im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung vorgehalten wird. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im MU2 auf der Ostseite kleinteilig erweitert, um den baulichen Bestand abzusichern. Dabei sind die Anpassungen in der Art und Weise erfolgt, dass der Abstand zum östlich verlaufenden Bachlauf von mindestens 5,0 m mehrheitlich eingehalten und nur sehr kleinteilig verkleinert wurde. Auf die komplette Integration der bestehenden Nebenanlage (Garage) auf dem Flurstück Nr. 40/3 wurde bewusst verzichtet, weil diese im Bestand bereits bis ca. 1,0 m an den Bachlauf heranrückt. Eine bauliche Verfestigung im Nahbereich des Kolk-Salzbachs durch künftigen Hochbauten wird aus Gründen des Gewässerschutzes bewusst nicht angestrebt. Angesichts der weiterhin großen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Flurstück Nr. 40/3 durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen erachtet die Gemeinde Bad Rothenfelde dies als zielführend, sachgerecht und verhältnismäßig.
- Infolge der Funktion als eine der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde Bad Rothenfelde sowie des öffentlichen Charakters entlang des Straßenraums der Frankfurter Straße mit zentralen

Nutzungen wird eine Einschränkung der Bebaubarkeit der **Randzone** festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind in der Randzone entlang der Frankfurter Straße auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14(1a) BauNVO. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO. Mit der Festsetzung soll auch Vorsorge getroffen werden, dass eventuelle spätere Verbreiterungen der Straße ohne wesentliche Eingriffe in die dann vorhandene Bausubstanz festgesetzt werden können. Durch diese Freihaltung wird die Grundstücksnutzung nicht wesentlich eingeschränkt, da in diesem Bereich beispielsweise die notwendigen Stellplätze und etwaige Nebenanlagen untergebracht werden können.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Gebietscharakters in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des konkreten Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen angemessenen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und schränken die Baufreiheit nicht übermäßig ein.

- Die **Dachlandschaft** soll im Plangebiet zugunsten der Bestandsüberplanung sowie in Anlehnung an die Umgebung entlang der Frankfurter Straße flexibel gehalten werden. Aus diesem Grund sind im MU2 Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Flachdächer zulässig. Im MU1 hingegen wird zur einheitlichen Gestaltung des Siedlungsrands unter Berücksichtigung der Seniorenresidenz ausschließlich die Errichtung eines Pultdachs mit einer Neigung von 10°–15° Grad festgesetzt.
- Großformatig bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen. Zur optischen Einbindung von Dachaufbauten in die Dachfläche, sind Dachaufbauten und -einschnitte erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bebauten Nachbarschaft und dient besonders der Sicherung des vorhandenen Bestands. Um ein stimmiges Ortsbild entlang der Frankfurter Straße langfristig sicherzustellen und das fernwirksame Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind als **Dacheindeckung** für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von Anthrazit bis Schwarz zulässig. Dachbegrünung und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen und ausdrücklich zulässig.
- **Dachbegrünung** und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe

von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der zulässigen Gesamthöhe. Bei geneigten Dachflächen ab einer Neigung von mehr als 5° müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig.

- Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von urbanen Gebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets und zur langfristigen Wahrung eines stimmigen Ortsbilds ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Werbeanlagen in grellen Farben und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind daher unzulässig. Von ihnen kann darüber hinaus eine störende Wirkung auf den Straßenverkehr ausgehen. Werbeanlagen durch Überkleben und Bemalen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger sind ebenfalls unzulässig. Abweichungen gemäß § 66 NBauO können von den örtlichen Bauvorschriften bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.
- Zur Gliederung von großflächigen **Stellplatzanlagen** werden verbindliche Vorgaben zur Anpflanzung von Laubbäumen gemacht. Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter oder klimaresilienter Laubbaum in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,0 m² fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse, aber auch am Siedlungsrand im östlichen Teil des Plangebiets, trägt die Begrünung zu einer optischen Reduzierung der versiegelten Fläche bei und ist damit entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität im Gemeindegebiet. Neben den gestalterischen Zielen leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzfreundlichen Beschattung im Sommer. Von der Begrünungspflicht **ausgenommen sind Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdacht werden**. Die Gemeinde gewichtet den Belang der Energiegewinnung (Klimaschutz) bewusst höher als die Gliederung von Stellplatzflächen mittels Baumpflanzungen im Sinne der Klimaanpassung und Stadtraumgestaltung.
- Zudem sind **Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Analog der Festsetzung bezüglich der Stellplatzdurchgrünung mittels Baumpflanzungen, sind von dieser Regelung **Stellplätze ausgenommen, die mit einer Photovoltaikanlage überdacht werden**.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten. Sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs. Sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

5.4 Erschließung und Verkehr

a) Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt für den westlichen Teilbereich des Plangebiets über die Hauptverkehrsachse Frankfurter Straße. Der östliche Teilbereich mit der bestehenden Wohnbebauung wird im Süden über die Straße Am Salzbach erschlossen. Von hier aus wird das Areal über eine private Planstraße angebunden, die neben dem Anliegerverkehr von der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist über die Nähe zum Westfalendamm und der daraus hervorgehenden Anbindung an den Niedersachsenring gegeben.

Zur Sicherstellung der Versorgung der bestehenden Wohnbebauung im MU1 werden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und der Versorgungsträger festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Frankfurter Straße und Grundschule gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung westlich des Geltungsbereichs an der Frankfurter Straße und werden von den Linien 420, 421 und 422 angefahren.

b) Ruhender Verkehr

Zur Freihaltung von privaten Außenbereichen sowie zur angemessenen Gestaltung eines Siedlungsrands im Übergang zur freien Landschaft sind im MU1 ebenerdige offene Stellplätze und Carports, deren Zufahrten und Zuwegungen sowie gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Wertstoffbehälter ausschließlich in der hierfür vorgehaltenen Fläche zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des MU2 in Anlehnung an den Bestand sowohl auf den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausschließlich in der Randzone zur Frankfurter Straße sind infolge des öffentlichen Charakters des Straßenraums entlang der Hauptverkehrsachse auf den privaten Grundstücken Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (s. auch Kapitel 5.3) unzulässig.

c) Fuß- und Radverkehr

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung mitten durch das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Gehrechten für Fußgänger und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg langfristig gesichert. Dadurch wird eine Durchquerung des Plangebiets zwischen der Straße Am Salzbach sowie der Hannoverschen Straße für Fußgänger und Radfahrer parallel zur Frankfurter Straße ermöglicht. Zusätzlich ist der bestehende Fuß- und Radweg über die Stichstraße von der Frankfurter Straße nördlich des Geltungsbereichs an die Hauptverkehrsachse angebunden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg zwischen dem Siedlungsrand und den landwirtschaftlich genutzten Flächen, der die Straße Am Salzbach mit der Straße Auf der Stöwwe verbindet.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Auf das Plangebiet wirken infolge der zentralen Lage an der Frankfurter Straße Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Verkehrslärm) sowie insbesondere durch den im Plangebiet liegenden Lebensmittelmarkt (Gewerbelärm) ein. Aufgrund dessen wurden bereits zum Vorentwurf Fachbeiträge zum Schallschutz eingeholt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären.

5.5.1 Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet wird ein **Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen entlang der Frankfurter Straße als auch die Wohnnutzungen im Plangebiet grundsätzlich weiterhin möglich. Die Ausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Nutzungsvielfalt im Gebiet und Umfeld und damit auf den zentralen Siedlungsbereich insgesamt (Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege) ist eine der zentralen kommunalen Zielsetzungen im vorliegenden Planverfahren (s. Kapitel 4).

