

# Bad Essen

im Osnabrücker Land

## **Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung)**

### **2. Änderung**

#### **Begründung**

**im Verfahren  
gemäß § 4a (3) BauGB**

Projektnummer: 224228  
Datum: 06.11.2025

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnerische Beurteilung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>5</b>
7.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation .....	5
7.2	Schmutzwasserentsorgung .....	6
7.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange .....	6
7.4	Belange des Brandschutzes.....	6
7.5	Abfallbeseitigung.....	6
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Bodenkontaminationen / Altablagerungen</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Bodenfunde/ Denkmalpflege</b> .....	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>7</b>

**Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.**

Anlagen:

- + Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover 19.2.2024)
- + Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes; hier: Verlagerung eines Aldimarktes in der Gemeinde Bad Essen (Landkreis Osnabrück 21.06.2024)
- + Schalltechnische Beurteilung - *Bericht-Nr.: 224228.01 (IPW, November 2025)*

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 06.11.2025

Proj.-Nr.: 224228

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

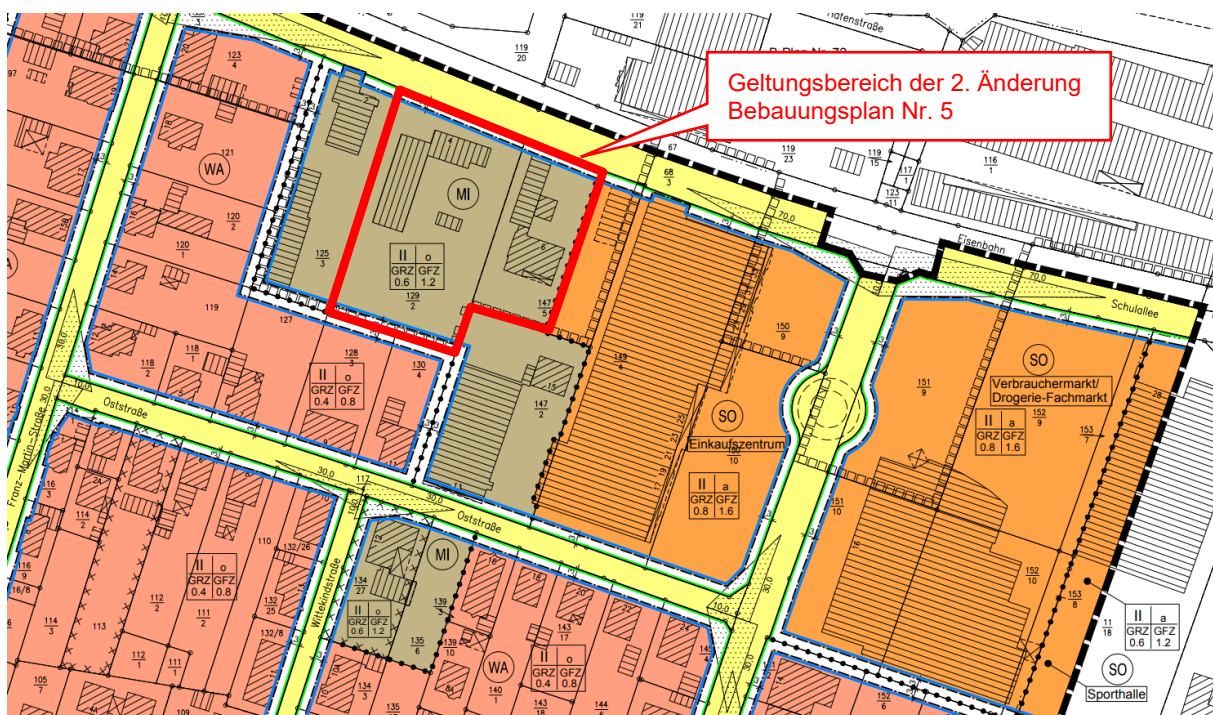
Planungsanlass der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Verlegung des vorhandenen ALDI-Marktes an der Lerchenstraße an die Schulallee.

Am derzeitigen Standort hat der ALDI-Markt keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, um die Verkaufssortimente ansprechender präsentieren zu können. Deshalb soll der ALDI-Markt an einen anderen Standort mit entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden.

Dazu ist eine „Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen“ (CIMA Februar 2024) erarbeitet worden, sh. Anlage.

Danach würde die Verkaufsfläche (VK) des geplanten Marktes mit rd. 1.050 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bestandsmarkt geringer dimensioniert werden. Der geplante Markt wird durch den dann moderneren Marktauftritt an Attraktivität für Kundschaft gewinnen, aber voraussichtlich keine übermäßigen Umsatzsteigerungen erzielen können. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass das Vorhaben keine schädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Standorte wohnortnaher Grundversorgung im Umfeld entfaltet.

**Abb.: Bad Essen BPL Nr. 5 (Ursprungsplan 2014, Ausschnitt o.M.)**



Die geplante Verlagerung des Marktstandortes mit Festsetzung der VK auf rd. 1.050 m<sup>2</sup> macht nunmehr die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel (Nahversorgung) gemäß §11 Abs.3 BauNVO als Einzelhandelsgroßprojekt erforderlich.

