



**Bad Rothenfelde**  
Heilbad im Osnabrücker Land

## **GEMEINDE BAD ROTHENFELDE**

### **Begründung mit Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Entwurf November 2023**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

## **Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde**

### **48. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

**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

### **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**

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Anlass der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ und die dadurch notwendig gewordene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich der Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“.

Mit rechtskräftigem Urteil des OVG Lüneburg vom 12.05.2021 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für unwirksam erklärt worden. Grund war eine beachtliche abwägungsrelevante unzureichende Bewältigung der örtlichen Lärmproblematik. Infolgedessen wurde vom Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 die Baugenehmigung einer Wohnanlage mit vier Wohngebäuden mit insgesamt 32 Wohneinheiten im südlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes, dem vorliegenden Änderungsbereich, aufgehoben. Durch die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und die Aufhebung der Baugenehmigung ist der Bereich der Wohngebäude (vorliegender Änderungsbereich) als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Im Zuge der damaligen Aufstellung des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 ist parallel die 41. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Diese stellt für den Bereich der vorliegenden 48. Änderungsplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ dar. Analog wurde in dieser 41. Änderung auch der nördliche Teilbereich dargestellt. Dieser liegt außerhalb der vorliegenden 48. Änderungsplanung. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist weiterhin wirksam. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 68 in Zukunft aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist die Änderung der südlichen Teilfläche der 41. Änderungsplanung erforderlich. Geplant ist eine Darstellung als gemischte Baufläche, damit auf dieser Basis ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzt werden kann.

Um Rechts- und Planungssicherheit, zum einen durch Wiedererlangung einer Baugenehmigung für die betroffenen Wohngebäude und zum anderen für die im Plangebiet und der Umgebung befindlichen Bestandsgebäude und Nutzungen, zu erlangen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO erforderlich. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen (s. Vorlagen-Nr. Y/2022/158). Auf die Unterlagen wird entsprechend verwiesen.

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans liegt südöstlich im Zentrum von Bad Rothenfelde und umfasst den Bereich der vier Wohngebäude, der aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 4 und der Aufhebung der Baugenehmigung aktuell als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet westlich der Wohngebäude, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 ebenfalls erfasst wird, ist nicht erforderlich, da dieser Bereich im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Größe des Geltungsbereichs der 48. FNP-Änderung beträgt etwa 0,45 ha.

## 2. Planinhalt, Planungsziele

Grundlegendes Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vier Wohngebäude, die nach heutigem Stand im Außenbereich liegen. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und umgebenden Nutzungen soll das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt werden. Ein Planungserfordernis ist entsprechend gegeben.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 dienen der Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit, insbesondere für die Wohnanlage sowie den westlich angrenzenden Nutzungen.

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen* (41. Änderungsplanung) soll mit der vorliegenden 48. Änderung als *Gemischte Baufläche* dargestellt werden. Damit wird die vorbereitende Basis geschaffen, um auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ aufzustellen. Auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 68 wird verwiesen.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt östlich der Frankfurter Straße in zweiter Reihe jenseits des Salzbachs im zentralen Bereich der Gemeinde Bad Rothenfelde. Das Gebiet ist bereits auf Basis des für unwirksam erklärten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ mit vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten bebaut worden. Zu den Wohngebäuden sind kleine Gartenflächen zugeordnet. Die weiteren Flächen sind durch Zufahrten und Stellplatzanlagen genutzt.

Östlich und südlich angrenzend befinden sich Ackerflächen, die von einem Wirtschaftsweg begleitet werden. Westlich schließen die Flächen eines Einzelhandelsbetriebs mit Nahversorgungsfunktion an. Rund um dieses Gebäude sind zudem Stellplatzflächen angeordnet, die auch in Richtung der Wohngebäude ausgerichtet sind. Nordöstlich befindet sich weitere Wohnbebauung und im Norden schließt die Senioren- und Pflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“ an.

In der weiteren Umgebung befinden sich verschiedene zentrale Einrichtungen und Dienste des täglichen Bedarfs. Dazu zählen zwei weitere Nahversorger, eine Grundschule sowie verschiedene Dienstleister, Einzelhändler und gastronomische Betriebe, insbesondere entlang der Frankfurter Straße. Diese Infrastrukturen werden durch Wohnnutzung in Form von Mehr- und Einfamilienhausbebauung durchmischt.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (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 Gemeinde 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 allgemeinen, täglichen Bedarfs zu sichern.

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 zugehörige Schutzverordnung ist zu beachten. Dem Belang wird durch nachrichtliche Übernahme im Plan sowie durch Hinweise in der Begründung Rechnung getragen.

### 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.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet und es befinden sich keine zu schützenden Biotop innerhalb des Geltungsbereichs. Ca. 700 Meter nordwestlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ (LSG OS 01). Ca. 1,0 Kilometer nordwestlich liegt das FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Ca. 400 Meter in südwestlicher Richtung liegt das geschützte Biotop „Schilfröhricht am Mühlenteich“.<sup>1</sup>

Negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter werden durch die vorliegenden Änderungsplanung nicht erwartet.

### 3.4 Boden- und Gewässerschutz

#### a) Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. 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)<sup>2</sup> stehen im Plangebiet überwiegend Gley-Podsol und in einem untergeordneten nördlichen Teilbereich Pseudogley-Podsol mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 8,5 dm unter Geländeoberfläche an.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen worden. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Durch die vorhandene Bebauung, Stellplätze und befestigte Zufahrtsflächen ist der Boden im Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt. Die Versiegelung und die vergangene intensive Nutzung haben zu einer geringeren Wertigkeit des

<sup>1</sup> Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, Umweltatlas, abgerufen am 28.04.2023

<sup>2</sup> LBEG, NIBIS Kartenserver, zugegriffen am 31.01.2023

Bodens bzw. zu einem vollständigen Wertverlust hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft geführt.

### **b) Gewässerschutz**

An der westlichen Grenze 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. 230 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)
- 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 zum Bebauungsplan Nr. 68, 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 Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 53 westlich des Änderungsgebiets ist der Gemeinde eine Altlastverdachtsfläche bekannt (Stand Vorentwurf). 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. 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.

Auch auf dem Grundstück Frankfurter Straße 51 in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereichs kann ein allgemeiner Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund einer vergangenen gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs konnte allerdings nur vermutet werden, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Konkrete Anhaltspunkte lagen nicht vor.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 68 sind weitere Informationen hinsichtlich Altlasten zwischen dem Kreis Osnabrück und der Gemeinde ausgetauscht und die nachrichtliche Darstellung des Altlastenverdachts im Bebauungsplan Nr. 68 angepasst worden. Auf die entsprechenden Bebauungsplanunterlagen wird diesbezüglich verwiesen.

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.

### **3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Boden- und Baudenkmale sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei künftigen 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Salzbach, die ihrerseits an die Frankfurter Straße angeschlossen ist. Die Erschließungsstraße ermöglicht den Zugang zum Plangebiet sowohl aus westlicher als auch südlicher Richtung und ist neben ihrer Funktion als Anliegerstraße auch für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg nutzbar. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist über die Frankfurter Straße, die im Süden über den Westfalendamm an den Niedersachsenring angeschlossen ist, gegeben. Der private Stellplatzbedarf wird im Bereich des Plangebiets gedeckt.



Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet ist durch die vorliegende 48. Änderung des Flächennutzungsplans keine Veränderung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet zu erwarten.

#### 4.2. Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Auf das Plangebiet wirken durch die Lage im Umfeld der Frankfurter Straße Geräuschimmissionen sowohl durch gewerbliche Immissionen insbesondere des angrenzenden Einzelhandelsbetriebs als auch durch den Straßenverkehr ein. Die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können zudem Geruchsmissionen verursachen.

Die vorliegend relevanten immissionsrechtlichen Ein- und Auswirkungen wurden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 68 geprüft. Die ggf. erforderlichen und sachgerechten Maßnahmen wurden entsprechend auf der verbindlichen Bebauungsplanenebene definiert. Auf die ausführlichen Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 68 inkl. der Fachgutachten wird verwiesen. Die maßgeblichen Inhalte werden in der Folge zusammengefasst:

##### a) Gewerbliche Immissionen

Entlang der Frankfurter Straße finden sich verschiedene gewerbliche und gemischte Nutzungsansätze, die Schallemissionen erzeugen können. Grundsätzlich liegt hier eine gewachsene Nachbarschaft vor, deren Gemengelage aus gemischten Nutzungen sich im Laufe der Zeit entwickelt hat und die charakteristisch für gemischte Bauflächen ist. Bei Neuplanungen sind dennoch mögliche Immissionskonflikte zu prüfen, um sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen als auch die Handlungsspielräume der bestehenden Gewerbebetriebe zu sichern.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 68 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 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 Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 68 (s. dort Kapitel 4).

Westlich des vorliegenden Änderungsbereichs der 48. FNP-Änderung (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68) befinden sich u. a. ein bestehender Lebensmittelmarkt (TIWA-Markt Frankfurter Straße 51) sowie ein ehemals betriebsbezogen errichtetes, später fremdgenutztes Wohnhaus. Für die immissionsrechtliche Betrachtung ist der Markt von zentraler Bedeutung. Lärmkonflikte bezüglich der weiteren gewerblichen Nutzungen entlang der Frankfurter Straße sind nicht bekannt. Diesbezüglich wird auf die detaillierten Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung (s. Kapitel 5.5.1) verwiesen. Bezüglich des Lebensmittelmarkts ist im Jahr 2016 eine schalltechnische Begutachtung des Gewerbelärms 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<sup>4</sup> 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 Betriebsabläufe, Verkehrsmengen etc. vom 16.05.2022 bis 21.05.2022<sup>5</sup> durchgeführt worden.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.07.2022 wurden die maßgeblichen Geräusch-**Emissionen** des Lebensmittelmarkts untersucht und die Schall-Leistungs-Beurteilungspegel zugeordnet. Ferner sind Betriebsgebäude und Nachbarhäuser berücksichtigt worden. Zu den einzelnen Angaben der relevanten Geräuschquellen mit den jeweiligen Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln wird auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 68 und auf das vorliegende Gutachten verwiesen (s. dort Kapitel 3).

In einem nächsten Schritt wurden die relevanten **Immissionsorte** betrachtet. Diese liegen einerseits innerhalb der vorliegenden Änderungsplanung und des Bebauungsplans Nr. 68, als auch nördlich angrenzend. Auf Basis der vorgenannten Ausgangsdaten sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Belastungswerte an den Immissionsorten errechnet worden.

Die Immissionsorte I1 bis I6 liegen aktuell aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 4 im Außenbereich. Im Zuge der vorliegenden Überplanung im Bebauungsplan Nr. 68 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 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 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 Nachtwerte 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

---

<sup>4</sup> AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung des Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 in Bad Rothenfelde, Bielefeld, 12.07.2022

<sup>5</sup> 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

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 17 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 17 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 eine negative Barrierewirkung zur Folge. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Am **Immissionsort 18** 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. Da der Eigentümer des Marktgebäudes zugleich Eigentümer des Wohnhauses ist, kann er zusammen mit dem Marktbetreiber selbst entscheiden, wie dieser Konflikt zu lösen ist. Falls der Pächter des Marktes 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. Dies betrifft auch die vorliegende 48. Änderung des Flächennutzungsplans. Auf die detaillierten Aussagen im Bebauungsplanverfahren inklusive der Gutachten wird verwiesen.

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der politischen Entwurfsberatung entschieden im Sinne einer Plausibilitätsprüfung nochmals ergänzende Zählungen durchzuführen. Angesichts einer kritischen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 68 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)<sup>6</sup> zusammengefasst (s. Anlage 7 dieser Begründung):

---

<sup>6</sup> 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!):**

	<b>Mittwoch, 18.05.2022</b>	<b>Mittwoch, 11.10.2023</b>
<b>Parkplatz vor Eingang</b>	- 119 PKW - 5 LKW bis 7,5 t	- 174 PKW - 3 LKW
<b>Parkplatz an Hauswand</b>	- 63 PKW - 2 LKW bis 7,5 t	- 88 PKW - 2 LKW bis 7,5 t
<b>Rückwärtiger Parkplatz</b>	- 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!):**

	<b>Samstag, 21.05.2022</b>	<b>Samstag, 14.10.2023</b>
<b>Parkplatz vor Eingang</b>	- 144 PKW - keine LKW bis 7,5 t	- 144 PKW - 7 LKW
<b>Parkplatz an Hauswand</b>	- 88 PKW - 1 LKW bis 7,5 t	- 102 PKW - keine LKW bis 7,5 t
<b>Rückwärtiger Parkplatz</b>	- 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 Zählzeiten 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 methodische 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 Zählzeiten 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 Zählwerten 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 deutlich kleineren Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten verfestigt.**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

#### **b) Verkehrliche Immissionen**

Auf das Plangebiet der vorliegenden 48. Änderungsplanung und des Bebauungsplans Nr. 68 wirken Geräuschimmissionen ein, die durch Verkehrsgeräusche der Frankfurter Straße erzeugt werden. 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.

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.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 68 wird auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens<sup>7</sup> folgendes Zwischenergebnis bezüglich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgehalten:

- 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. Diese wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 auf Basis des vorliegenden Gutachtens erarbeitet. Basis bilden dabei die gutachterlichen Empfehlungen. Zu betrachten galt es dabei neben den Nutzungen innerhalb von Gebäuden auch die entsprechenden Außenbereiche.

Auf die konkreten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 68 wird verwiesen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

### **c) Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Osten ausschließlich durch einen Fuß- und Radweg getrennt schließen an das Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung und des Bebauungsplans Nr. 68 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 zu Geruchseinwirkungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt worden. Das Ergebnis der Untersuchung lautet, dass die Immissionswerte gemäß der Geruchsimmisions-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. 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 Stellungnahme aus dem Jahre 2014 zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen im vorliegenden Planfall

---

<sup>7</sup> RP Schalltechnik: Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Osnabrück, 15.11.2023

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. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück hat in ihrer Stellungnahme (Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 68 diese Einschätzung bestätigt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

#### **d) Sonstige**

Erkenntnisse über sonstige 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 innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Standort aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Entwicklung grundsätzlich geeignet ist.

### **4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Das Umfeld 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 sicherzustellen. Die technischen Regeln der maßgebenden DVGW-Arbeitsblätter zur Mindestlöschwassermenge und zu Abständen zwischen den Hydranten sind zu beachten.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung**

Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund Lage in der Heilquellenschutzzone I nicht möglich. Der vorliegende Geltungsbereich ist bereits bebaut. Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung die Entwässerung über bestehende Regen- und Schmutzwasserkanäle erfolgt. Die Entwässerung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand somit grundsätzlich gesichert. Bezüglich detaillierterer Ausführungen wird auf das Kapitel 5.6 b) der Bebauungsplanbegründung verwiesen. Wasserwirtschaftliche Konflikte sind der Gemeinde nicht bekannt. Das zuständige Fachamt (Bauabteilung) der Gemeinde Bad Rothenfelde hat dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Ergänzende Regelungen auf der verbindlichen sowie der vorbereitenden Bauleitplanebene sind aus diesem Grund gemäß allgemeiner Einschätzung grundsätzlich nicht erforderlich.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone I) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung bisher nicht erkennbar. Eine

vorgeschalte 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.

#### 4.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. 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 und der vorliegenden 48. FNP-Änderung 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. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut, der überwiegende, westliche Teil auf der Grundlage des § 34 BauGB, der östliche Teil aufgrund des später für unwirksam erklärten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4. 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.

#### 4.5 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 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die im Geltungsbereich bestehenden Wohnhäuser planungsrechtlich gesichert. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, durch die Änderung keine unbebauten Flächen als neue Bauflächen ausgewiesen werden und somit keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden, wird keine weitere Bodenversiegelung vorgenommen. Durch die Überplanung der Wohnhäuser, die derzeit planungsrechtlich im Außenbereich liegen, 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 entgegengewirkt wird. Der gesamte Bereich des Plangebiets ist anthropogen überprägt, Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht betroffen. Insgesamt werden sich die Bodenverhältnisse im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sowie des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans gegenüber dem heutigen Bestand für den Geltungsbereich nicht wesentlich verändern.

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

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch eine Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

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.

Das Plangebiet ist baulich bereits entwickelt. Im Rahmen des für unwirksam erklärten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, auf dessen

Grundlage die bestehenden Wohnhäuser errichtet worden sind, 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. Ob für die Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wurde im Planverfahren zur Offenlage ermittelt und mit den Fachbehörden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 68 abgestimmt. Auf die entsprechenden Unterlagen wird verwiesen. Ein Kompensationsbedarf wurde nicht gesehen, respektive wurde für den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung bereits im zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 errechnet, ausgeglichen sowie rechtlich gesichert. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

#### 4.7 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. Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Details wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 erörtert. Aus Sicht der Gemeinde sind diesbezüglich im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 68 keine weiteren Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht und der Bebauungsplanbegründung unter Kapitel 6.3 wird verwiesen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

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 Bauleitplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. 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.

#### 4.8 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 der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbebauung am Siedlungsrand. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da hierdurch der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden in der freien Landschaft entgegengewirkt wird. Die Darstellung als *Gemischte Baufläche* fördert zudem die erwünschte Nutzungsvielfalt im zentralen Bereich von Bad Rothenfeld sowie verdichtete bauliche Strukturen im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung.

Die Planinhalte werden auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 5. 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 29.06.2023 durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde nach vorheriger Beratung durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 13.06.2023 und den Verwaltungsausschuss am 20.06.2023 gefasst worden.

Auf Grundlage des in der Sitzung zugrunde liegenden Vorentwurfs der 48. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### b) Planentscheidung

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Bad Rothenfelde, den  
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

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