Entlang der Frankfurter Straße finden sich verschiedene gewerbliche und gemischte Nutzungsansätze. Die oh-group GmbH an der Frankfurter Straße Nr. 53 (Beteiligungen Consulting Groß- und Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen Vermietung von Fahrzeugen aller Art bis und über 3,5 Tonnen) hat am Standort nur ein Büro. Lieferverkehr mit LKW findet nicht statt. Die Wein Tepe UG an der Frankfurter Straße Nr. 55 hat nur begrenzten Lieferverkehr. Alle anderen Betriebe außer der Lebensmittelmarkt (Tiwa-Markt Frankfurter Straße 51) sind zur Frankfurter Straße ausgerichtet. Sowohl das Büro der oh-group GmbH als auch Wein Tepe UG werden von der Frankfurter Straße aus angefahren. Die Gebäude auf diesen Grundstücken und auf dem Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51 (Tiwa-Markt) schirmen einen möglichen Lärm in Richtung Osten und Norden ab. Aus Sicht der Gemeinde haben die Betriebe oh-group GmbH und Wein Tepe UG für die Immissionsorte nördlich und östlich des Parkplatzes des Tiwa-Marktes keinen relevanten Beitrag zum Beurteilungspegel und an der Frankfurter Straße ist keine Überschreitung von Richtwerten zu befürchten. Lärmkonflikte sind im Zusammenhang mit den Betrieben oh-group GmbH und Wein Tepe UG nicht bekannt. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird diesbezüglich insgesamt nicht gesehen.

Innerhalb des vorliegenden Plangebiets befindet sich jedoch der bestehende Lebensmittelmarkt (TIWA-Markt Frankfurter Straße 51) sowie das ehemals betriebsbezogen errichtete, später fremdgenutzte Wohnhaus. Diesbezüglich ist eine schalltechnische Begutachtung des Gewerbelärms im Jahr 2016 zur Betrachtung der Geräusch-Immissionssituation des Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 auf das im Osten angrenzende damals geplante Sondergebiet des zwischenzeitlich aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ erstellt worden. Über die Untersuchungsergebnisse sind Diskussionen entstanden, die dazu geführt haben, die vorliegende neue schalltechnische Untersuchung[3] zu initiieren. Ein wesentlicher Grund für die erneute schalltechnische Untersuchung sind Unklarheiten bzgl. der in dem damaligen Gutachten angenommenen Kfz-Mengen und Ladetätigkeiten. Vor diesem Hintergrund ist von der Gemeinde Bad Rothenfelde eine umfängliche Beobachtung und Zählung der

[3] AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung des Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 in Bad Rothenfelde, Bielefeld, 12.07.2022

Betriebsabläufe, Verkehrsmengen etc. vom 16.05.2022 bis 21.05.2022[4] durchgeführt worden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 12.07.2022 präsentieren sich wie folgt:

a) Geräusch-Emissionen (siehe Kapitel 3 in der Schalltechnischen Untersuchung)

Aus den tageweise dokumentierten Zählergebnissen der Gemeinde Bad Rothenfelde für die einzelnen Vorgänge (z. B. Pkw auf dem rückwärtigen Parkplatz) wurden die jeweils höchsten Werte angenommen. Die den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen und Emissionspegel sind gemäß Gutachter konservativ gewählt worden. Die rechnerischen Pegel fallen in der Regel in der Größenordnung von 1 dB(A) bis 2 dB(A) höher aus als die messtechnisch erfassten Pegel.

Zu den relevante Geräuschquellen des Lebensmittelmarkts zählen Parkplatznutzung, Warenanlieferung, Kälteanlagen und Müllentsorgung. Auf der Basis von Messwerten vor Ort, Zählwerten der Gemeinde sowie Berichten der Landesumweltämter und Erfahrungswerten der Gutachter konnten die Schall-Leistungspegel L_{WA} der immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten bestimmt werden. Nachts sind nur technische Aggregate (z. B. Kälte) in Betrieb. Bei den Öffnungszeiten montags bis freitags von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie samstags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr finden Warenanlieferung sowie Kundenverkehr als geräuschintensivste Ereignisse nur im Tageszeitraum statt (s. Gutachten vom 12.07.2022). Aktuell (Stand 12.10.2023) werden die Öffnungszeiten am TIWA-Markt montags – freitags von 09:00 Uhr bis 18:30 Uhr und samstags von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr angegeben. Damit haben sich die Zeitfenster im Vergleich zu den gutachterlichen Angaben in der Untersuchung vom 12.07.2023 verkleinert. Aus Sicht der Gemeinde hat dies keine Auswirkungen auf die gutachterlichen Ergebnisse, weil dem Lärmgutachten vom 12.07.2022 – entsprechend der damals vom Gutachter erfassten Öffnungszeiten – größere Zeitfenster zugrundgelegt wurden und diese damit einer Worst-Case-Betrachtung entsprechen.

Die Schall-Leistungs-Beurteilungspegel wurden in einem dreidimensionalen schalltechnischen Computermodell sogenannten Punkt-, Linie- und Flächen-Schallquellen als Emissionspegel zugeordnet. Ferner sind Betriebsgebäude und Nachbarhäuser berücksichtigt worden. Zu den einzelnen Angaben der relevanten Geräuschquellen mit den jeweiligen Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln wird auf das Gutachten verwiesen (s. dort das Kapitel 3).

b) Geräusch-Immissionen (siehe Kapitel 4 in der Schalltechnischen Untersuchung)

Relevante Immissionsorte, die im Rahmen der Untersuchung betrachtet wurden, sind die nahegelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des Lebensmittelmarkts sowie das betriebsbezogen errichtete Wohnhaus (I8) direkt östlich des Markts. In der nachfolgenden Abbildung sind in der Draufsicht die Lage der Geräuschquellen und der Immissionsorte dargestellt.

[4] Gemeinde Bad Rothenfelde: Verkehrszählung am TIWA–Markt Vom 16.05.2022 bis 21.05.2022 in der Zeit von 6:00 Uhr – 20:00 Uhr, Gemeinde Bad Rothenfelde, 09.06.2022

Abb. 1: Bad Rothenfelde / Lebensmittelmarkt an der Frankfurter Straße 51 – Lageplan Immissionsorte und Geräuschquellen, ohne Maßstab - genordet
AKUS GmbH, 12.07.2022

Auf Basis der vorgenannten Ausgangsdaten sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Topografie, Bewuchs-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie für die Schallabschirmung von Hochbauten uns sonstigen Hindernissen durchgeführt worden. Die Berechnung wurde für jede Ebene der dargestellten Immissionsorte durchgeführt. Die Berechnung ergibt **Belastungswerte** von 51dB(A) bis 60 dB(A) tags und 33 dB(A) bis 42 dB(A) nachts an den östlich gelegenen Immissionsorten (I1 – I6), 57 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts am nördlich gelegenen Immissionsort I7 außerhalb des vorliegenden Plangebiets sowie 70 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am Immissionsort I8 (ehemals betriebliche Wohnnutzung) direkt angrenzend an den Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus lässt sich dem Ergebnis des Schallgutachtens entnehmen, dass die Geräuschquellen P6 (Lkw-Kühlung), P7 (Anlieferung), L4 (Lkw-Fahrten-/Rangieren) und F1 (Parkplatz) maßgeblichen Einfluss auf die Beurteilungspegel haben. Bezüglich weitergehender Informationen wird auf die Untersuchung verwiesen (s. dort das Kapitel 4).

c) Bewertung der Lärmbelastung

Bewertet werden die durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen. Hierbei werden besonders die o. g. benachbarten Wohnnutzungen (I1 bis I7) und die ehemalige Betriebswohnung I8 berücksichtigt. Der Beurteilung der Ge-

räuschsituation wird die hierfür maßgebliche Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zugrunde gelegt.

Die Immissionsorte I1 bis I6 liegen aktuell aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 4 im Außenbereich. Im Zuge der vorliegenden Überplanung durch ein Urbanes Gebiet, werden im Folgenden für die Immissionsorte I1 bis I6 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eines Urbanen Gebiets mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt. Der Immissionsort I7 liegt im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, sodass hier als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) zugrunde gelegt werden. Der Immissionsort I8 (ehemals betriebliches Wohnhaus, später fremdgenutzt, seit einigen Jahren leer stehend) liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für die Lärmbeurteilung in Gebieten nach § 34 BauGB ist auf die faktische städtebauliche Situation abzustellen. Da dieser Bereich im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls als Urbanes Gebiet festgesetzt werden soll, werden auch hier die Immissionsrichtwerte der entsprechenden Nutzungsart zugrunde gelegt.

Gemäß gutachterlicher Berechnung liegen die Beurteilungspegel bei den **Immissionsorten I1 bis I6** tags bei maximal 60 dB(A) und damit lediglich auf Mischgebietsniveau (60 dB(A)) der TA Lärm. Nachts liegen die Pegel mit 33 dB(A) bis maximal 42 dB(A) ebenso deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowie Urbaner Gebiete von jeweils 45 dB(A). Auf Basis der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebiets werden die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den Immissionsorten I1 bis I6 deutlich unterschritten. Gesundes Wohnen ist demnach sichergestellt und eine Einschränkung des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt nicht vor. Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz sind entsprechend nicht erforderlich.