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb unterliegt das Vorhaben der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung durch die untere Landesplanungsbehörde (Landkreis Osnabrück). Überprüft wird die Vereinbarkeit der Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die raumordnerischen Ziele sind dabei in erster Linie bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten (vgl. Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).

Ziel der Raumordnung ist es, dazu beizutragen, dass die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität geschaffen werden bzw. erhalten bleiben. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort.

Der Einzelhandel gehört als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen (Veränderung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen) daher zum Regelungs-bereich der Raumordnung. Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Eigenschaft als untere Landesplanungsbehörde daher zu prüfen, ob das o.g. Einzelhandelsvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

## 2 Raumordnerische Beurteilung

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück 21.06.2024:

„Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterungen durch die Regionalplanung wird festgestellt:

Die geplante Verlagerung des Aldimarktes in der angedachten Größenordnung unterliegt wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht den Vorgaben des LROP 2017 für das Land Niedersachsen. Eine Erweiterung entsprechend der hier beantragten und raumordnerisch beurteilten Angaben ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten zulässig.

...

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bad Essen ein Grundzentrum und hat damit zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben lediglich zum Teil in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Nr.1.1 – Lerchenstraße).

Betreffend die Überprüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung sind hier im Besonderen die Ziele und Grundsätze aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen zu nennen. Die Änderung des LROP im Jahr 2017 umfasste insbesondere Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten (vgl. Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, LROP 2017).

Wie die Untersuchung der cima (02/2024) abschließend auf S. 12f. ausführt, handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um einen "wohnotbezogene Nahversorgungsbetrieb". Daher handelt es sich nicht um ein „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne der Raumordnung.

Um also nicht den Zielen der Raumordnung (u.a. dem Integrationsgebot) zu unterliegen, muss das Erweiterungsvorhaben den Kriterien entsprechen, nach denen der Aldimarkt als „nicht-raumbedeutsamer Nahversorger“ bzw. der „wohnotbezogenen Nahversorgung dienend“ gelten kann (s. „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP“, Kapitel 2.7.1).

Hierfür muss das Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) bestehen. Weiterhin müssen mehr als 50% des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

Dem Verträglichkeitsgutachten ist auf S. 8 (Tabelle) zu entnehmen, dass mehr als 90 % des gesamten Sortimentes nach der Verlagerung und Verkleinerung dem periodischen Sortiment zuzurechnen sind. Dies ist im erforderlichen Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen abzusichern.

Betreffend das weitere Kriterium (fußläufiger Einzugsbereich) hat die cima auf S.10 des Gutachtens das fußläufige Einzugsgebiet abgegrenzt. Hierbei wurde eine maximale Gehdistanz von 1.000 m angesetzt.

Dies unterscheidet sich von den Erläuterungen in der Arbeitshilfe des LROP in der Form, als dass im Gutachten Wegstrecke von 1.000 m auch städtebauliche Barrieren wie Bahnstrecken oder Flüsse und die entsprechende Wegeführung berücksichtigt und somit der Einzugsbereich kleiner sind, als bei dem in der Arbeitshilfe angesprochenem 1.000 m Radius. Somit stellt die Abgrenzung der cima eine Art Abwandlung zu den Erläuterungen in der Arbeitshilfe des Landes dar: durch die Gehdistanz von 1.000 m wird das Einzugsgebiet verringert gegenüber dem 1000 m-Radius, welcher in der Arbeitshilfe angesprochen wird.

Bei der Erweiterung des Aldimarktes geht es eindeutig um einen Markt, der auf das nahversorgungsrelevante Sortiment ausgelegt ist. Dies wird deutlich, da auf der Gesamtverkaufsfläche zu ca. 92 % periodisches Sortiment angeboten wird. Auch ist der Markt in die umliegende Wohnbebauung – insbesondere nach Westen und Süden - gut eingebunden, welche er mitversorgt. Ebenso spricht die Größe von 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch für eine Ausrichtung auf die Nahversorgung, welche auch unter häufig nachgefragten Größenordnungen neugeplanter Discountmärkte liegen dürfte.

Es wurde seitens des Gutachters eine Kaufkraftbindung für diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, von 31% prognostiziert (cima-Gutachten. S. 11). Diese Bindungsquote setzt sich aus dem fußläufigen Einzugsbereich, den realisierten Wohnlagen An der Marina (südlich des Mittellandkanals) sowie den Wohnlagen am Apfelparten (nördlich des Mittellandkanals) zusammen (vgl. cima Tabelle S. 11).

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich ein Umsatz von 52%, welcher mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsbereich erwirtschaftet wird (ebd. S.12). Somit ist diese Anforderungen der Raumordnung an einen nicht-raumbedeutsamen Nahversorger als erfüllt anzusehen. Demzufolge handelt es sich bei dem Verlagerungs- und Verkleinerungsvorhaben um einen Markt, welcher der „wohnotbezogenen Nahversorgung“ dient; daher ist der Aldimarkt nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung anzusehen.

„Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind [...] „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert“ („Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP“, S.18).

Entsprechend der Ausführungen des LROP zu Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 2f. bedingt die räumliche Nähe zu anderen Einzelhandelsprojekten im Osten keine Agglomeration. Die LROP-Begründung legt auf S. 107 dar, welche Betriebe der Agglomerationsregelung unterliegen. Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Satz 2f. umfasst laut Begründung nicht Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung; diese haben, generalisierend angenommen, keine raumbedeutsamen Auswirkungen. Diese Annahme wird dadurch bestärkt, als dass die Verkaufsfläche des Aldimarktes verkleinert wird. Von Auswirkungen, welche über den bereits am Markt wirkenden aktuellen Aldimarkt, ist nicht auszugehen.

Das der verlagerte Aldimarkt nicht der einzige Versorger im fußläufigen Einzugsbereich ist – ein K + K-Markt liegt etwa 200 Meter östlich – begegnet keinen Bedenken. Das LROP stellt keine Kriterien dahingehend auf, dass im fußläufigen Einzugsbereich oder näheren Umfeld keine weiteren Nahversorger ansässig sein dürfen.

Die Änderung des Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanes wird als erforderlich angesehen. Ebenfalls ist es erforderlich, dass die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher ausgeschlossen wird. Hierzu schließen der Vorhabenträger und die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag ab, der diesen Fall ausschließt. So wird die Einhaltung der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet.

### **3 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte**

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Ortsteil Bad Essen an der „Schulallee“ zwischen der „Franz-Martin-Straße“ und der „Lerchenstraße“.

Festgesetzt wird hier ein Sondergebiet Nahversorgung“ (rd. 4.705 m<sup>2</sup>) gemäß § 11 (3) BauNVO.

## **4 Verhältnis zur Ursprungsplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan) ist seit 2010 rechtskräftig.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 tritt der Ursprungsplan außer Kraft und wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ersetzt.

## **5 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Auf der Grundlage der raumordnerischen Beurteilung ändert die Gemeinde Bad Essen den Flächennutzungsplan (FNP 69. Änderung; Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“; Änderung im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5) und ändert den Bebauungsplan Nr.5 und setzt gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ fest.

Gemäß der Raumordnerischen Beurteilung werden die erforderlichen Regelungen zur Verkaufsflächengröße mit Hilfe einer textlichen Festsetzung geregelt. Ansonsten werden die Festsetzungen - soweit erforderlich - aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nunmehr für den Planbereich mit 0,9 festgesetzt (ursprünglich war es eine GRZ mit 0,6 - mit der Möglichkeit der Überschreitung auf bis zu 0,8), um einen größeren Spielraum für die bauliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Des Weiteren ist hier auszuführen, dass die Gemeinde eine Intensivierung der baulichen Nutzung gerade in den zentralen (baulich entsprechend vorgeprägten) Siedlungsbereichen anstrebt, um dann den Siedlungsdruck an den Rändern der Siedlungen bzw. in der freien Landschaft zu minimieren.

## **6 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

## **7 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange**

### **7.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation**

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist vorhanden. Der Anschluss der Grundstücke an die zentrale Wasserleitung erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden. Wassersparende Maßnahmen, wie z.B. Nutzung des Regenwassers und Einbau wassersparender Armaturen, werden empfohlen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Vor Baubeginn besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskünfte bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf ggf. vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

## **7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die Kläranlage ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

## **7.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist auf der Grundlage der Ursprungsplanung gegeben. Weitere Details zur ggf. erforderlichen Erweiterung werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

Der Planbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet (TWGG) Harpenfeld des WBV „Wittlage“. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSt-Wag)“ herzustellen.

## **7.4 Belange des Brandschutzes**

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde sowie dem Wasserverband Wittlage abgestimmt.

## **7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO GmbH in Trägerschaft des Landkreises.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Ebenso sind hier keine erheblichen Immissionen, ausgehend von der nördlich verlaufenden Eisenbahnlinie (Wittlager Kreisbahn) oder dem Straßenverkehr (Schulallee) zu erwarten.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Neubau des ALDI-Marktes hier aus schalltechnischer Sicht gemäß der TA Lärm möglich ist.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in Teilbereichen überschritten, dazu werden im Bebauungsplan (BPL Nr. 5, 2. Änderung) Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens des Verbrauchermarktes sind darüber hinaus weitere Auflagen zu beachten.

## 9 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.

## 10 Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Osnabrück - Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de), oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11 Sonstige Belange

1. Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Wasser- und Schifffahrtsamt WSA Minden zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalnähe und / oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind.

Auf die mögliche Notwendigkeit von ström- und schifffahrts-polizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.

2. Die Baustellenbeleuchtungen sind blendfrei einzurichten. Sie dürfen die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

3. Bei der weiteren Planung und ggf. bei den jetzt schon zu definierenden Randbedingungen ist zu beachten, dass an den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

4. Aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal müssen die zeitweilig einwirkenden Emissionen aus der Schifffahrt geduldet werden.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 06.11.2025

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag