

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Am 27.05.2021 hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde und mit ergänzendem Ratsbeschluss vom 29.09.2022 gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ in der 2. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ in der 2. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau sowie die Erweiterung des Marktes zu schaffen für eine zukunftsfähige und langfristige Standortsicherung. Grundlage für das Bauleitplanverfahren ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Den auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erarbeitete Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.11.2023 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Bad Rothenfelde zwischen den Straßen Bahnhofstraße und Lindenallee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“, 2. Änderung und Erweiterung beinhaltet in Teilen die Flurstücke 95/1, 136/11 der Flur 3 und die Flurstücke: 74/4, 92, 93/1 und in Teilen die Flurstücke 72/22, 90, 92/4, 74/3 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde. Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus

- der Planzeichnung (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und den Textlichen Festsetzungen)
- der Begründung mit Umweltbericht
- der umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung mit Anlagen
- der schalltechnischen Untersuchung Betrieb Lidl-Markt

- der raumordnerischen Beurteilung Lidlerweiterung Bad Rothenfelde
- der Artenschutzpotentialanalyse LIDL 2022-09-01
- der Artenschutzpotentialanalyse LIDL 2023-10-26 - Ergänzung
- dem Ergebnisbericht zur dendrologischen Baubegleitung
- der Übersichtsplan wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung
- der Plan wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
- der Textteil wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
- dem Bestandsplan Biotypen zum Umweltbericht
- dem Freiflächengestaltungsplan
- und der Abwägungstabelle bezüglich der im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bereits eingegangenen Stellungnahmen

liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

21.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024

im Westeckbau des Kurmittelhauses, Frankfurter Straße 3, 49214 Bad Rothenfelde, Dachgeschoss Zimmer 20, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Eine Erörterung ist nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Die Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung sind montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, montags von 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr sowie donnerstags von 15:00 Uhr bis 17:30 Uhr.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde im oben genannten Zimmer während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (siehe oben) oder elektronisch per E-Mail an die E-Mail-Adresse: kocks@gemeinde-bad-rothenfelde.de vorgebracht werden. Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Neben dem Entwurf des Bauleitplanes samt jeweiliger Begründung und Textlichen Festsetzungen sind folgende Dokumente, die umweltbezogene Informationen beinhalten, verfügbar:

Quelle	Kurzcharakterisierung
Schutzgut Mensch (Gesundheit)	
Umweltbericht Fachbeitrag Schallschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die ermittelten Beurteilungspegel halten die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) mindestens ein und unterschreiten diese um mind. 4 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) - Eine relevante Geräuschvorbelastung besteht nicht - Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gem. Nr. 7.4 TA Lärm sind nicht erforderlich

	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden Schallschutzmaßnahmen umgesetzt
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	
Umweltbericht Artenschutzpotentialanalyse	<ul style="list-style-type: none"> - Biotoptypen im Plangebiet von geringer oder mittlerer Wertigkeit - Schützenswertes Biotop angrenzend an Erlenwald im Nordosten außerhalb des Plangebietes - Plangebiet und nahes Umfeld eignen sich als Lebensraum für störungstolerante und typische siedlungsaffine Vogel- und Fledermausarten - Wertgebende Strukturen sind insbesondere Gehölze am Westrand des Parkplatzes und die östlich an die Bebauung angrenzende Waldstruktur - Plangebiet stellt sich bereits als intensiv genutztes Discountgelände dar. - Es besteht keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Vorsorgemaßnahmen vorzusehen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG abzuwenden - Das vorhabenbedingte Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu befürchten
Schutzgut Boden	
Umweltbericht Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Boden weist im Plangebiet eine geringe Bedeutung auf - Die Prüf- und Orientierungswerte der BBodSchV und LAWA werden eingehalten - In der Bodenluft wurde kein Gefährdungspotential durch BTX- und LHKW-haltige Lösungsmittel nachgewiesen - Nach dem BBodSchG ergeben sich für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser keine Hinweise auf Beeinträchtigungen
Schutzgut Wasser	
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung für den oberen Grundwasserleiter - Lage im Heilquellenschutzgebiet Schutzzone I

	<ul style="list-style-type: none"> - Besondere Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der Lage in einem Trinkwassergewinnungsgebiet - Großteil des Plangebiets bereits versiegelt und im Hinblick auf Grundwasserneubildung unwirksam - Das Plangebiet wird von einem verrohrten Gewässer 3. Ordnung durchquert, das der Regenentwässerung dient und keine ökologischen Qualitäten aufweist
Schutzgut Luft / Klima	
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt und stark versiegelt. Randlich bestehende Gehölzstrukturen wirken mindernd auf Aufheizung an heißen Sommertagen - Von einer nennenswerten Vorbelastung mit Luftschadstoffen ist nicht auszugehen.
Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Planung handelt es sich um eine Nutzungsintensivierung der vorhandenen, bauplanungsrechtlich gesicherten Nutzung. - Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird bereits von der vorhandenen und geplanten Flächennutzung geprägt, ist aber durch randliche Gehölzbestände teilweise eingegrünt
Schutzgut Fläche	
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Planung handelt es sich um eine Nutzungsintensivierung an einem bereits erschlossenen Handelsstandort - Das Plangebiet wird für eine zusätzliche Bebauung nur geringfügig erweitert
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Umweltbericht	- Keine Betroffenheit erkennbar

Umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zu folgenden Aspekten ein, wurden berücksichtigt und liegen ebenfalls wie oben dargelegt öffentlich aus:

Bürger / Öffentlichkeit (Beteiligung § 3 (1) BauGB)	Umweltbezogene Inhalte der Stellungnahmen
Bürger / Öffentlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Einwand, dass die Errichtung eines neuen Gebäudes und die Parkplatzerweiterung auf Kosten der öffentlichen Grünfläche und des WC-Gebäudes gehen - Einwand, der Begründung sei nicht zu entnehmen warum ein größerer Markt benötigt wird und dafür eine gemeindeeigene Grünfläche mit altem Baumbestand veräußert wird

	<ul style="list-style-type: none"> - Einwand die Einbußen der Bevölkerung und der Umwelt stehen in keinem Verhältnis zu einem Nutzen - Einwand, die Nahversorgung der Menschen sei kein Argument, da sich der Marktstandort nicht verändern wird; die desbezügliche Begründung ist nicht ausreichend - Einwand, dass die beabsichtigte Marktvergrößerung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Immissionen mit sich bringt - Einwand, der Verkehr der Lindenallee wird nicht unerheblich ausgeweitet - Einwand, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen Gefahren für Gruppen junger Menschen erhöht - Einwand, dass Weichen der im Westen liegende Grünfläche mit altem Baumbestand sei nicht nachvollziehbar und unverhältnismäßig. Die Kompensation könne den tatsächlichen Verlust nicht ausgleichen - Einwand, es werde nicht Sorge getragen, dass die anliefernden Firmen die Lärmschutzverordnung von Bad Rothenfelde einhalten - Einwand, dass die Be- und Entladebereich die Bürger beeinträchtigt - Anregung die Warenanlieferung auf Seite der Bahnhofstraße zu verlegen aus Gründen von Schallemissionen - Anregung die Glascontainer auf einem anderen Standort abzustellen
--	---

Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen zu folgenden Aspekten ein, wurden berücksichtigt und liegen, wie oben dargelegt, öffentlich aus:

Behörden / TÖB (Beteiligung § 4 (1) BauGB)	Umweltbezogene Inhalte der Stellungnahmen
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum Baugrund bzw. Baugrundverhältnissen am Standort ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrunds - Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver - Hinweis auf Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten
Landkreis Osnabrück – Regional- und Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Vereinbarkeit der Planung mit der vorrangigen raumordnerische Zweckbestimmung „Trinkwassergewinnung (Heilquelle)“; dem kann durch eine angemessene Nutzungseinschränkung Rechnung getragen werden. Dafür soll eine Abstimmung mit der

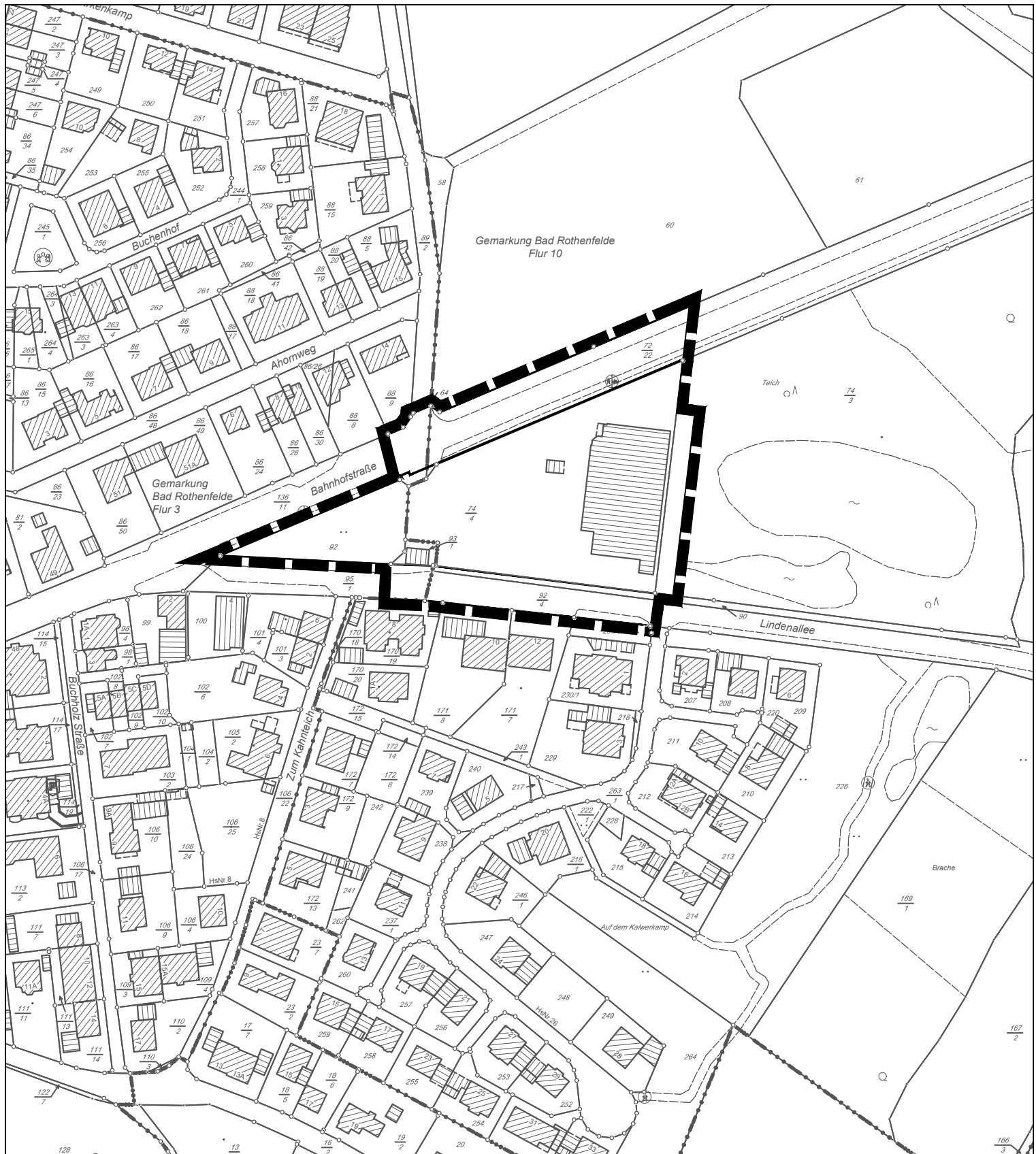
	<p>„Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Osnabrück vorgenommen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung eines Einbezugs des Pflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich des VEP
Landkreis Osnabrück – Untere Denkmalschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden
Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass sich das Vorhaben in einem Heilquellenschutzgebiet befindet und eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen soll
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung, eine Abschätzung der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Plangebiet nach dem Grundsatz „Versickerung vor Rückhaltung vor Einleitung“ durchzuführen

Bad Rothenfelde, 11.12.2023

Der Bürgermeister

Rehkämper

ausgehängt: 12.12.2023
abgenommen:



Gemeinde Bad Rothenfelde

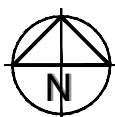
Landkreis Osnabrück


Bebauungsplan Nr. 3

„Bahnhofstraße/Lindenallee“

2. Änderung und Erweiterung

- Bekanntmachung -



bearb.: Mi/KH	geprüft: ...	 <p>Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG OS 0541 94003-0 BSB 05439 6093-0 www.ibtweb.de</p>
Maßstab: (DIN A4) 1: 2.000		
Projekt-Nr.: 202.073		
Osnabrück, den 11.12.2023		