Am **Immissionsort I7** liegen die Nachwerte mit 37 dB(A) deutlich unterhalb der relevanten Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) eines Allgemeinen Wohngebiets. Tags liegen die Pegelwerte mit 57 dB(A) zwar über den Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) bei Allgemeinen Wohngebieten jedoch deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass der Lebensmittelmarkt sowie die Nutzung am Immissionsort I7 bereits bestehen und damit der beschriebene Lärmkonflikt bereits heute vorhanden ist. Der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 TA Lärm für WA ist daher am Tage um 2 dB überschritten, in der Nachtzeit eingehalten. Eine solche Überschreitung am Tage kann mit der Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm gerechtfertigt werden. Aus Sicht der Gemeinde kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass beim Nebeneinander eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes, wie er auch in einem Mischgebiet zulässig ist, Zwischenwerte nach Nr. 6.7 TA Lärm etwa in Höhe von 57 dB(A) am Tage gebildet werden können. Dies zeigt, dass zukünftig nicht die östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser im MU1 mit einem Schutzanspruch von 63 dB(A) am Tage die für den Lebensmittelmarkt limitierende Nachbarbebauung sind, sondern der IO 7, bei dem der zulässige Zwischenwert bereits ausgeschöpft ist.

Aus Sicht der Gemeinde sind im am Immissionsort I7 trotz der beschriebenen Überschreitungen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben, denn in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO ist Wohnen allgemein zulässig. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist demnach im Plangebiet und am Immissionsort I7 gewährleistet, respektive die Lärmbelastung erreicht kein gesundheitsgefährdendes Niveau. Vor diesem Hintergrund wäre auch eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Erzielung der WA-Werte (z. B. als Wand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze) aus Sicht der Gemeinde nicht verhältnismäßig. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Eine derartige Maßnahme hätte ein negative Barrierewirkung zur Folge. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmit-

telbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Am **Immissionsort I8** liegen die Pegel nachts mit 45 dB(A) innerhalb der Immissionsrichtwerte des geplanten Urbanen Gebiets und damit auch innerhalb der Mischgebietsrichtwerte. Gesundes Wohnen ist damit sichergestellt. Am Tag kommt es hingegen zu einer starken Überschreitung der MU-Immissionsrichtwerte. Die Beurteilungspegel betragen in diesem Zeitraum bis zu 70 dB(A). Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Niveaus wird in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend eingestuft. Für Gewerbelärm gelten allerdings die niedrigeren Richtwerte der TA Lärm. Im Falle einer Neuvermietung wäre das Haus zu starken Lärmimmissionen ausgesetzt und könnte zu Betriebseinschränkungen beim Lebensmittelmarkt führen. Die Eigentümer und Besitzer des Marktes sowie der Wohnung müssten selbst entscheiden, wie sie diesen Konflikt lösen. Falls ein Betriebsinhaber die Nutzung wieder aufnehmen will, obliegt es ihm selbst, auf die eigens verursachte Konfliktsituation zu reagieren und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu Gunsten der eigenen betriebsbezogenen Wohnnutzung vorzunehmen. Aus Sicht der Gemeinde sind darüber hinaus auf der Bauleitplanebene keine Maßnahmen erforderlich.

d) Berücksichtigung der Spitzenpegel

Des Weiteren sind die Spitzenpegel im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten. Durch den Lebensmittelmarkt entstehen insbesondere durch den Parkplatz (Zuschlagen eines Kofferraumdeckels), Anlieferung und Lkw-Bremsanlage Spitzen-Schall-Leistungspegel, die an den Immissionsorten zu Spitzenpegeln weit über den zuvor genannten Immissionsrichtwerten liegen. Die zulässigen Spitzenpegel tags sind gemäß TA Lärm definiert als Tages-Richtwert + 30 dB(A). In Anbetracht der geplanten Ausweisung als Urbanes Gebiet werden für die Immissionsorte I1 bis I6 die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm tagsüber eingehalten. Auch die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet im Norden werden eingehalten. Überschreitungen liegen lediglich am Immissionsort I8 (betriebsbezogene Wohnnutzung des Marktes – die aktuell nicht genutzt wird) unter Zugrundelegung von MU-Immissionsrichtwerten infolge der Anlieferung vor. Verbesserungsmaßnahmen liegen damit wie oben bereits erläutert in der Hand der Eigentümer. Aus Sicht der Gemeinde sind darüber hinaus auf der Bauleitplanebene keine Maßnahmen erforderlich.

Nachts sind ausschließlich technische Aggregate in Betrieb, die keine Spitzenpegel auslösen.

e) Ergänzende Betrachtung im Rahmen der Entwurfserarbeitung

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der politischen Entwurfsberatung entschieden, im Sinne einer Plausibilitätsprüfung nochmals ergänzende Zählungen durchzuführen. Angesichts einer kritischen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB bezüglich der Zähldaten aus dem Jahre 2022, wurde die ergänzende Zählung am 11.10.2023 mittwochs und am 14.10.2023 samstags außerhalb von Ferienzeiten durch die Gemeinde durchgeführt. Die Zählungen erfolgten in der genau gleichen Art und Weise, wie im Jahre 2022. Die neuen, ausführlichen Zähldaten vom 11. und 14.10.2023 sind in der Überprüfung der schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation im Bereich eines Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 49809 Lingen, 23.11.2023, Anlagen 1 und 2)[5] zusammengefasst (s. Anlage 7 dieser Bebauungsplanbegründung):

[5] TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Überprüfung einer schalltechnischen Untersuchung zur Lärmsituation im Bereich eines Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen, Lingen (Ems), 23.11.2023

Vergleich Mittwoch, 18.05.2022 und Mittwoch, 11.10.23 (Auszug!):

	Mittwoch, 18.05.22022	**Mittwoch, 11.10.2023**
Parkplatz vor Eingang	- 119 PKW - 5 LKW bis 7,5 t	- 174 PKW - 3 LKW
Parkplatz an Hauswand	- 63 PKW - 2 LKW bis 7,5 t	- 88 PKW - 2 LKW bis 7,5 t
Rückwärtiger Parkplatz	- 46 PKW - 3 LKW bis 7,5 t - 8 LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 84 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 524 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 57 Min.	- 55 PKW - 13 LKW bis 7,5 t - 3 LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 75 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 10 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 45 Min.

Vergleich Samstag, 21.05.2022 und Samstag, 14.10.23 (Auszug!):

	Samstag, 21.05.22022	**Samstag, 14.10.2023**
Parkplatz vor Eingang	- 144 PKW - keine LKW bis 7,5 t	- 144 PKW - 7 LKW
Parkplatz an Hauswand	- 88 PKW - 1 LKW bis 7,5 t	- 102 PKW - keine LKW bis 7,5 t
Rückwärtiger Parkplatz	- 59 PKW - 5 LKW bis 7,5 t - keine LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 553 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 791 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 34 Min.	- 112 PKW - 10 LKW bis 7,5 t - keine LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 19 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach 0 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 40 Min.

Die neuen Zähldaten vom 11. und 14.10.2023 der Gemeinde Bad Rothenfelde wurden in einem zweiten Schritt in der oben dargelegten neuen schalltechnischen Untersuchung (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 49809 Lingen vom 23.11.2023) gutachterlich überprüft. Das methodischen Vorgehen, die betrachteten Immissionsorte usw. der Untersuchung vom 12.07.2022 (AKUS GmbH) wurde dabei übernommen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies zielführend, um eine Vergleichbarkeit sicherzustellen. Der Gutachter hat dabei die jeweils größeren/lauteren Werte aus der Zählung am Mittwoch und Samstag übernommen. Ergänzend dazu ist der Gutachter im Sinne einer Maximalbetrachtung davon ausgegangen, dass die ortsfesten Lüftungs- und Kälteanlagen unverändert kontinuierlich betrieben werden. Entgegen der neuen Zählergebnisse, dass vor dem Eingang keine Palettenverladung aufzeigte, hat der Gutachter diesbezüglich unverändert die Verladung von 35 Paletten angesetzt. Im Sinne der Maximal- und Worst-Case-Betrachtung erachtet die Gemeinde diese Herangehensweise als sachgerecht und zielführend. Bei der Betrachtung der Zähldaten ist festzuhalten, dass eine höhere Anzahl von Pkw-Bewegungen und im hinteren Bereich auch von Lkw-Bewegungen festgestellt wurde. Deutlich reduziert hat sich allerdings die Betriebszeit des Presscontainers, die Laufzeit der Lkw-Kühlaggregate sowie die Anzahl der verladenen Paletten im Vergleich zu den Zählungen im Jahre 2022.

Analog zur Lärmbetrachtung im Jahre 2022 (Akus GmbH, 12.07.2022) wurde eine Maximalbetrachtung der zu erwartenden Lärmsituation in der Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes dargestellt. Unverändert wurde nur die Schallemission großer Lkw berücksichtigt sowie ein kontinuierlicher Betrieb lüftungs- und kältetechnischer Anlagen. Der Gutachter hält fest, dass obwohl bei

den Zählungen zum Teil höhere Pkw- und Lkw-Bewegungen festgestellt wurden, sich der Einfluss der dominierenden Schallquellen, wie Verladegeräusche und Betriebszeiten der Lkw-Kühlaggregate, deutlich bemerkbar machen.

Tags ergeben sich an den exemplarisch durchgerechneten Immissionspunkten (I3, I6, I7 und I8) unter Berücksichtigung der aktuellen Zählergebnisse aus Oktober 2023 deutliche Reduktionen der Beurteilungspegel von 1,5 dB(A) beim I3, 2,3 dB(A) beim I6, 1,4 dB(A) beim I7 und rund 2,6 dB(A) beim I8. Der Gutachter hält ergänzend fest, dass sich bei den anderen Immissionsorten analoge Pegelminderungen ergeben. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass die beurteilungsrelevanten Schallquellen mit den aktuellen Zähldaten eine geringere Schalleinwirkung auf die Nachbarschaft bewirken und in der Folge die Lärmbelastung in der Nachbarschaft sinkt. Der Einfluss der Anzahl der Pkw-Bewegungen ist gemäß gutachterlicher Aussage hierbei nur sehr untergeordnet.

Die Gemeinde erachtet die ergänzenden Zählungen und die anschließende lärmtechnische, gutachterliche Betrachtung insgesamt als sachgerecht und belastbar. Auf die detaillierten Ausführungen in der Untersuchung wird verwiesen.

Die Gemeinde unterstreicht nochmals, dass die vorgesehene Planung die Betriebsbedingungen für den TIWA-Markt nicht verschlechtert. Bis zum Erreichen der Richtwerte der TA Lärm für MU-Gebiete an den Immissionsorten I1 bis I6 könnte der anlagenbezogene Verkehr/Betrieb gegenüber den Annahmen des Lärmgutachtens aus dem Jahre 2022 (Gewerbelärm, Akus GmbH, 12.7.2022) noch verdoppelt werden. Begrenzender Faktor bleibt aber der Immissionsort I7, weil hier schon durch den vom Gutachter angenommenen maximalen Verkehr am Tage ein Wert von 57 dB(A) erreicht wird, wie er als Zwischenwert nach Nr. 6.7 noch zulässig ist, aber wohl nicht mehr weiter gesteigert werden kann.

Angesichts der Nachzählungen im Oktober 2023 und daraufhin erfolgten lärmtechnischen Betrachtung im November 2023 hat sich diese Einschätzung nicht nur bestätigt, sondern durch die etwas geringeren Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten verfestigt.

5.5.2 Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen (Vorbelastung) durch den Straßenverkehr von der angrenzenden Frankfurter Straße ein. Aufgrund der räumlichen Lage westlich des Plangebiets nimmt die Belastung in östliche Richtung ab und ist im östlichen Planbereich als gering einzustufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Das Plangebiet liegt zudem rund 160 m von Landesstraße (L 94) entfernt. Dazwischen liegen schallabschirmende Gebäude (z.B. Wohnen, Einzelhandel). Entgegen der Forderung des Straßenbaulastträgers, Entschädigungsansprüche für Straßenverkehrslärm durch den Bebauungsplan auszuschließen, wird dies von der Gemeinde nicht festgesetzt, da es hierfür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass Entschädigungsansprüche von Eigentümern im Plangebiet wegen des Straßenverkehrslärms der L 94 nicht bestehen und auch zukünftig nicht entstehen werden.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Durch die Planung kommt es auf der anderen Seite auch zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Sicherung des Bestands abzielt respektive die planungsrechtliche Absicherung der östlichen Wohnnutzungen insgesamt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Stand Vorentwurf ist zwischenzeitlich aktualisiert worden. Die Ergebnisse der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 15.11.2023[6] präsentieren sich wie folgt:

a) Straßenverkehr – Prognostizierte Belastungssituationen (siehe Kapitel 6 im Fachbeitrag Schallschutz)

Der Verkehrslärm (Emissions- und Beurteilungspegel) ist nach der DIN 18005 zu berechnen. Bei den Berechnungsmethoden des Straßenverkehrs verweist die DIN 18005 auf die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-19). Für die Berechnung des Verkehrslärms wurden Straßenabschnitte der Frankfurter Straße sowie der Straße Am Pagenkamp berücksichtigt. Als Berechnungsgrundlage für die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) dient eine Straßenverkehrszählung der Gemeinde Bad Rothenfelde aus dem Jahr 2019. Die Zählungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" durchgeführt. Der Planbereich Nr. 66 liegt direkt gegenüber des vorliegenden Plangebiets. Der Bebauungsplan Nr. 66 wurde vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (s. Vorlagen-Nr. Y/2022/159) beschlossen. Auf das Verfahren und die entsprechenden Unterlagen wird insgesamt verwiesen. Die diesbezüglich verwendeten Verkehrszahlen werden weiterhin als belastbar eingestuft und im vorliegenden Verfahren entsprechend weiterverwendet. Die Gemeinde erachtet dieses Vorgehen als zweckdienlich, sachgerecht und folgt der gutachterlichen Empfehlung.

Hinzu kommt eine Prognose für das Jahr 2035, die vorsorglich aufgrund der allgemeinen Verkehrsmengensteigerung von insgesamt 6 % von 2019 bis zum Jahr 2035 angesetzt wird. Nachts ist für Lkw im Ortskern nur Anliegerverkehr zugelassen.

Verkehrsdaten Prognose 2035: Als Basis für die Lärmberechnung werden für die beiden Straßenabschnitte und den entsprechenden Prognosezeitraum 2035 folgende Verkehrszahlen angesetzt:

- Am Pagenkamp: 960 Kfz/24 (DTV)
- Frankfurter Straße: 6.580 Kfz/24 (DTV)

Technische Berechnungsgrundlagen und Darstellungskarten: Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) durchgeführt. Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgte in 4,0 m Höhe über dem Gelände bei freier Schallausbreitung.

b) Berechnungsergebnisse (siehe Kapitel 7 im Fachbeitrag Schallschutz)

Dem vorliegenden Gutachten wurden die KFZ-Mengen gemäß Prognoseberechnung 2035 zugrunde gelegt (Am Pagenkamp: 960 Kfz/24 (DTV) / Frankfurter Straße: 6.580 Kfz/24 (DTV)). Die Berechnung der Emissionspegel bei freier Schallausbreitung auf Basis von prognostizierten Verkehrsmengen ergibt **Belastungswerte** von rund 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an den nächst-

[6] RP Schalltechnik: Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Osnabrück, 15.11.2023

gelegenen Immissionsorten direkt an der Frankfurter Straße. Die Werte in den dahinterliegenden Bereichen reduzieren sich entsprechend. An den nächstgelegenen Wohnnutzungen direkt östlich des Salzbachs betragen die Werte in der Nacht rund 52 dB(A) und in der Nacht knapp 44 dB(A).

c) Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Urbane Gebiete (MU) werden im Plangebiet tags ab einer Entfernung von rund 15 m und nachts ab rund 22 m von der Frankfurter Straße eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImschV von 64 dB(A) tags werden im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. In der Nacht werden der entsprechende Grenzwert von 54 dB(A) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im direkten Nahbereich zur Frankfurter Straße überschritten, ansonsten mehrheitlich eingehalten. Betroffen sind auch die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen. Die eingezeichnete rote Linie in der nachfolgenden Abbildung zeigt bei 50 dB(A) an, wie weit sich der Überschreitungsbereich für das geplante MU nach DIN 18005 in der Nacht ausdehnt.

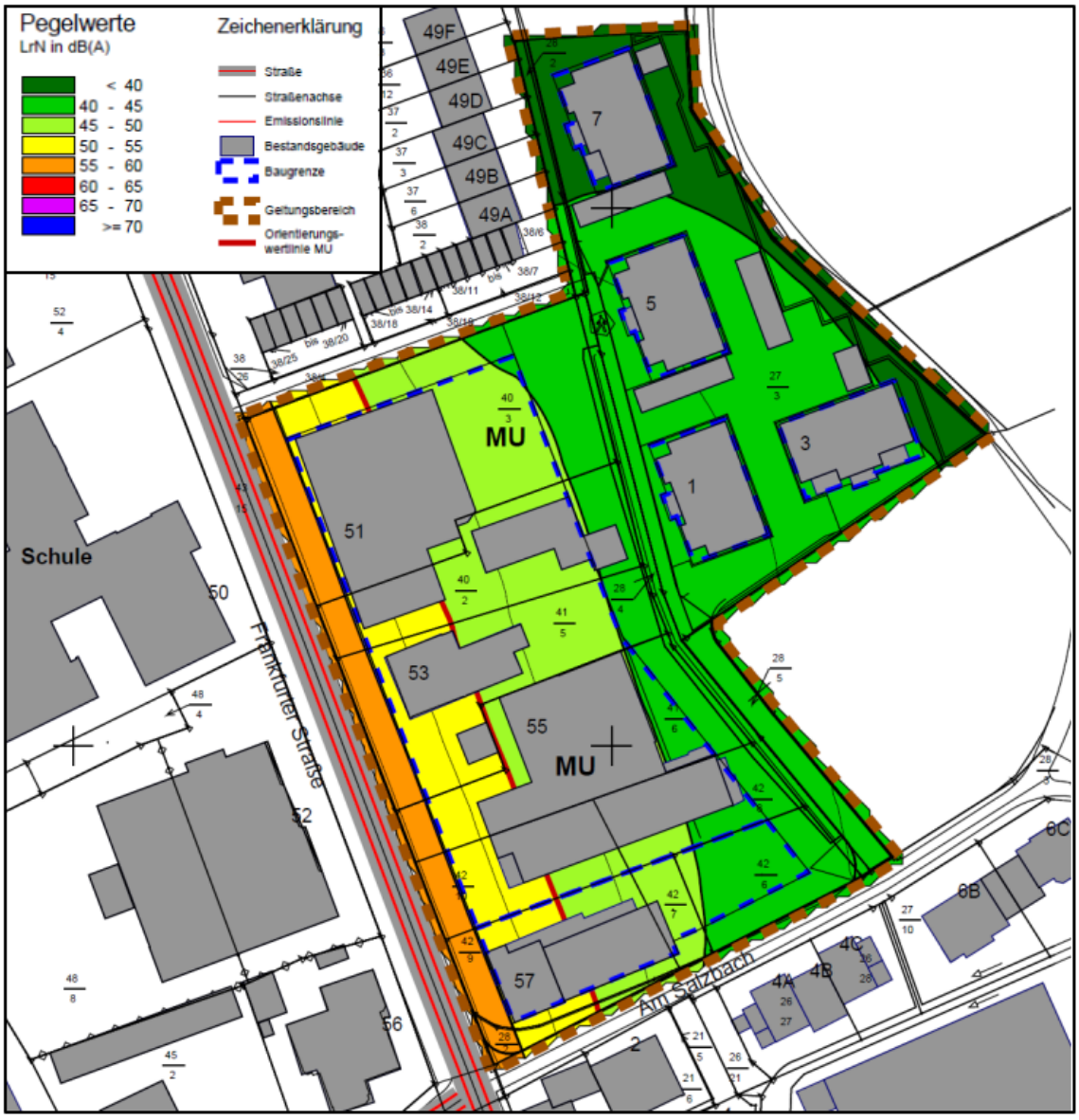

Abb. 2: Isophonenkarte Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m - ohne Maßstab genordet
RP Schalltechnik, 15.11.2023, Verkleinerung

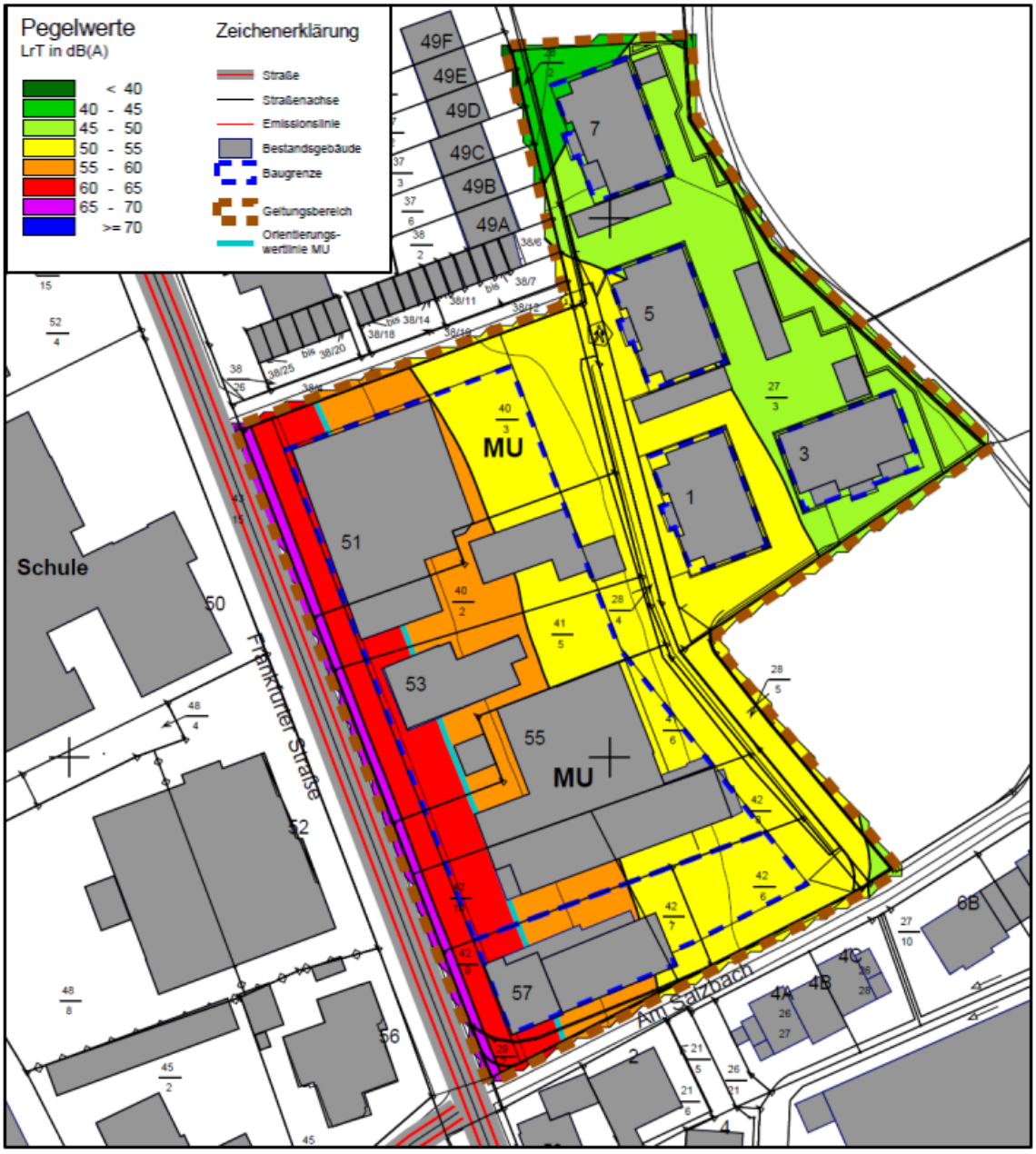

Abb. 3: Isophonenkarte Tag, Berechnungshöhe 4,0 m - ohne Maßstab genordet
RP Schalltechnik, 15.11.2023, Verkleinerung

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen.

Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in denen sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet jedoch deutlich unterschritten.[7]

d) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren großteils bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt in diesen Bereichen nicht und führt insgesamt nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die kritischen Bereiche befinden sich vorliegend entlang der Frankfurter Straße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Schallschutzmaßnahmen notwendig. Basis bilden dabei die gutachterlichen Empfehlungen. Zu betrachten gilt es dabei neben den Nutzungen innerhalb von Gebäuden auch die entsprechenden Außenbereiche. Folgende Maßnahmen werden zur planerischen Konfliktbewältigung definiert:

- Die Festsetzung von **passiven Schallschutzmaßnahmen** im Sinne der gutachterlich dargelegten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Kapitel 8 Fachbeitrag Schallschutz). Die Regelungen werden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt (siehe textliche Festsetzung D.4.1). Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen respektive ggf. im Freistellungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

  Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

  Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume wie z. B. Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

  Eine Ausnahmeregelung gewährleistet in der Situation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

- In dem stärker verlärmten Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Frankfurter Straße und der westlichen Baugrenze für die Grundstücke längs der Frankfurter Straße sind gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 23(3) Satz 3 BauNVO **Terrassen sowie Balkone**, die vor die Außenwand vortreten, unzulässig. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Vorgabe im Sinne der Lärmkonfliktbewältigung an der Stelle sachgerecht und aufgrund der Bestandssituation verhältnismäßig. Denn im Plangebiet ist dieser Zwischenbereich fast durchgehend als Erschließungsbereich entwickelt worden. Lediglich beim Flurstück Nr. 42/7 ist ein klassischer, grüner Vorgarten entstanden. Nirgends bestehen zwischen Frankfurter Straße und den Bestandsgebäuden jedoch Außenbereiche (z. B. Terrassen) die dem Aufenthalt dienen. Im geplanten MU2 bieten

[7] Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

sich solche Nutzungen strukturbedingt vielmehr auf den straßenabgewandten Bereichen an. Auf Basis der großzügigen MU-Festsetzung und den definierten überbaubaren Flächen eröffnet der vorliegende Bebauungsplan vielfältige Realisierungsmöglichkeiten von hochwertigen sowie geschützten Außenwohnbereichen abseits der Frankfurter Straße.

Entlang der Frankfurter Straße werden im Bereich der festgesetzten Baugrenze und auf den ersten ca. 10 m entlang der nördlichen und südlichen Gebäudewände Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms erreicht, die am Tage den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) überschreiten, jedoch unterhalb des Grenzwertes der 16. BImschV von 64 dB(A) bleiben. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an der straßenabgewandten Seite der Gebäude bzw. mit Abstand zur Straße und/oder mit architektonischen Abschirmungen zu errichten. Dazu wurde in der Plankarte ein Hinweis ergänzt (siehe textliche Festsetzung D.4.2). Angesichts der tlw. sehr guten Ausrichtungsmöglichkeiten von privaten Außenwohnbereichen in südliche und/oder südwestliche Richtung verzichtet die Gemeinde in diesen Bereichen bewusst auf den Ausschluss von Außenwohnbereichen.

Ergänzend gilt es nochmals festzuhalten, dass eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall auf Grund der Bestandssituation (Fläche für eine aktive Maßnahme nicht vorhanden) und heterogenen Eigentumsverhältnisse entlang der Frankfurter Straße keine zweckdienliche Lösung darstellt, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Umsetzung einer solchen Maßnahme wäre nicht sichergestellt und die städtebauliche Trennwirkung würde das Ortsbild nachhaltig negativ verändern.

5.5.3 Landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Im Osten ausschließlich durch einen Fuß- und Radweg getrennt schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Weideflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen. Südöstlich in ca. 20 m Entfernung befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Darüber hinaus befindet sich im näheren Umfeld (in ca. 350 m Entfernung) die landwirtschaftliche Hofstelle Niehaus, auf der eine Schweinehaltung und in geringerem Umfang Rinderhaltung betrieben werden. Von den Stallanlagen gehen Gerüche aus. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ ist 2014 eine gutachterliche Stellungnahme[8] zu Geruchseinwirkungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt worden. Das Ergebnis der Untersuchung lautet, dass die Immissionswerte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete mit einer belästigungsrelevanten Kenngröße von 0,10 – entsprechend einem bewerteten Geruchsstundenanteil von 10 % – im Plangebiet des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 4 (s. dazu Kapitel 1) maximal bis zur Hälfte ausgeschöpft werden. Da eine Überschneidung des vorliegenden östlichen Plangebiets mit einem Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass für den vorliegenden Bebauungsplan Geruchsbelastungen ausgehend von der Hofstelle Niehaus ebenfalls als nicht erhebliche eingestuft werden können und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche im Plangebiet zu erwarten sind. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der im Vollerwerb betriebenen Hofstelle als solche ist nicht gegeben, da aufgrund vorhandener Nutzungen im Umfeld bereits näherliegende relevante Einschränkungen vorliegen.

[8] „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ - geplantes Seniorenzentrum - in der Gemeinde Bad Rothenfelde“ (- 41. Änderung des Flächennutzungsplans -), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 21.11.2014

Die vorliegenden Gerüche sind daher nicht als erhebliche Belästigung einzustufen. Für vertiefende Betrachtungen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen.
Gemäß aktuellem Sachstand stellt aus Sicht der Gemeinde die gutachterliche Stellungnahmen aus dem Jahre 2014 zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen im vorliegenden Planfall weiterhin eine sachgerechte und belastbare Grundalge dar. Einerseits aufgrund der deutlichen Unterschreitung der zulässigen Geruchsbelastung im Plangebiet und andererseits der Tatsache geschuldet, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 nicht näher an die Hofstelle heranrückt. Eine Gebäude-/Hoferweiterung hat zwischenzeitlich nicht stattgefunden. Aus Sicht der Gemeinde ändert gemäß aktueller Einschätzung auch die neu zu beachtende Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18. August 2021 nichts.

5.5.4 Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Gemeinde innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.5.5 Mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld

Die möglichen Auswirkungen aus dem Plangebiet in Bezug auf das Umfeld wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung mit Blick auf den ansässigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5.5.1 dargelegt. Andere Gewerbebetriebe, die auf die untersuchten Immissionspunkte I1 bis I8 mehr als irrelevant einwirken, sind bislang nicht vorhanden. Zukünftige andere gewerbliche Betriebe im festgesetzten MU werden - während der Fortexistenz des Lebensmittelmarktes - die bestehende Vorbelastung berücksichtigen müssen. Dies schränkt die Ansiedlung gewerblicher Betriebe aber nicht unzumutbar ein, da diese Betriebe zumindest dann zulässig sind, wenn sie an den belasteten Immissionsorten irrelevant im Sinne der Nr. 3.2.1 TA Lärm bleiben, d. h. mit ihrer Zusatzbelastung um 6 dB unter den Richtwerten bleiben.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sichergestellt. Die technischen Regeln der maßgebenden DVGW-Arbeitsblätter zur Mindestlöschwassermenge und zu Abständen zwischen den Hydranten sind zu beachten.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung die Entwässerung über bestehende Regen- und Schmutzwasserkanäle erfolgt.

Die Gemeinde weist grundsätzlich darauf hin, dass es sich vorliegend um eine Überplanung einer baulich bereits bestehenden Situation handelt. Wasserwirtschaftliche Konflikte sind der Gemeinde nicht bekannt. Das zuständige Fachamt (Bauabteilung) der Gemeinde Bad Rothenfeld hat dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Ergänzende Regelungen auf der Ebene Bauleitplanung sind aus diesem Grund gemäß allgemeiner Einschätzung grundsätzlich nicht erforderlich.

Bereits im Vorentwurf hat sich die Gemeinde jedoch entschieden Festsetzungen zu treffen, die sich grundsätzlich positiv auf die wasserwirtschaftlichen Aspekte auswirken. Konkret wurden Festsetzungen zur tlw. Dachbegrünung, Begrünung von Sammelstellplatzanlagen sowie wasserdurchlässigen Stellplatzanlagen definiert. Ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers kann somit - nach der Durchführung genehmigungspflichtiger Nutzungen - im Plangebiet insbesondere verdunsten (Stichwort: Teillösung). Das bestehende Kanalnetz (die Abwasserbeseitigung erfolgt Plangebiet im Trennverfahren, siehe nachfolgender Abschnitt) kann somit tlw. entlastet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Plangebiet (Teilbereich des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 als auch der § 34 BauGB-Bereich an der Frankfurter Straße) im Trennverfahren. Der Gemeinde sind diesbezüglich keine Konflikte bekannt (s. Schreiben Bauabteilung Gemeinde Bad Rothenfelde vom 23.10.2023). Im ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich wurde im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen die Schmutzwasserkanalisation an den Schmutzkanal in der Straße Am Salzbach angeschlossen. Das Oberflächenwasser dieses Bereiches wird auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. in das Gewässer Kolk-Salzbach eingeleitet. Die hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis wurde durch den Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück zu Händen der seinerzeitigen Vorhabenträgerschaft mit Schreiben vom 09.07.2015 erteilt (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-[9]) und hat Bestand. In diesem Zusammenhang wird auf nachfolgende Gutachten des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 verwiesen. Aus Sicht der Gemeinde sind dies weiterhin belast-/verwendbar, da die Unwirksamkeit im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Fragen entschieden wurde. Die wasserwirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekte waren/sind davon nicht betroffen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung[10] (Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH, Fuchsweg 47, 33829 Borgholzhausen, 23.10.2014) und das Bodengutachten[11] (Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Hagenberg 30, 49186 Bad Iburg, 03.01.2014). In der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird festgehalten, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodengutachten nicht möglich und eine zentrale offene Rückhaltung unwirtschaftlich ist. Aus diesen Gründen wurde die Rückhaltung in Form eines Staukanals entlang der Westseite des Vorhabengrundstücks zwischen dem geplanten Fußweg und den Hochbauten vorgesehen und zwischenzeitlich gebaut. Der im Zuge des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 geplante 2,5 m breite Fußweg auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs dient dabei als Wartungsstreifen für den Staukanal und gleichzeitig für den Kolk-Salzbach. Aus Sicht der Gemeinde ist demnach auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens in der baulich bereits bestehenden Situation und den nicht vorhandenen Platzverhältnissen weder sachgerecht möglich und verhältnismäßig noch ist ein solcher für den Unterhalt des Kalk-Salzbachs erforderlich da die Unterhal-

[9] Landkreises Osnabrück Fachdienst Umwelt: Wasserbehördliche Erlaubnis zu Händen der seinerzeitigen Vorhabenträgerschaft des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, Osnabrück, 09.07.2015 (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-)

[10] Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung im Rahmen des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, Borgholzhausen, 23.10.2014

[11] Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro: Bodengutachten im Rahmen des zwischenzeitlich unwirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, Bad Iburg, 03.01.2014

tung über den bestehenden Fußweg gesichert ist. Dieser wird wiederum im vorliegenden Planverfahren gesichert.
Im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets erfolgt die Entwässerung wie oben dargestellt im Trennsystem. Angrenzend an den Kolk-Salzbach sind über die Jahrzehnte insbesondere Erschließungsflächen, tlw. Nebengebäude und Einfriedungen entstanden. Insbesondere die umfassenden Erschließungsflächen sind für den Betrieb der Nutzungen unabdingbar. Ein nachträglicher Gewässerrandstreifen wäre auch auf der Westseite unter den bestehenden baulichen Begebenheiten und privaten Eigentumsverhältnissen nicht sachgerecht umsetzbar. Zudem ist die Unterhaltung des Kolk-Salzbachs über die Ostseite möglich. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es sich vorliegend nicht um einen idealtypischen Gewässerschutz im Sinne des NWG handelt. Angesichts der Bestandssituation und der privaten Eigentumssituation ist ein solcher aber auch nicht herstellbar.

Die Entwässerung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand somit gesichert. Ggf. bestehende widerrechtlich erstelle Einfriedungen entlang des Kolk-Salzbachs können aus Sicht der Gemeinde sachgerecht auf der Ordnungsebene identifiziert und falls erforderlich über entsprechende Ordnungsverfügungen zurückgebaut werden.

Es wird ausdrücklich die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität empfohlen. Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwassersatzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Im Osten wird zur Eingrünung des Siedlungsbereichs und zur Schaffung eines Übergangs in die angrenzende freie Landschaft die Anpflanzung einer frei wachsenden mehrreihigen Hecke aus standortgerechten oder klimaresilienten Sträucher mit einem Baumanteil von mindestens 10 % festgesetzt. Frei wachsende Hecken sollen vor allem aufgrund ihrer natürlichen Gestalt und der im Vergleich zu geschnittenen Hecken größeren Ausdehnung vorgesehen werden. Die Hecke ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit einem mittleren Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und zwischen den Reihen bis 1,0 m auszuführen. Straucharten sind in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art auszuwählen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60–100 cm). Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Hecke kann für Zuwegungen in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Dadurch können direkte Verbindungen des Plangebiets zum angrenzenden Fuß- und Radweg und somit zur freien Landschaft ermöglicht werden. Die Regelungen wurden grundsätzlich aus dem zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ übernommen und bezüglich Mindestpflanzqualität für Sträucher sowie der Möglichkeit klimaresilienter Pflanzen einzusetzen ergänzt.

Zusätzlich wird zur Eingrünung des Plangebiets im südöstlichen Bereich die Anpflanzung einer einreihigen Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 120 cm und maximal 200 cm über Oberkante des Geländes aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen festgesetzt. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60–100 cm). Die Regelungen wurden grundsätzlich aus dem zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ übernommen und bezüglich Höhenvorgaben, Mindestpflanzqualität für Sträucher sowie der Möglichkeit klimaresilienter Pflanzen einzusetzen ergänzt.

Zur Gebietseingrünung und als Klimaanpassungsmaßnahme sind Flachdächer und flachgeneigte Dachfläche mit einer Neigung bis einschließlich 5° von Hauptgebäuden im MU2 mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindesten 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten oder klimaresilienten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 68 dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Anschließend wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Insgesamt lag der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall wurde bereits der Großteil des Plangebietes auf Basis des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 sowie unter der Maßgabe gemäß § 34 BauGB baulich entwickelt. Aufgrund der bestandsorientierten, maßvollen und umsetzungsorientierten Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar.
In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Planungen entsprechen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB und berücksichtigen den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bzw. die Zielsetzung, bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. vordringlich die Möglichkeit von Nachverdichtung etc. zur Innenentwicklung zu überprüfen. In der Summe werden Bestand und Planungssituation annähernd vergleichbar sein.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden und Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Mit der vorliegenden Planung werden zum einen im östlichen Bereich die bestehenden Wohnhäuser planungsrechtlich gesichert. Zum anderen wird der derzeit im unbeplanten Innenbereich liegende westliche Bereich des Plangebiets mit einbezogen, um infolge seiner zentralen Lage entlang der Haupterschließungsachse langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Da das Plangebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist und durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen bzw. unbebaute Flächen kein neues Baurecht erhalten, wird keine weitere Bodenversiegelung vorgenommen. Durch die Überplanung der Wohnhäuser, die derzeit planungsrechtlich im Außenbereich liegen und zukünftig durch die Überplanung der Siedlungsstruktur angegliedert werden, wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen, dass durch die vorliegende Planung die Ergänzung des Siedlungsraums vorgenommen wird und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Haupt-Ortslage oder von isoliert liegenden Freiflächen vermieden wird. Der gesamte Bereich des Plangebiets ist somit anthropogen überprägt, Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht betroffen.

Weitere Aussagen zur Auswirkung der Planung auf die im Geltungsbereich anstehenden Böden erfolgen im Umweltbericht.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des Umweltberichts.
Das vorliegende Plangebiet ist bereits mehrheitlich baulich entwickelt worden. Aufgrund der bestandsorientierten, maßvollen und umsetzungsorientierten Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar.
Die für die vorliegenden Planungen vorgenommene Betrachtung im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG orientiert sich für den östlichen Planbereich an den Ausführungen

des Grünordnungsplanes (GOP) zum zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ (LUTERMANN 2014) und sind im Kapitel 3.4 des Umweltberichts zusammengefasst. Aus Sicht der Gemeinde ist dies sachgerecht, da der Bereich aufgrund der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 formal dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, faktisch jedoch bereits baulich umfassend entwickelt wurde.
In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird dargelegt, dass die durch den mittlerweile erfolgten Abriss der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet zwei Paare der Rauchschwalbe betroffen waren, die in einem landwirtschaftlichen Gebäude ihre Brutplätze hatten. Für die Rauchschwalbe wurde dadurch das Verbot der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44(1) Nr. 3 BNatSchG wirksam. Eine Umsetzung bzw. ein Abriss des Gebäudes wurde trotzdem als möglich erachtet, sofern im Vorfeld vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden, um das Eintreten eines Verbotstatbestands im Sinne des § 44 BNatSchG abzuwenden und auszuschließen. Die CEF-Maßnahme zur Installation der künstlichen Nisthilfen war Inhalt des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und wird zur Sicherung und zum Erhalt der Ersatz-Habitate in die nunmehr vorliegende Planung des B-Plans Nr. 68 übernommen. Die erforderlichen vier künstlichen Nisthilfen für Rauchschwalben wurden in Gebäuden der ehemaligen Hofstelle „Am Salzbach 12“ angebracht und befinden sich somit im räumlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Brutstandort im Plangebiet. Die Maßnahme wurde bereits vor Abriss der Gebäude der Hofstelle realisiert und dauerhaft gesichert. Aus Sicht der Gemeinde sind diesbezüglich im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine weiteren Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Das Tötungsverbot nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG wurde hinsichtlich weitere Arten (u. a. Fledermäuse) beachtet, indem das Roden von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch des vorhandenen Gebäudes in Abstimmung mit der Kommune / zuständigen UNB nach Angaben der Gemeinde außerhalb der Brutzeit erfolgte.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt ist, welche geschützten Arten zum Zeitpunkt der Ausnutzung des Baurechts vorhanden sein werden. In den Hinweisen des Bebauungsplans wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse verwiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, sodass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen/eine Biologin erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist.

6.4 Eingriffsregelung

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

Der westliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sodass ein Eingriff in diesem Bereich bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung im Rahmen der Bestandsbebauung erfolgt ist und Eingriffe auch zulässig sind. Angesichts der heute bereits vorliegenden großflächigen Versiegelungen, die teilweise sogar über die nun vorgesehene GRZ- Festsetzung hinausgehen, ist mit zusätzlichen Versiegelungen auf Grundlage des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen und somit grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Lediglich privilegierte Vorhaben sind hier zulässig. Da es sich sowohl bei der vorhandenen Wohnbebauung als auch den weiteren zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebiets nicht um privilegierte Vorhaben handelt, sind i. d. R. Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle erforderlich. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der u. a. die Eingriffsregelung behandelt hat. Die Berechnung der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanz ergab ein Kompensationsdefizit, welches durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebiets ausgeglichen worden ist.

Bezüglich des Kompensationsbedarfs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf das Kapitel 4.4 im Umweltbericht verwiesen. Angesichts der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und dem Wegfall der Baugenehmigung für die vier Mehrfamilienhäuser im MU1 ist in der Bilanz die ökologische Wertigkeit des Plangebiets respektive dieses Planbereichs vor dem Eingriff berücksichtig worden. Der Kompensationsbedarf für den östlichen Bereich entspricht damit dem im Rahmen des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und umfasst ca. 12.350 Werteinheiten. Eine Neuberechnung wäre nur bei einer Planänderung erforderlich. Diese liegt im östlichen Bereich nicht vor. Der westliche Planbereich ist baulich bereits entwickelt und dem § 34 BauGB zuzuordnen. Die Flächen sind größtenteils bebaut oder bestehen aus versiegelten Freiflächen. Pflanzungen sind nur noch untergeordnet vorhanden. Aufgrund der Festsetzungen zu Flachdachbegrünungen und Pflanzungen auf Stellplatzflächen (textliche Festsetzungen E 1.4 und E. 4.1, 4.2) kann erwartet werden, dass sich die ökologische Wertigkeit dieses Teilbereiches nicht verschlechtert. Ein Kompensationsbedarf für diese Teilfläche ist daher ebenfalls nicht gegeben.
Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites stellte der damalige Vorhabenträger des nunmehr unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 im Ortsteil Aschendorf im Westen des Gemeindegebietes Bad Rothenfelde ein Grundstück zur Verfügung, auf dem durch geeignete Maßnahmen das Kompensationsdefizit im Plangebiet des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 vollständig ausgeglichen wurde. Somit ist der in Kapitel 4.4 des Umweltberichts beschriebene Kompensationsbedarf für den B-Plan Nr. 68 in dieser Fläche anteilig enthalten, ausgeglichen und bereits umgesetzt. Das für die externe Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommene Grundstück liegt auf der Westseite der Versmolder Straße bzw. nordwestlich des Haverkamps (Gemarkung Aschendorf, Flur 10, Flurstück 61 tlw.). Die Fläche wurde vor der Herstellung der Obstwiese als Acker (9.126 m²) genutzt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen; hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet dient zum einen der Einbindung eines unbeplanten Innenbereichs in den Bebauungsplan, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des zentralen Bereichs zu gewährleisten und zum anderen der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbebauung am Siedlungsrand. Letzteres trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da hierdurch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden in der freien Landschaft vermieden wird.

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets werden verbindliche Pflanzvorgaben im Bebauungsplan getroffen. Hierzu gehören neben der Anpflanzung von Wildstrauch-/Baumhecken im Übergang zur freien Landschaft und der Anpflanzung von einreihigen Schnitthecken auch die Anpflanzung von Laubbäumen auf größeren Stellplatzanlagen. Die Mindestpflanzqualität der Vegetation sowie weitere Vorgaben sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Der Schattenwurf von Bäumen wirkt im Sommer der Überhitzung von Oberflächen entgegen. Darüber hinaus bindet die Vegetation (Wildstrauch-/Bauchecke, Schnitthecke, Laubbaum, Dachbegrünung) Feinstaub und filtert Luftschadstoffe, sodass sie einen unmittelbaren Beitrag für eine bessere Lufthygiene im Plangebiet leistet. Zusätzlich wird durch die Festsetzungen zur Begrünung auch die Biodiversität gefördert.

Durch die extensive Flachdachbegrünung wird die Ableitung des Niederschlagswassers verzögert, wodurch neben den zuvor genannten Vorteilen von den Flächen infolge der Verdunstung eine kühlende Wirkung auf die Umgebung ausgeht. Zusätzlich wird durch den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers das Kanalnetz entlastet.

Positive Auswirkungen auf das Klima hat auch der offen geführte Abschnitt des „Kolk-Salzbachs“, der mitten durch das Plangebiet verläuft und im Bebauungsplan langfristig als Wasserfläche gemäß § 9(1) Nr. 16 BauGB gesichert ist. Insbesondere von fließenden bzw. bewegten Gewässern geht im Vergleich zu stehenden Gewässern an Hitzetagen eine stärkere kühlende Wirkung auf die Umgebung aus, wodurch der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden kann.

Infolge der kompakten Baukörper im MU1 mit einer offenen Bebauungsstruktur und der großzügigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche im MU2, welches ohnehin im Bestand bereits dicht bebaut und großflächig versiegelt ist, wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung der Durchlässigkeit in Richtung freier Landschaft langfristig gewährleistet. Letzteres trägt zusätzlich zu einer guten Durchlüftungssituation des Quartiers bei.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehende Kosten werden derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m²**
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) gesamt, davon: ▪ MU1 ▪ MU2	**12.310 m²** 4.385 m² 7.925 m²
Straßenverkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB), öffentlich	**8 m²**
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) gesamt, davon: ▪ Öffentlicher Fuß und Radweg ▪ Private Planstraße	**402 m²** 122 m² 280 m²
Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)	**330 m²**
Gesamtfläche Plangebiet	**13.050 m²** **rund 1,3 ha**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist am 15.12.2022 durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde nach vorheriger Beratung durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 29.11.2022 und den Verwaltungsausschuss am 06.12.2022 gefasst worden.

Auf Grundlage des in der Sitzung zugrunde liegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand u. a. durch einen Erläuterungstermin am 30.03.2023 in der Grundschule Bad Rothenfelde statt. Ab dem 30.03.2023 bis einschließlich 13.04.2023 erfolgte eine zweiwöchige Anhörungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit in der Stellungnahmen zum vorliegenden Verfahren eingereicht werden konnten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 21.03.2023 um Stellungnahme bis einschließlich zum 05.05.2023 gebeten.

Das Kapitel wird fortlaufend im weiteren Verfahren ergänzt.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB