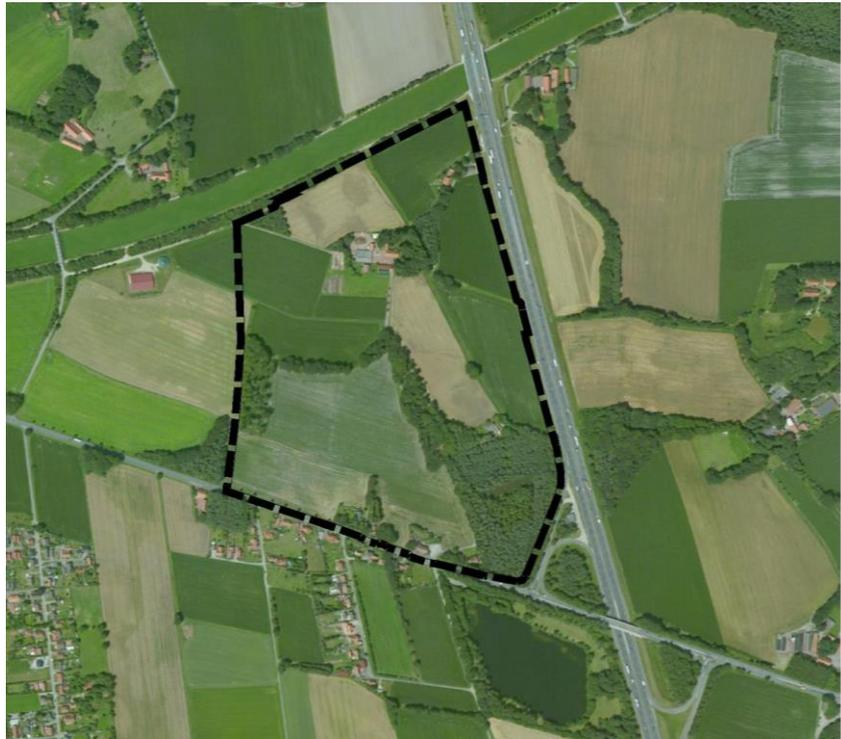




**Stadt Bramsche**  
LANDKREIS OSNABRÜCK

## **29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Bauflächen Schleptrup/A1)**



**-Vorlage -Feststellungsbeschluss-**  
Im Verfahren gem. § 5 (5) BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

Projektnummer: 213360  
Datum: 2015-09-25

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass - Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Lage im Raum .....	5
5.2	Alternative Standortuntersuchungen.....	6
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 .....	10
6.2	Flächennutzungsplan.....	11
<b>7</b>	<b>Inhalte und Darstellungen der 29. Änderung FNP</b> .....	<b>12</b>
7.1	Städtebauliches Nutzungskonzept.....	12
7.2	Art der Nutzung - Darstellungen.....	14
7.2.1	Bauflächen .....	14
7.2.2	Sonstige Nutzungen .....	15
7.2.3	Weitergehenden Berücksichtigung von Belangen im Bebauungsplan.....	16
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Wasserwirtschaft - Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz</b> .....	<b>22</b>
12.1	Zusammenfassung Schutzgüter .....	22
12.2	Gesamthafte Beurteilung - Kompensation .....	25
12.3	Artenschutz.....	26
12.4	Gesamtabwägung.....	27
<b>13</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>28</b>
14.1	Archäologische Bodenfunde .....	28
14.2	Baudenkmal.....	28
14.3	Belange der Landwirtschaft und Geruchsimmissionen.....	29
14.4	Ver- und Entsorgung – vorhandene Leitungen.....	30
14.4.1	Versorgung .....	30
14.4.2	Abwasser.....	31

14.4.3	Abfallbeseitigung .....	31
14.4.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	32
14.5	Altablagerungen / Altlasten .....	33
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>34</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

<b>Abb. 01:</b>	<b>Geltungsbereich mit Luftbild .....</b>	<b>4</b>
<b>Abb. 02:</b>	<b>Geltungsbereich mit Kataster .....</b>	<b>4</b>
<b>Abb. 03:</b>	<b>Lage im Raum (Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende) .....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 04:</b>	<b>alternative Standortuntersuchung - Bewertungsfläche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg) .....</b>	<b>6</b>
<b>Abb. 05:</b>	<b>alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffgewinnung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg) .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 06:</b>	<b>alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Natur und Landschaft, Wald und Erholung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg) .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 07:</b>	<b>altern. Standortuntersuchung – Flächenbewertung - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg) .....</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 08:</b>	<b>städtebaulicher Rahmenplan - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg) .....</b>	<b>9</b>
<b>Abb. 09:</b>	<b>Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm 2004 – zeichnerische Darstellung .....</b>	<b>10</b>
<b>Abb. 10:</b>	<b>Gegenüberstellung Vorranggebiet Trinkwasser und vorgesehene Festsetzungen B-Plan .....</b>	<b>11</b>
<b>Abb. 11:</b>	<b>Wirksame FNP-Darstellung .....</b>	<b>12</b>
<b>Abb. 12:</b>	<b>Arbeitsplan – Bestand und Anforderungen/Zielsetzungen zum städtebaulichen Konzept .....</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 13:</b>	<b>Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>15</b>
<b>Abb. 14:</b>	<b>Immissionen- Tierhaltungsanlagen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen) .....</b>	<b>29</b>

## ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung, Artenschutzbeitrag (inkl. Dokumentation Erhebungen zum Artenschutz) und Bestandsplan der Biotoptypen (IPW)
- Untersuchung zum Vorkommen von Eremit und Hirschkäfer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 (Büro für Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer)
- Artenschutzprüfung Fledermäuse (Büro Dense + Lorenz)
- Bestandsvermessung aus Artenschutzsicht wichtigen Baumbestandes (metrics<sup>3</sup> Vermessungsingenieure GmbH)
- Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 155 (Büro Uppenkamp + Partner)
- Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 155 (Büro Westerhaus)
- Feststellungsentwurf zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B 218, Bramscher Allee (Büro Westerhaus)
- Gutachten Geruchsimmissionen Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer Weser-Ems)

## QUELLE:

- Planunterlagen und Luftbilder:

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



---

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ursula Koester  
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2015-09-25

Proj.-Nr.: 213360

**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 - Planungserfordernis

Die Stadt Bramsche plant für die Flächen im Bereich zwischen Autobahn 1, Mittellandkanal und Bundesstraße 218 den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern und eine gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen. Parallel zu der vorbereitenden Bauleitplanung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 155 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Die zur Planung anstehenden Flächen wurden bereits ab dem Jahre 2006 aufgrund einer Untersuchung der NWP Planungsgesellschaft Oldenburg als geeignet angesehen, hier Industrie- und Gewerbegebietsflächen zu entwickeln. Die weitere Beplanung verzögerte sich durch die Überlegungen, gemeinsam mit der Gemeinde Wallenhorst ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Anschließend konzentrierte sich die Stadt Bramsche auf die Planungen westlich der Landesstraße 78 im Ortsteil Engter, um dort das Industriegebiet Engter nach Westen zu erweitern. Diese Planung wurde im Jahre 2013 abgeschlossen, für die weitere gewerbliche und industrielle Entwicklung werden zusätzliche Standorte benötigt.

Die Untersuchung der einzelnen Standortalternativen ist unter dem Punkt 5.2 näher erläutert. In den vergangenen Jahren war die Verwaltung an Vorarbeiten für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens im Ortsteil Schleptrup beteiligt. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens sollte u.a. überprüft werden, ob es möglich ist, westlich der Autobahn, nördlich der B 218 und südlich des Mittellandkanals gewerbliche Flächen zu entwickeln. Die Untersuchungen der NWP-Planungsgesellschaft aus den Jahren 2005 und 2006 hatten bereits eine Eignung der Flächen westlich der Bundesautobahn als gewerbliche Bauflächen ergeben.

Eine der Voraussetzungen für die Genehmigung des laufenden Flurbereinigungsverfahrens in Schleptrup waren gerade diese die Überlegungen der Stadt, durch ein Flurbereinigungsverfahren die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes im Bereich zwischen Autobahn, Mittellandkanal und Bundesstraße 218 zu unterstützen bzw. zu schaffen.

Bedarf für eine Flächenausweisung besteht, weil ein Ansiedlungswunsch Mitte des Jahres 2013 an die Stadt Bramsche herangetragen wurde, der nicht über die in Bramsche verfügbaren Flächen bedient werden kann. Die hier in Rede stehende Firma hat grundsätzliches Interesse signalisiert, sich auf Flächen in der Stadt Bramsche niederzulassen und einen weiteren Betriebszweig aufzubauen. Die Verwaltung hat diese Anfrage zum Anlass genommen, die schon bestehenden Überlegungen hinsichtlich der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes auf den in Rede stehenden Flächen zu forcieren.

Die Stadt hält die Flächen im Umfeld des Autobahnanschlusses zur A 1 für grundsätzlich sehr gut geeignet, hier Industrie- und Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Aus diesem Grund ist nunmehr beabsichtigt, nach grundsätzlicher Vorprüfung und Feststellung der Eignung und des hierzu inzwischen durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB diese Flächen zum Industrie- und Gewerbegebiet durch Fortsetzung der eingeleiteten o.g. Bauleitplanverfahren zu entwickeln.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren sind umfangreiche Liegenschaftsverhandlungen geführt worden, um die Verfügbarkeit der benötigten Flächen zu sichern. Diese Verhandlungen sind soweit gediehen, dass die notwendigen Bauleitplanverfahren nunmehr fortgesetzt werden können.

Die zudem durchgeführten Gespräche mit dem hier ansiedlungswilligen Betrieb, der einen Flächenbedarf von rd. 20 ha angemeldet hat, haben ergeben, dass der Ansiedlungsbedarf und das Ansiedlungsinteresse weiter bestehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft, als auch Waldflächen dar. Im Zuge der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt hier eine gewerbliche Baufläche (G) darzustellen. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ermöglicht es, im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanes sowohl Industrie- als auch Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

## **2 Verfahren / Abwägung**

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den ..... in seiner Sitzung am ..... gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB fand durch eine Informationsveranstaltung am .....statt. Parallel dazu fand ein intensiver Dialog mit Anliegern und einer hier gegründeten Bürgerinitiative statt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Planungshinweise wurden umfassend geprüft und bilden eine wesentliche Grundlage der in den Bauleitplänen vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen.

Die hierzu ausgearbeiteten Entwürfe der Bauleitpläne sind vom ..... am ..... beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Ausarbeitung der endgültigen Planfassung der Flächennutzungsplanänderung, der Begründung und des Umweltberichtes berücksichtigt. Die grundsätzlichen Planungsabsichten wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt.

Vor diesem Hintergrund hat der ..... der Stadt Bramsche am ..... den Feststellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 3 Gutachten und Fachbeiträge

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der grundsätzlichen Prüfung zur Eignung dieses Standorts als Gewerbe- sind Industriegebiete und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der vorgetragenen Planungshinweise der Fachbehörden sind folgende Fachgutachten und Fachbeiträge Bestandteil bzw. Grundlage der Darstellungen und Abwägung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung, Artenschutzbeitrag (inkl. Dokumentation Erhebungen zum Artenschutz) und Bestandsplan der Biotoptypen (IPW)
- Untersuchung zum Vorkommen von Eremit und Hirschkäfer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 (Büro für Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer)
- Artenschutzprüfung Fledermäuse (Büro Dense + Lorenz)
- Bestandsvermessung aus Artenschutzsicht wichtigen Baumbestandes (metrics<sup>3</sup> Vermessungsingenieure GmbH)
- Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 155 (Büro Uppenkamp + Partner)
- Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 155 (Büro Westerhaus)
- Feststellungsentwurf zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B 218, Bramscher Allee (Büro Westerhaus)
- Gutachten Geruchsimmissionen Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer Weser-Ems)
- Standortuntersuchung Gewerbebestandorte Bramsche (Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind verschiedene, durchaus wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen, so dass diese Stellungnahmen in Form der Abwägungstabelle als Beschlussvorlage für den Entwurfsbeschluss Bestandteil der öffentlich auszulegenden Unterlagen werden.

### 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 und der 29. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in den Flur 20 der Gemarkung Schleptrup und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 43 ha.

Die Abgrenzung der 29. Flächennutzungsplanänderung und die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 155 sind nahezu deckungsgleich.

Im Flächennutzungsplan wird jedoch auf die Einbeziehung der Verkehrsanlage der B 218 verzichtet, da diese bereits im FNP dargestellt ist und hier weitergehender Regelungsbedarf nicht besteht.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet auf der Planzeichnung ist im Maßstab 1: 2.000 festgelegt, eine Übersichtskarte ist im Maßstab 1: 10.000 auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf des Mittellandkanals, im Osten durch die Bundeautobahn A1 und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Anteil der B218, südlich der Bauflächen, ist nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.



Abb. 01: Geltungsbereich mit Luftbild

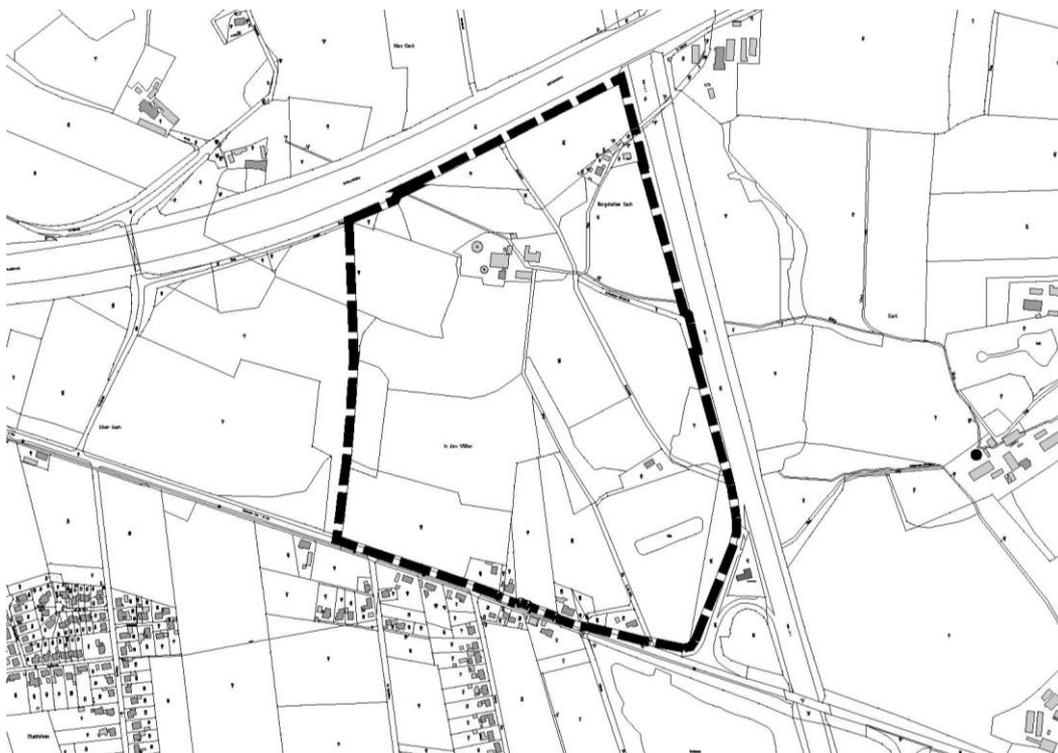


Abb. 02: Geltungsbereich mit Kataster

## 5 Grundlagen der Planung

### 5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Bramsche.

Die Bundesstraße B218 grenzt unmittelbar im Süden und die Autobahn A1 unmittelbar östlich an das Plangebiet an; südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Anschlussstelle „Bramsche“ der BAB A1.

Die verkehrliche Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege, wie die B 218 und die A1, über die das Autobahnkreuz „Lotter Kreuz“ und damit auch die A30 ebenfalls schnell erreicht werden kann, machen dieses Gewerbegebiet zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Mittellandkanal an, eine Hafenanlage oder unmittelbare Nutzung dieser Wasserstraße ist jedoch nicht geplant. Dazu stehen die im weiteren Umfeld vorhandenen Hafenstandorte zur Verfügung.

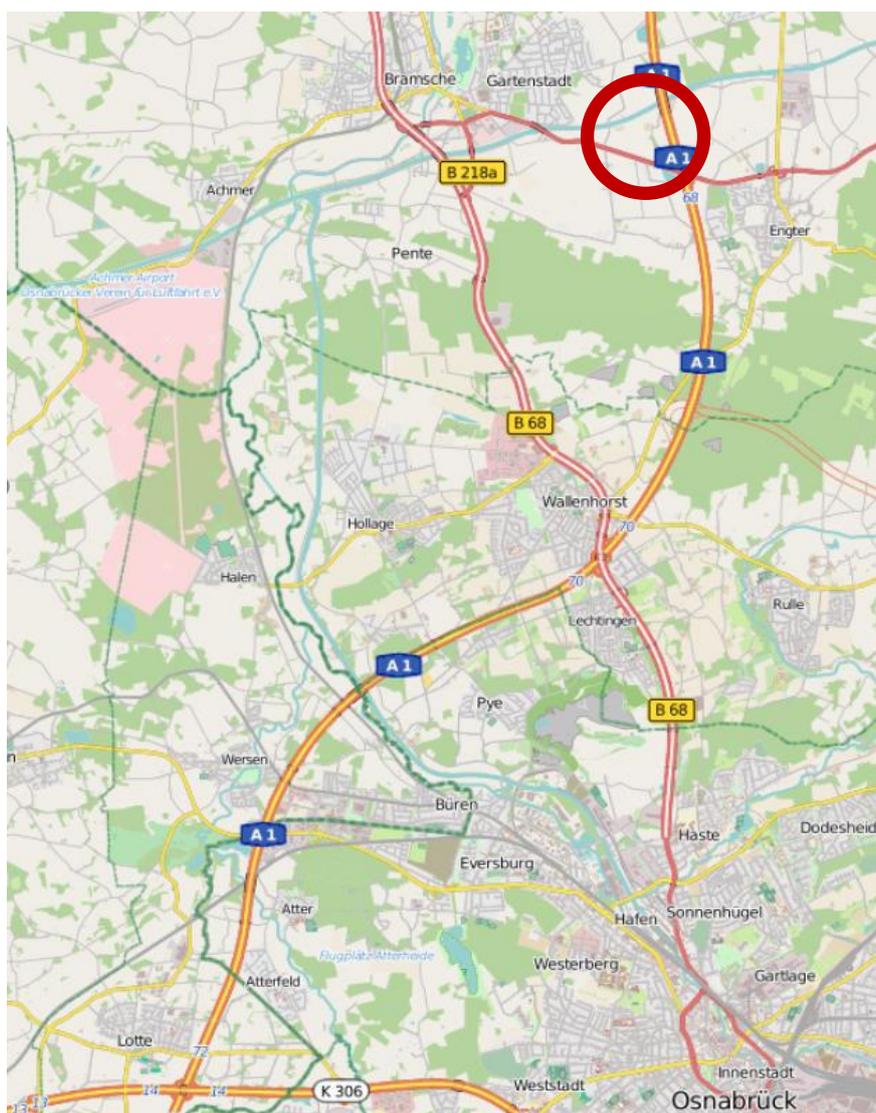


Abb. 03: Lage im Raum (Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende)

## 5.2 Alternative Standortuntersuchungen

Im Planungsvorfeld ist in den Jahren 2005 und 2006 im Auftrage der Stadt Bramsche durch das Planungsbüro NWP/Oldenburger eine Untersuchung durchgeführt worden, alternative Standorte zur Entwicklung eines Gewerbegebiets an der Autobahn A1 zu eruiieren und zu bewerten.

Im Ergebnis sind nach Durchführung von ersten Restriktionsmaßnahmen (Ausschlussflächen: Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Wald und Erholung) 7 unterschiedliche Standorte (Bewertungsflächen) im Nahbereich der A1 ermittelt worden, die auf Grund ihrer Größenordnung zu einem Teil auch noch in Teilflächen differenziert wurden (s. Abb. 04). Die Fläche 2 bezieht sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 155. Bzw. dieser Änderung des FNP.

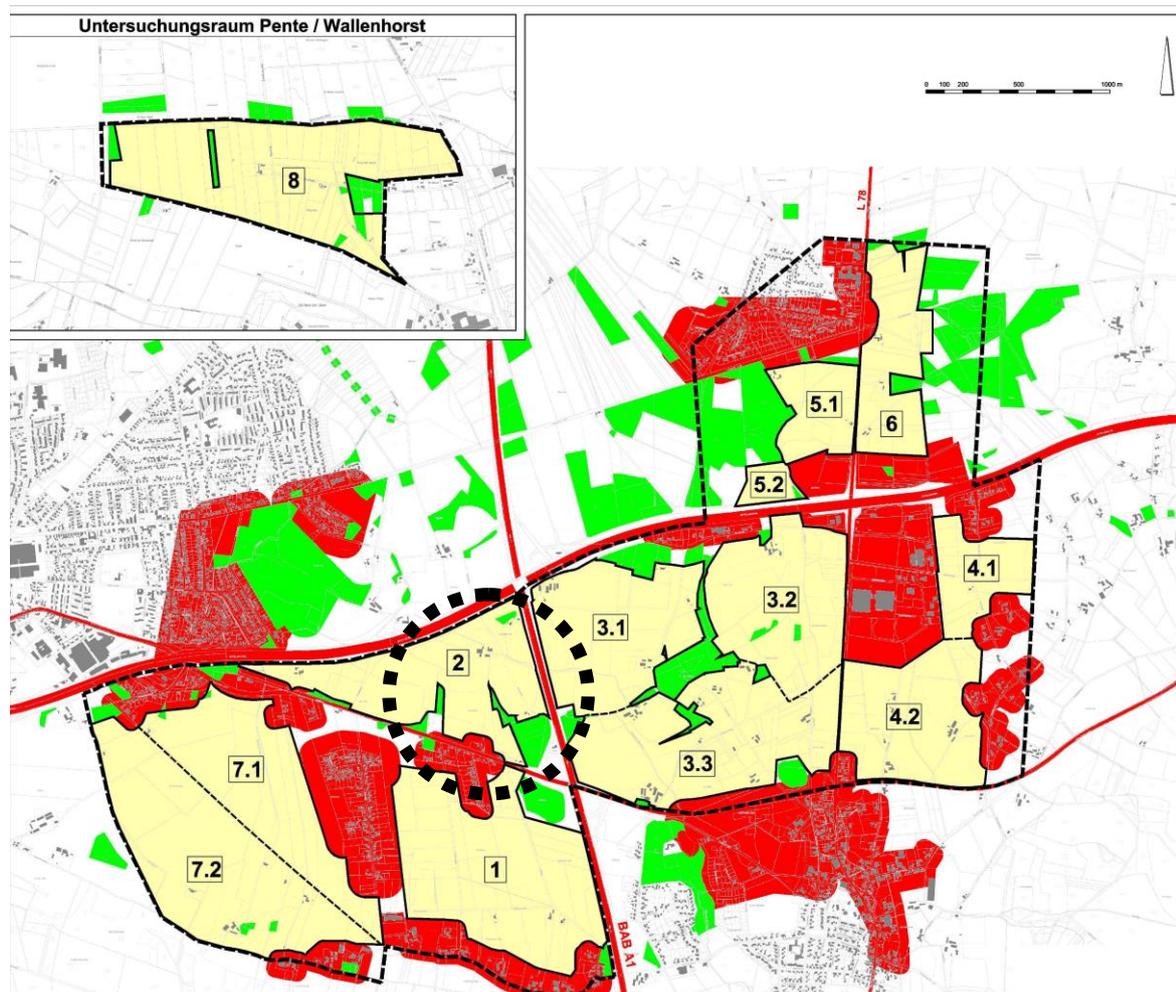


Abb. 04: alternative Standortuntersuchung - Bewertungsfläche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburger)

Zu diesen Bewertungsflächen sind weitergehende Untersuchungen durchgeführt worden, wobei für die einzelnen Standorte konkrete Restriktionen zu Vorkommen von Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffsicherung als auch zu Natur und Landschaft, Wald und Erholung berücksichtigt wurden.

Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes, des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes dienten dabei als Grundlage.

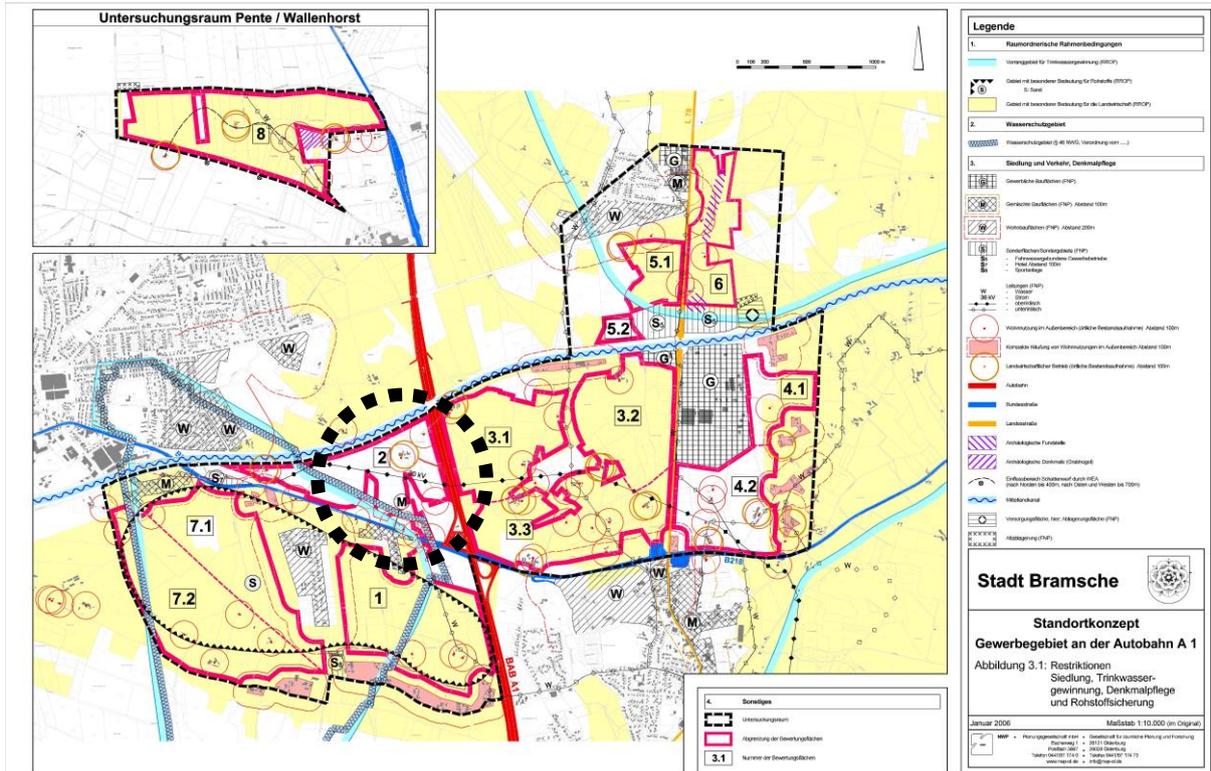


Abb. 05: alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffgewinnung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

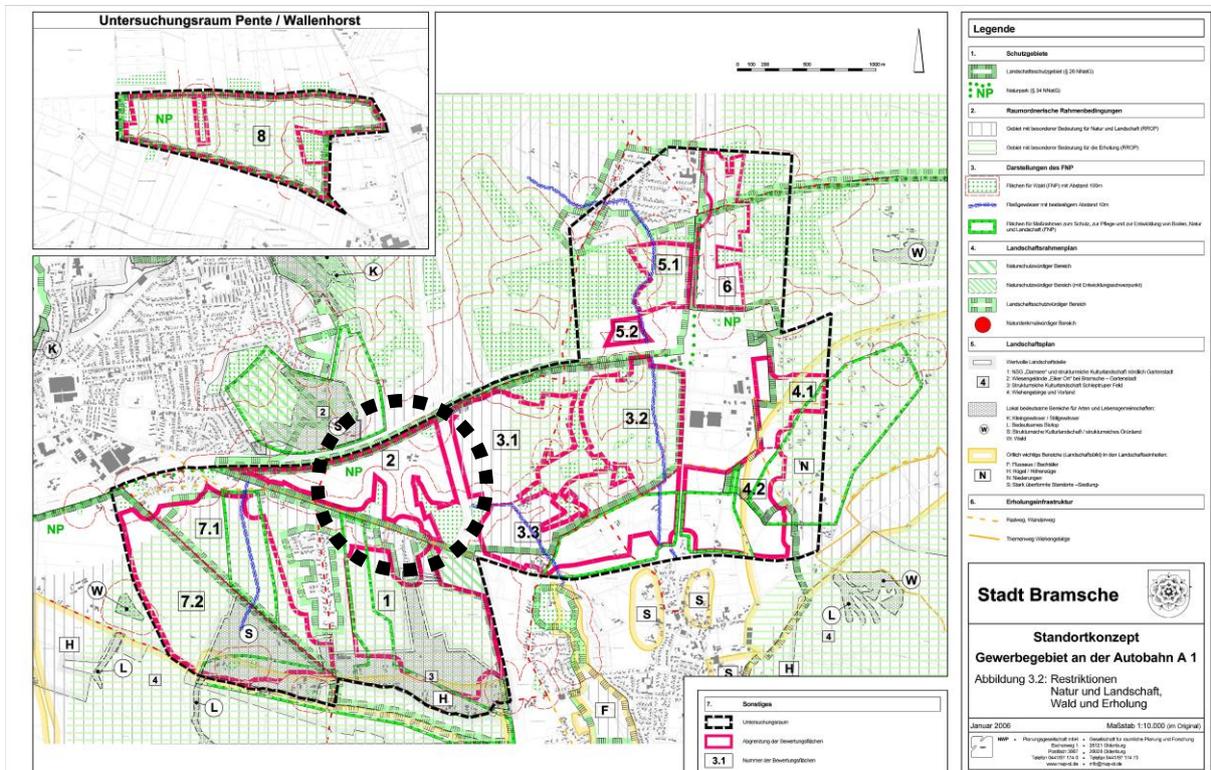


Abb. 06: alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Natur und Landschaft, Wald und Erholung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Mit der nachfolgenden Karte ist das Plangebiet der 29. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 155 als geeignete Fläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes eingestuft worden.

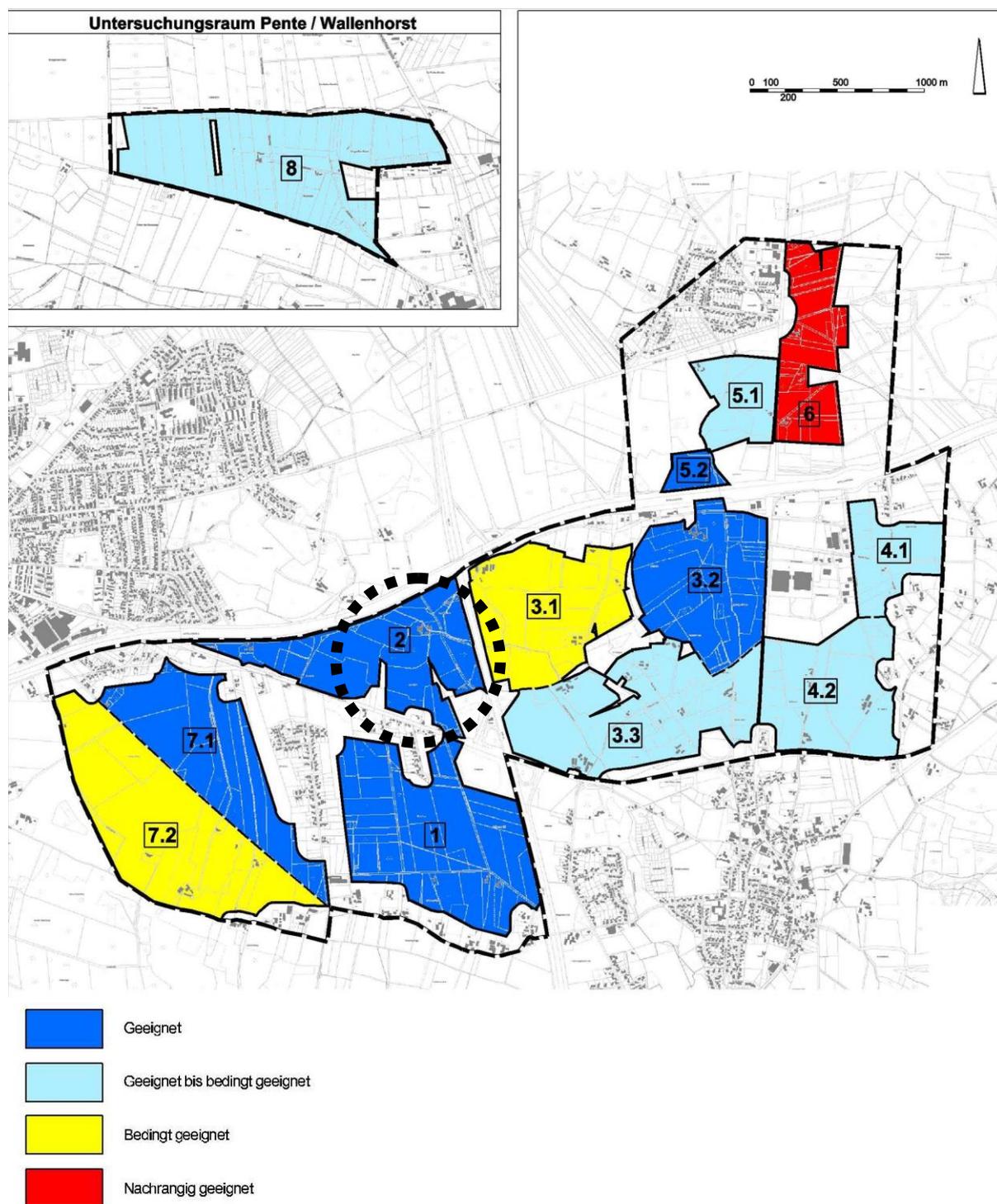


Abb. 07: altern. Standortuntersuchung – Flächenbewertung - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburger)

### 5.3 Städtebauliche Rahmenplanung - Nutzungskonzept

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung ist durch das Planungsbüro NWP eine konkretere Betrachtung und Untersuchung des Plangebietes vorgenommen worden. Neben den Planungsrahmenbedingungen und Restriktionen zu Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wurden auch die Grundstücksverfügbarkeit und Geländehöhen betrachtet. Daraus resultierend sind erste Konzeptideen zu Infrastrukturen (verkehrliche Anbindung, Versorgung, Entsorgung, Natur- und Landschaft, Immissionsschutz und Grobgliederung der Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt worden. Der städtebauliche Rahmenplan ist mit der nachfolgenden Abbildung dargestellt und dient dem Bebauungsplan Nr. 155 als Grundlage.

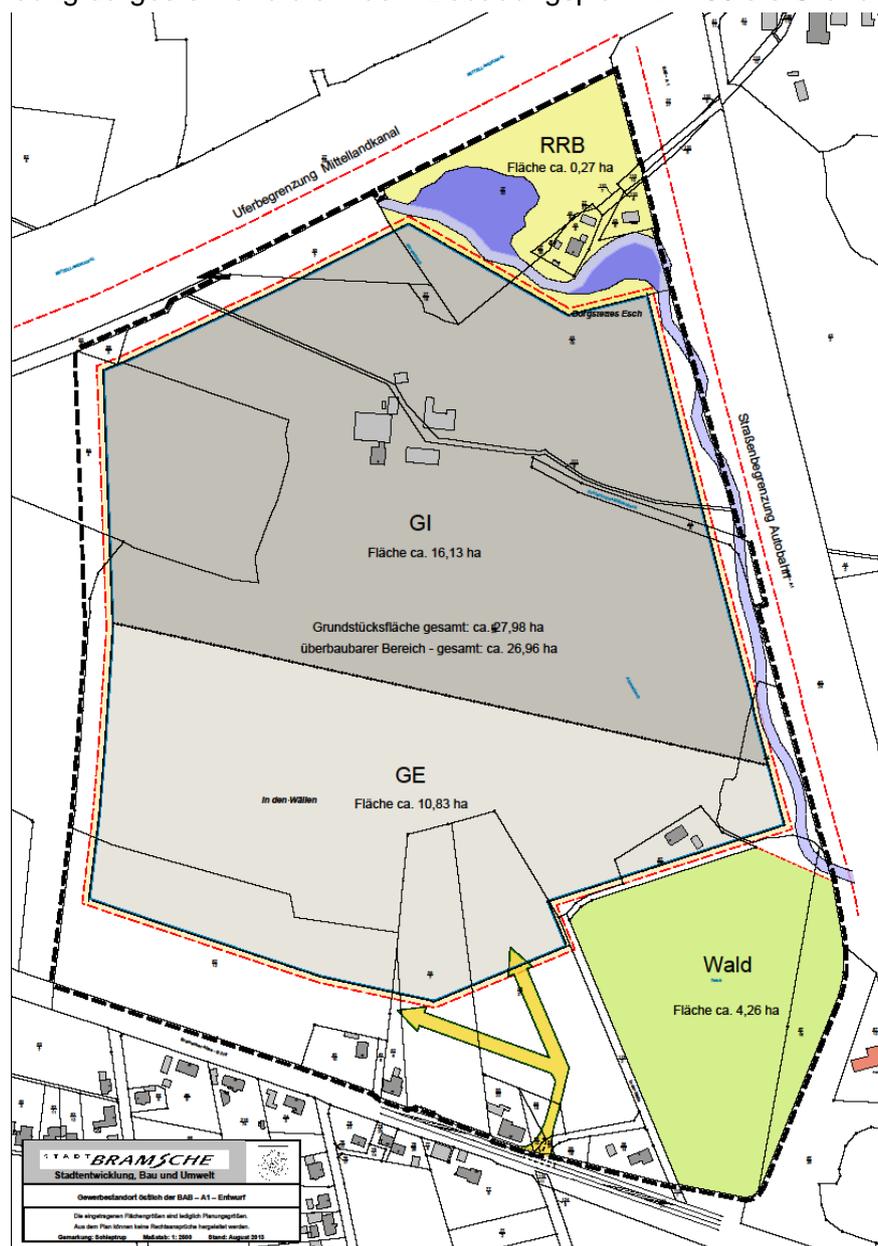


Abb. 08: städtebaulicher Rahmenplan - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes und somit auch dieser 29. Änderung des FNP basiert auf dieser Rahmenplanung, wobei in der weiteren Ausarbeitung auch nutzungsspezifische Anforderungen des ansiedlungsinteressierten Betriebes sowie die Ergebnisse der Fachgutachten eingeflossen sind.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004

Für das Plangebiet bestehen durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises keinerlei Flächendarstellungen. Das RROP stellt eine Hauptabwasserleitung dar, die das Plangebiet in Ost-West-Ausrichtung durchquert.

Die angrenzende Bundesstraße B218 im Süden ist als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellt; die im Osten angrenzende Autobahn und der im Norden angrenzende Mittellandkanal (schiffbarer Kanal) sind ebenfalls im RROP festgelegt.

Weiterhin liegen Teile des Plangebietes im Westen innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (RROP 2004 D 3.2.03). In Vorsorgegebieten sind entgegenstehende Nutzungen und Funktionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Vorsorgeanspruch hat aber bei der Abwägung besonderes Gewicht; er kann im Einzelfall zurücktreten, wenn neu hinzutretende konkurrierende Nutzungsansprüche höherrangig zu bewerten sind.



Abb. 09: Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm 2004 – zeichnerische Darstellung

Wie der nachfolgenden Gegenüberstellung (Abb. 10) zu entnehmen ist, sind Teile dieser Flächen bereits heute Wald, der zu erhalten ist und noch ergänzt wird. Letztlich gewichtet die Stadt hier die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitsplatzversorgung höher als die der Landwirtschaft, so dass hier dieser raumordnerische Belang zurücktreten muss.



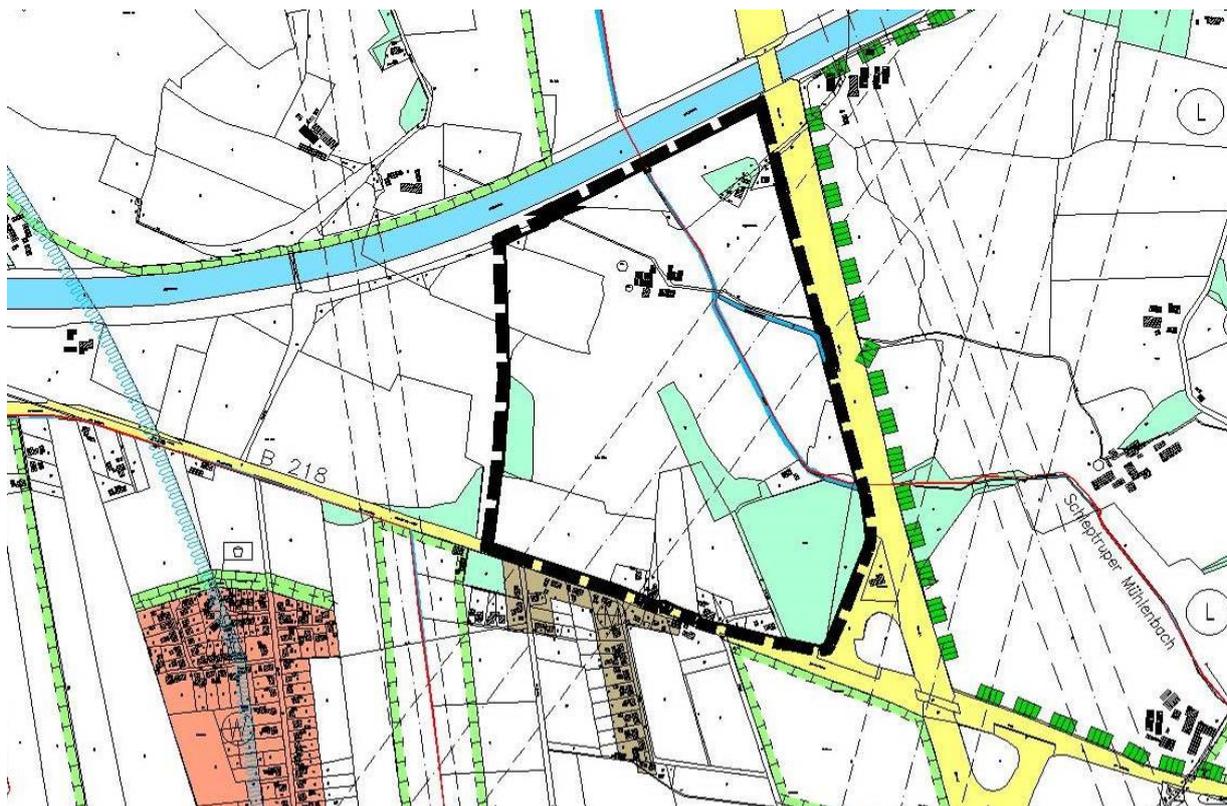


Abb. 11: Wirksame FNP-Darstellung

## 7 Inhalte und Darstellungen der 29. Änderung FNP

### 7.1 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Nutzungskonzept berücksichtigt vor dem Hintergrund des mit dem Straßenbaulasträger abgestimmten Anschlusses an das äußere Verkehrsnetz (B 218) folgende wesentlichen Zielsetzungen und Planungsrahmenbedingungen (siehe nachfolgenden Arbeitsplan):

- Für den hier ansiedlungswilligen Betrieb wird eine Fläche von mind. 20 ha benötigt, die es ermöglicht, die Betriebsentwicklung in mehreren Entwicklungsabschnitten zu realisieren.  
Dieser Betrieb bevorzugt die Nähe zur BAB A1, so dass von daher der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes für die Entwicklung dieses Betriebes vorgehalten werden soll. Dahinter steht auch die Überlegung, dass in diesem Bereich für den ansiedlungswilligen Betrieb die an diesem Standort höchstmöglichen Lärmemissionskontingente weiter abseits der benachbarten Bebauung realisiert werden können und ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird.
- Dieses erfordert die Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes sowie die Aussiedlung des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes.

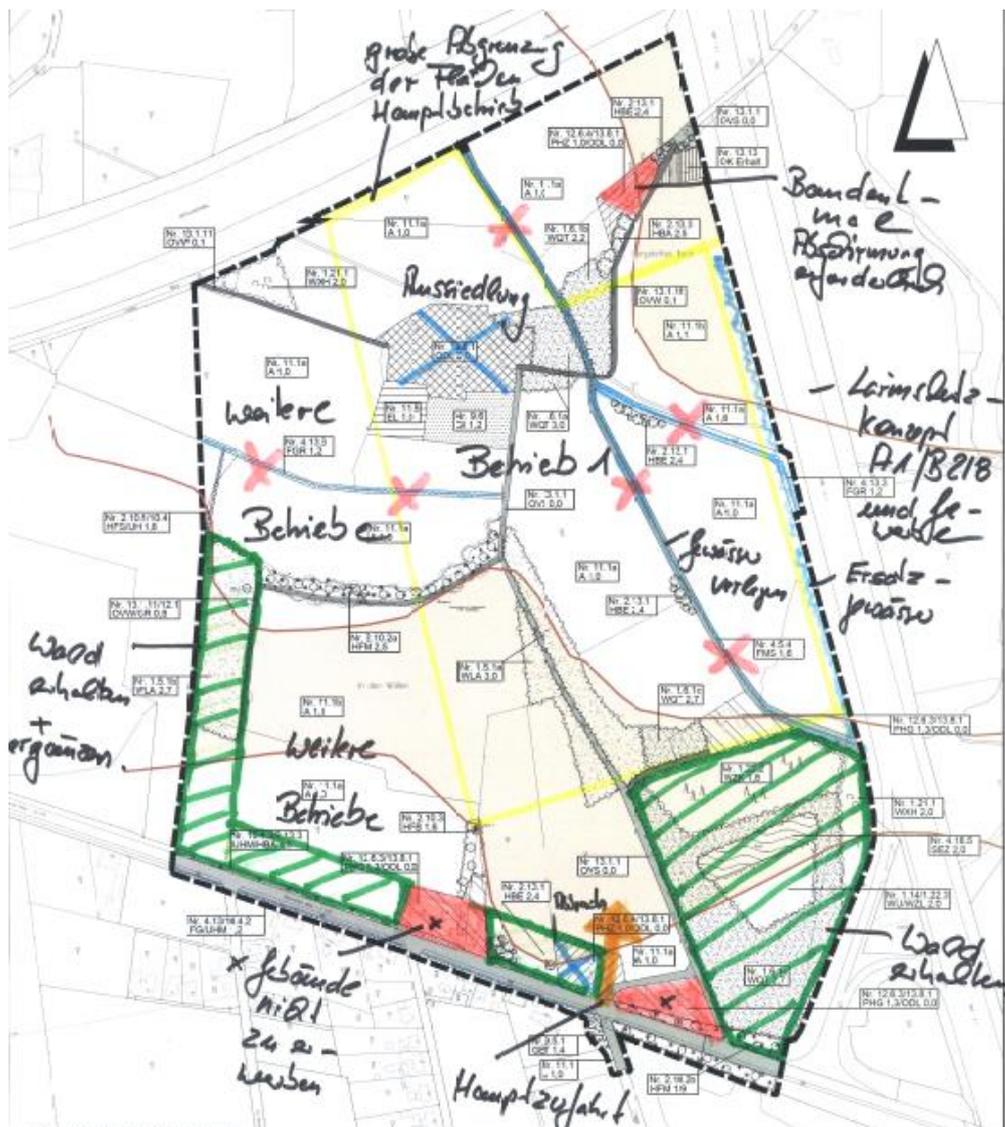


Abb. 12: Arbeitsplan – Bestand und Anforderungen/Zielsetzungen zum städtebaulichen Konzept

- Das unter diesen Prämissen zu entwickelnde verkehrliche Erschließungskonzept ist insoweit darauf ausgerichtet, dass neben den Flächen des vorgenannten Betriebes die verbleibenden Flächen erschlossen werden und hier der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten wird.
- Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet sind zu erhalten und sollen im Südwesten/Süden durch ergänzende Bepflanzungen als Teil des Grünordnungskonzepts ergänzt werden, in Teilbereichen soll eine Abschirmung durch Landschaftswälle erfolgen. Die vorhandenen Waldflächen sollen durch naturschutzfachliche Maßnahmen auch in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgewertet werden.
- Die Stadt hat mit allen Grundstückseigentümern der bebauten Grundstücke (über die Hofstelle hinaus) Gespräche zum Erwerb dieser Grundstücke geführt, um hier die Wohnnutzung anzusiedeln. Dieses ist für 4 Grundstücke nicht möglich gewesen, neben dem Baudenkmal im Nordosten (wird im Bestand erhalten und in die Maßnahmenflächen Naturschutz integriert) sind das 3 Gebäude an der B 218, wo die Eigentümer erklärt haben, dass sie absehbar hier wohnen bleiben wollen, ein Erwerb und eine Aussiedlung also nicht in Betracht kommt. In einem der Gebäude war ursprünglich eine gastronomische Nutzung vorhanden. Diese Grundstücke werden wie

die südlich der B 218 vorhandene Außenbereichssiedlung als gemischte Baufläche/Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt und in ihrem Bestand erhalten. Im lärmtechnischen Konzept sind sie entsprechend zu berücksichtigen.

- Das Konzept zur Oberflächenentwässerung gliedert sich in folgende Maßnahmen:
  - Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes mit auch künftigem Anschluss an den vorhandenen Düker am Mittellandkanal
  - Eigenständiges Entwässerungskonzept der Flächen des Hauptbetriebes im Norden/Nordosten mit Direkteinleitung in die hier vorhandenen(verlegten) Gewässer; erforderliche Retentionsmaßnahmen sind auf eigenem Grundstück und mit eigenständigen Wasserrechtsverfahren und wasserrechtlichen Erlaubnissen vorzusehen.
  - Entwässerungskonzept der „städtischen“ Flächen über eine eigenständige Regenwasserrückhaltung sowie Einleitung in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben.
  
- Für die Nutzungsgliederung und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiete und Industriegebiete und zur Sicherstellung des Lärmschutzanspruchs der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist ein lärmtechnisches Gutachten erforderlich, dass neben den Emissionen aus Gewerbeflächen auch die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm einbezieht.

## **7.2 Art der Nutzung - Darstellungen**

### **7.2.1 Bauflächen**

Die Darstellungen zur baulichen Nutzung weisen das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus, entsprechend den o.g. Zielsetzungen.

Die Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ermöglicht es, an diesem Standort im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes sowohl Industrie- als auch Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Die vorhandenen Gebäude mit Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes, soweit sie erhalten werden sollen, werden als gemischte Baufläche dargestellt. wobei die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes über Baugrenzen diese Bebauung auf den Bestand festschreiben. Eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort ist städtebaulich nicht begründet, schon mit Blick auf die vorhandenen Lärmemissionen der umgebenden Straßen, aber auch mit Blick auf das städtebauliche Ziel der Entwicklung des Gewerbestandes.

Die Stadt hat mit allen Grundstückseigentümern der Wohnhauer Gespräche über eine mögliche Aussiedlung geführt; in den Fällen der nunmehr dargestellten gemischten Bauflächen ist ein Grunderwerb derzeit nicht möglich. Mit Blick auf eine hier bereits einmal vorhandene gewerbliche Nutzung sowie die südlich der B 218 bereits vorhandene Darstellung gemischter Bauflächen kommt auch für diese Gebäude nur diese Nutzungsdarstellung in Betracht.



Abb. 13: Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung

Die Bauflächendarstellungen berücksichtigen unter den Prämissen des o.g. beschriebenen städtebaulichen Konzepts eine möglichst optimierte und weitgehende Bauflächendarstellung unter Berücksichtigung der ansonsten einzustellenden Belange zum Freiraum und zur Grünordnung sowie der des Naturschutzes.

Städtebaulich ist es zu bevorzugen, dass begrenzt verfügbares Bauland optimiert zu nutzen, um damit das Ansiedlungspotential von Betrieben sowie die dort mögliche bauliche Entwicklung weitgehend im Sinne der Vermeidung weiterer Bauflächenausweisungen an anderer Stelle zu entwickeln.

### 7.2.2 Sonstige Nutzungen

Entsprechend dem o.g. städtebaulichen Konzept sowie den Planungszielsetzungen zur Grünordnung und zum Walderhalt werden die vorhandenen Waldflächen, die vorgesehenen Maßnahmenflächen zur Gewässerverlegung sowie die randlichen Maßnahmen zur Eingrünung weitgehend in die Darstellungen der Änderung des FNP übernommen.

Parallel zur B 218 sowie zu sonstigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen bleiben die detaillierten Nutzungsfestlegungen dem Bebauungsplan vorbehalten.

Zu betonen ist hierbei, dass die Stadt Bramsche in einem umfassenden Dialog mit der Bürgerinitiative und dem ansiedlungswilligen Betrieb Planungsvorschläge, Alternativen, Anregungen, Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in den Naturhaushalt, ergänzende Festset-

zungen zur Grünordnung etc. umfassend geprüft hat und auch umgesetzt hat, soweit das unter Berücksichtigung des eigentlichen Ziels, ein wirtschaftlich auch tragfähiges Konzept zur Ansiedlung von Betrieben zu erreichen, möglich war.

Die nunmehr vorgenannt beschriebenen Darstellungen entsprechend diesen Anforderungen, werden aber auch vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der Nachbarschaft gerecht.

### **7.2.3 Weitergehenden Berücksichtigung von Belangen im Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan werden über textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der einzustellenden Belange weitergehende Regelungen zu folgenden Punkten getroffen.

**§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten– Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO - Lärmemissionskontingentierung**

**§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

**§ 3 Bauweise**

**§ 4 Grundflächenzahl**

**§ 9 Baugrenzen**

Die vorgenannten Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der einzustellenden Belange erforderlich und berücksichtigen dabei u.a.

- Den Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung durch Gliederung des Gewerbegebietes mit Hilfe von Lärmemissionskontingenten
- Die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum durch Höhenbegrenzung der Gebäude
- Die Sicherstellung der verfolgten Zielsetzungen zur Ansiedlung von Produktionsbetrieben mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen, daher sind Nutzungsauschlüsse wie Vergnügungsstätten, Wohnnutzung, Einzelhandelsbetriebe, aber auch bestimmter Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen erforderlich.
- Die Sicherstellung einer möglichst intensiven, umfassenden Überbaubarkeit der Grundstücke im Sinne einer insgesamt wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtstandortes.

## **8 Immissionsschutz**

Zu diesem Bauleitplanverfahren bzw. dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 155 ist ein schallt. Gutachten erstellt worden.

Vorzustellen ist, dass es normierte Richtlinien zur Festlegung von Lärmemissionskontingenten nicht gibt.

Das zu dieser Bauleitplanung erstellte Gutachten (siehe Anlage) ist nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien/Normen erarbeitet worden, siehe Seite 8 des Gutachtens des Büros Uppenkamp+Partner. Die Stadt setzt die darin enthaltenen Vorgaben in

die Festsetzungen des Bebauungsplanes um, das Gutachten wird Bestandteil der öffentlich auszulegenden Unterlagen.

Das Gutachten stellt fest:

Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte Folgendes ergeben:

#### Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der in der Tabelle 1 (Anm. des Verf.: siehe Gutachten und Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes) für die jeweiligen Teilflächen des Plangebietes berücksichtigten Emissionskontingente LEK kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Untersuchungen der zulässigen Emissionskontingente erfolgen gemäß DIN 45691.

#### Bau einer Anschlussstelle/Verkehrslärm

Im Zuge des geplanten Gewerbe-/Industriegebietes wird die Errichtung einer neuen Anschlussstelle mit der Bramscher Allee notwendig. Die Anbindung soll mit Blick auf die im Bereich der Bramscher Allee befindliche Wohnbebauung möglichst weit östlich realisiert werden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird die neue Anschlussstelle über eine Lichtsignalanlage geregelt. Regelwerk zur Beurteilung von Straßenverkehr beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV.

Demnach ist ein baulicher Eingriff auch wesentlich, wenn der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

I

Im vorliegenden Fall liegen die Verkehrslärmbelastungen im Nahbereich der Bramscher Allee im Bereich von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Zuge des geplanten baulichen Eingriffs in die Bramscher Allee geplante Lichtsignalanlage ergeben sich für die im Nahbereich des Änderungsabschnittes befindlichen Gebäude IP7 Bramscher Allee 65 und für den IP8 In der Welle 2 aufgrund der erhöhten Störwirkungen rechnerisch Erhöhungen von 2 bzw. 3 dB(A). Hiermit ist für diese Wohngebäude der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben.

Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen; für das außerhalb des Bebauungsplanes gelegene betroffene Grundstück Bramscher Allee 6 sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen und Maßnahmen seitens der Stadt vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

#### **a) Gewerbliche Immissionen**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung (siehe oben, Nutzungsgliederung gem. § 1(4) BauNVO) getroffen worden.

#### **b) Verkehrslärm**

Hierzu sind auf Grundlage des vorliegenden schallt. Gutachtens (Uppenkamp und Partner, siehe Anlagen) im Bebauungsplan Regelungen gegenüber dem einwirkenden Verkehrslärm erforderlich und getroffen worden:

**Siehe dort: § 5 Lärmschutz**

**Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm**

Diese Festsetzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weiter ist zum Lärmschutz festzustellen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht folgende weitere Festsetzungen zum Lärmschutz vor:

- Lärmschutzwand im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 218 zum südöstlich gelegenen Gebäude
- Im vorliegenden Fall liegen die Verkehrslärmbelastungen im Nahbereich der Bramscher Allee im Bereich von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Zuge des geplanten baulichen Eingriffs in die Bramscher Allee geplante Lichtsignalanlage ergeben sich für die im Nahbereich des Änderungsabschnittes befindlichen Gebäude IP7 Bramscher Allee 65 und für den IP8 In der Welle 2 aufgrund der erhöhten Störwirkungen rechnerisch Erhöhungen von 2 bzw. 3 dB(A). Hiermit ist für diese Wohngebäude der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben (siehe oben).
- Für die Gebäude Bramscher Allee 70 und 72 stellt der Gutachter keinen Anspruch auf Lärmschutz fest.

Zu den beiden Gebäuden mit Lärmschutzanspruch wird die Stadt mit dem Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung schließen. Kostenträgerin der Maßnahmen ist die Stadt Bramsche.

Hierbei ist klarzustellen, dass die hier vorhandene Wohnbebauung in ihrem Schutzstatus (bisher Wohnen im Außenbereich, künftig Mischgebiet) keine Veränderung erfährt und hier eine Vorbelastung durch die Verkehrsanlagen vorliegt.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

Südlich der zu überplanenden Flächen verläuft die Bundesstraße B218 (Bramscher Allee); daran knüpft die geplante Erschließung des Plangebiets an. Über die B218 ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mit unmittelbarer Verknüpfung zur BAB A 1 gegeben. Industrielle Unternehmen –wie der hier ansiedlungswillige Betrieb- sind unbedingt auf Standorte angewiesen, die eine entsprechende Verkehrsanbindung besitzen, dieser Standortfaktor ist ein wesentlicher Entscheidungsgrund für die Standortfestlegung der Stadt Bramsche in diesem Bereich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird; dabei handelt es sich allerdings um sogenannten „Ziel- und Quellverkehr“.

In diesem Zusammenhang ist die unmittelbare Nähe zur A1 mit der Ausfahrt 68 zu erwähnen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des an- und abfahrenden Verkehrs von dort kommen und nach dorthin auch abfahren wird. Die Nähe zum übergeordneten Straßennetz stellt für ein Gewerbe-/Industriegebiet einen wertvollen Standortvorteil dar. Ein zusätzlicher Durchgangsverkehr, der die gesamte Umgebung belasten würde, ist daher kaum zu erwarten.

Weiterhin ist festzustellen, dass im Planungsvorfeld verkehrliche Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche detaillierte Varianten durch das Ingenieurbüro Westerhaus, Bramsche, zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B218 erarbeitet wurden. Ziel dabei war es, nur eine zentrale Zufahrt zum Plangebiet als Erschließungsansatz zu entwickeln und entsprechend festzusetzen.

Die Erschließung des Plangebietes ist an den östlichen Randbereich gelegt worden, um so früh wie möglich den Verkehr, ausgehend von der Autobahnabfahrt, abzufangen und direkt in das Plangebiet abzuleiten. Auf diese Weise wird der „zusätzlich anfallende Verkehr“ sich vornehmlich auf den Bereich zwischen Autobahn und geplanter Zufahrt zum Plangebiet beschränken.

Diese Maßnahme ist getroffen worden, um Belastungen der Anwohner möglichst gering zu halten und die vorhandenen Siedlungszufahrten in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Die sich aus dem zusätzlichen Verkehr ergebenden Anforderungen des Lärmschutzes sind im schallt. Gutachten zu diesem Bauleitplanverfahren untersucht worden; die sich daraus ergebenden Anforderungen für den Bebauungsplan werden dort umgesetzt.

Für die Erschließung sind im Planungsvorfeld Untersuchungen durchgeführt worden und unterschiedliche detaillierte Varianten durch das Ingenieurbüro Westerhaus, Bramsche, zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B218 in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, erarbeitet worden. Ziel dabei war es, eine zentrale Zufahrt zum Plangebiet als Erschließungsansatz zu entwickeln und entsprechend festzusetzen.

Die Knotenpunktgestaltung erfolgt auf Grundlage des hierzu erarbeiteten Lageplans inkl. einer Lichtsignalanlage.

Die entsprechenden Festsetzungen trifft der Bebauungsplan; da die B 218 bereits im wirklichen Flächennutzungsplan als Verkehrsanlage dargestellt ist, wird eine Einbeziehung in den Geltungsbereich dieser 29. Änderung des FNP nicht erforderlich.

#### Hinweis: Bauverbotszone / bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 bzw. von 40 - 100 m der Bundesautobahn 1 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 1 bzw. an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

## 10 Grünordnung

Die Darstellungen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes stellen das Grünordnungskonzept nur in groben Zügen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Grünordnung, welches die o.g. grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen zum städtebaulichen Konzept umsetzen:

- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Waldflächen
- Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen ergänzt durch Landschaftswälle auch zur Abschirmung der angrenzenden (baulichen) Nutzungen
- Naturschutzfachliches Konzept mit Anlage naturnah gestalteter neuer Gewässer, Regenwasserrückhaltebecken
- Erhalt für den Artenschutz wichtiger Bäume und Sträucher, soweit möglich
- Weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes

Folgende textliche Festsetzungen sind dazu vorgesehen:

### **§ 6 Bepflanzung /Begrünung**

### **§ 7 Maßnahmenflächen Naturschutz (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)**

### **§ 8 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Damit wird den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der o.g. Planungsziele entsprochen.

## 11 Wasserwirtschaft - Oberflächenentwässerung

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung gliedert sich in folgende Maßnahmen:

- Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes mit auch künftigem Anschluss an den vorhandenen Düker am Mittellandkanal
- Eigenständiges Entwässerungskonzept der Flächen des Hauptbetriebes im Norden/Nordosten mit Direkteinleitung in die hier vorhandenen(verlegten) Gewässer; erforderliche Retentionsmaßnahmen sind auf eigenem Grundstück und mit eigenständigen Wasserrechtsverfahren und wasserrechtlichen Erlaubnissen vorzusehen.
- Entwässerungskonzept der „städtischen“ Flächen über eine eigenständige Regenwasserrückhaltung sowie Einleitung in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben. Hierzu liegt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung vor, als Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, im nachfolgenden Lageplan sind die Flächen markiert, die in dieser wasserwirtschaftlichen Vorplanung bearbeitet worden sind, in Abgrenzung dazu sind die Flächen erkennbar, für die ein eigenes Entwässerungskonzept des ansiedlungswilligen Hauptbetriebes erforderlich wird und vorzulegen ist:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. unmittelbar daran anschließend wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, um die vorgenannten Maßnahmen zur Verlegung der Gewässer Schleptruper Mühlenbach und Ahrensbach, die derzeit das Plangebiet durchqueren, gemeinsam an den östlichen Rand des Plangebietes, planungsrechtlich und wasserrechtlich zu sichern. Um das Plangebiet effektiv als Bauland zu nutzen, ist eine Verlegung der Gewässer notwendig.

Es besteht das Ziel, dieses Gewässer möglichst naturnah neu herzustellen und breite Gewässerrandstreifen zur Eigendynamik zu belassen. Auch wenn das Gewässer künftig zwischen Autobahn und Gewerbeflächen liegt, ist davon auszugehen, dass sich für die Gewässerfauna (z.B. Fische, Makrozoobenthos) und –flora unter Berücksichtigung eines möglichst naturnahen Ausbaus und der derzeitigen Vorbelastung (Nährstoffeintrag durch unmittelbar angrenzende Ackernutzung, ausgebautes Gewässerprofil) die Lebensraumbedingungen nicht verschlechtern sondern aufgewertet werden können.

Für die Gewässerverlegung wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes ein Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG (Planfeststellung) erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist dann in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) zu stellen.

Für die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken (RRB) und die Einleitung des Oberflächenwassers in den verlegten Ahrensbach wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §10 WHG erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist dann in dreifacher Ausfertigung bei der UWB zu stellen.

Das künftige Überschwemmungsgebiet des Ahrensbaches ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei dem In der Maßnahmenfläche A (Naturschutz) herzustellenden Gerinne wird es sich um den verlegten Lauf des Fließgewässers II. Ordnung „Ahrensbach“ handeln. Das herzustellende Gewässerprofil und dessen Linienführung muss sich an den hydraulischen und ökologischen Erfordernissen des Ahrensbaches orientieren und ist im Vorfeld der Gewässerverlegung mit UWB, UNB und dem UHV 97 abzustimmen.

Hierbei ist ein ausreichend breiter Korridor für die Gewässertrasse vorzusehen, sodass der erforderliche Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite gemäß § 38 WHG beiderseits des Gewässers realisierbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen einen ausreichend breiten Flächenkorridor.

Folgender Hinweis wird beachtet:

Es wird sichergestellt, dass keine kontaminierten Stoffe in die Gräben und damit in den Düker gelangen, sofern das RRB als Auffangraum für kontaminiertes Löschwasser dienen soll.

## 12 Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

In dem ca. 43 ha großen Plangebiet ist die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen. Über die unmittelbar angrenzende Autobahn A 1 sowie die Bundesstraße B 218 ist das Plangebiet gut angebunden. Derzeit stellt sich das Plangebiet als strukturierte landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft dar.

Insgesamt sind ca. 27,4 ha als Industrie- oder Gewerbegebiet vorgesehen. Knapp 9 ha werden als Maßnahmenflächen für Naturschutz festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Kulturlflächen sowie Altbaumbestände (Wald, Eichenreihen, Einzelbäume) verloren. Die vorhandenen Fließgewässer Ahrensbach und Schleptruper Mühlenbach müssen verlegt werden.

### 12.1 Zusammenfassung Schutzgüter

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Von der Planung sind mit dem Altholzbestand (Wald, Hecken, Baumgruppen) und den Fließgewässern Biotoptypen betroffen, die in der Roten Liste als (stark) gefährdet aufgeführt sind (RL 2/3). Da Waldflächen in Anspruch genommen werden, sind das Niedersächsische Waldgesetz (NWaldLG, § 8) sowie die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu beachten. (vergl. Kap. 9.3). Als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme wird der westliche Wald zum Erhalt festgesetzt und der südliche Wald durch Umbaumaßnahmen hin zu einer ökologischen Waldbewirtschaftung aufgewertet. Weiterhin erfolgt eine Ersatzaufforstung auf ca. 0,5 ha Fläche innerhalb des Plangebietes.

Der ausgebaute Ahrensbach wird an die östliche Plangebietsgrenze verlegt und soll hier nach ökologischen Kriterien wieder hergestellt werden. Dem jetzt in einem Regelprofil verlaufenden Gewässer II. Ordnung wird künftig eine 15 m breite Fläche für den Gewässerlauf zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Planung, Herstellung und Unterhaltung sind naturnahe Gewässerstrukturen wie abwechslungsreiche Böschungen, Verzicht auf Eintrag fremder Materialien zur Böschungs- und Sohlsicherung und der weitgehende Erhalt einer natürlichen Gewässerdyna-

mik zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sind zu verfolgen.

Als erheblicher Eingriff ist weiterhin der Verlust von Fortpflanzungsstätten des Hirschkäfers (Anhang II der FFH-Richtlinie, RL Deutschland 2) zu verzeichnen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der lokalen Population sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erforderlich (vergl. Kap. 4.2 und Kap. 9.4.5). Über die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes (Schaffung von Ersatzbrutstätten, neuer Nahrungspotentiale und Leitstrukturen) kann die lokale Population gestützt werden.

Für die Artgruppe der Fledermäuse kommt es mit Umsetzung der Planung teilweise zum Verlust von Leitstrukturen, bedeutsamen, quartiernahen Jagdhabitaten sowie von Quartieren. Die artenschutzrechtliche Prüfung (sh. Dense & Lorenz 2014) kommt zu dem Ergebnis, dass Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Diese können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Verbote für die Artgruppe Brutvögel können über Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster) vermieden werden.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches ca. 21,6 ha Boden neu versiegelt. Neben Gley und Podsol-Gley, ist von der Planung ca. 8,9 ha schutzwürdiger Plaggeneschboden mit kulturhistorischer Bedeutung betroffen. Mit der Inanspruchnahme und Versiegelung des Plaggeneschs geht dieser kulturhistorisch bedeutsame Boden unwiederbringlich verloren. Die Belange des Denkmalschutzes sind während der Bauphase zu beachten. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Der Angelteich in dem südöstlichen Wäldchen bleibt, ebenso wie der angrenzende Wald, erhalten und ist von der Planung nicht betroffen. Der Ahrensbach und Schleptruper Mühlenbach müssen an den östlichen Plangebietsrand verlegt werden. Das herzustellende Gewässerprofil und dessen Linienführung müssen sich an den hydraulischen und ökologischen Erfordernissen des Ahrensbaches orientieren.

Grundwasser: Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegen nicht vor. Laut der Wassertechnischen Voruntersuchung wird dem Regenrückhaltebecken ein unterirdisches Sedimentationsbecken zur Vorklärung vorgeschaltet.

Wasserschutzgebiete kommen im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht vor. Laut RROP (2004) grenzt südwestlich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung an, das minimal in das südliche Plangebiet hineinragt. Auswirkungen in dem für Grünflächen/Anpflanzungen vorgesehenen Bereich sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch bedeutende Bereiche liegen im Plangebiet nicht vor.

Je nach Ausführung ist eine Aufheizung der großflächigen Versiegelung im Industrie-/Gewerbeflächen bei starker Sonneneinstrahlung zu erwarten. Diese kann mit einer Durchgrünung (z.B. Dachbegrünung, Bepflanzung von Stellflächen mit Laubbäumen) vermindert werden, Maßnahmen bleiben jedoch den künftigen Eigentümern überlassen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung gehen strukturierende und naturnahe Altbaumbestände verloren, die eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Als Minderungsmaßnahmen bleiben der westliche Waldbestand, Alteichen im nordöstlichen Plangebiet sowie der südliche Waldbestand erhalten. Die vorgesehene Eingrünung der Gewerbegebiete inkl. der Wälle, insbesondere der geplanten Waldflächen im südlichen Plangebiet und die Umwandlung des südöstlichen Nadelwaldes in einen naturnahen Laubwald dienen einer optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzung und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

#### Schutzgut Mensch

Im Plangebiet werden zum Immissionsschutz Lärmkontingente für einzelne Teilflächen des B-Plangebietes bestimmt. Weiterhin sind in neu zu erstellenden Gebäuden, die nicht nur dem kurzfristigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm können schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vermieden werden.

Durch die geplante neue Anbindung B 218 mit Lichtsignalanlage ergibt sich im Nahbereich eine rechnerische Erhöhung des Verkehrslärms von 2 bzw. 3 dB(A) (sh. Uppenkamp + Partner 2015). Hiermit ist für diese Wohngebäude (Bramscher Allee 65 und In der Welle 2) der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben. Vorgesehen ist der Bau einer Lärmschutzwand östlich der Zufahrt zum Industriegebiet.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das im nordöstlichen Plangebiet vorhandene Heuerhaus mit Denkmalschutz bleibt erhalten. Vorgesehen ist eine Abschirmung zum Gewerbegebiet durch ca. 5 m hohe Wälle. Weiterhin werden nördlich und östlich des Heuerhauses Maßnahmenflächen für Naturschutz angelegt, die eine landschaftliche Aufwertung der bislang als Ackerflächen genutzten Bereiche im Umfeld des Heuerhauses bewirken. Einschränkungen sind mit Blick auf die vorgesehene gewerbliche Entwicklung jedoch unumgänglich. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück liegen Hinweise auf mittelalterliche Siedlungen um Hof Ballmann vor. Die weiteren Verfahrensschritte sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

#### Wechselwirkungen

Als besonders schwerwiegend ist der Verlust des Altbaumbestandes mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für gefährdete Biotypen, den Verlust von Lebensraum besonders geschützter und gefährdeter Tierarten (Fledermäuse, Hirschkäfer) sowie für das Landschaftsbild zu nennen. Die Versiegelung von Plaggeneschböden führt weiterhin zu einem unwiederbringlichen Verlust kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche.

## 12.2 Gesamthafte Beurteilung - Kompensation

Mit Umsetzung der Planung werden verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Neben den ca. 9 ha Maßnahmenflächen für Naturschutz sind extern folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Das Kompensationsdefizit aus der Eingriffsregelung von 212.087 Werteinheiten wird über folgende externe Maßnahmen abgegolten:

- |   |            |
|---|------------|
| • Kompensationsflächenpool „Hof Kemnade“ in Hesepe: | 75.000 WE  |
| • Stiftung „Hof Hasemann“:                          | 122.087 WE |
| • Maßnahme am „Hase-Altarm“:                        | 15.000 WE  |

Lage: Gemarkung Epe, Flurstück 7, Flur 22. Das Grundstück hat eine Größe von 9.489 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Grünland genutzt. Es liegt nördlich der Nordtangente und südlich des vorhandenen Hasealtarmes und schließt im Westen unmittelbar an den Deich der Hase an. In Abstimmung mit dem Landkreis sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen: Mit dem Anschluss des Hasealtarms an die Hase wird die Deichanlage auf die östliche Grenze des Flurstücks 7 verlegt, so dass die Grünlandfläche als zusätzlicher Retentionsraum wirken kann. Gleichzeitig sollen hier strukturreiche auetypische Blänken angelegt werden.

- Ersatzaufforstung nach Landeswaldrecht (NWaldLG):

Für die externe Ersatzaufforstung steht der Gemeinde in der Gemarkung Balkum, Flur 1, Flurstück 7 eine Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von 2,17 ha zur Verfügung. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bramsche wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Ersatzaufforstung auf der ehemaligen Intensivgrünlandfläche erfolgte im Frühjahr 2010 unter fachlicher Betreuung der Bezirksförsterei Bramsche, überwiegend mit Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Esche. 15.939 qm dieser Ersatzaufforstungsfläche werden dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das Defizit aus dem vorliegenden Bebauungsplan (siehe dort) wird den Maßnahmen entsprechend zugeordnet.

Nach Waldrecht ist weiterhin folgende externe Maßnahme anzurechnen:

Für die externe Ersatzaufforstung steht der Gemeinde in der Gemarkung Balkum, Flur 1, Flurstück 7 eine Ersatzaufforstung zur Verfügung. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bramsche wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Ersatzaufforstung auf der ehemaligen Intensivgrünlandfläche erfolgte im Frühjahr 2010 unter fachlicher Betreuung der Bezirksförsterei Bramsche, Herrn Bezirksförster Meyer Lührmann, überwiegend mit Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Esche.

Zusammenfassung:

Im Rahmen der Benennung der externen Kompensationsmaßnahmen ist soweit wie möglich auf argrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen worden. Die Stadt Bramsche ist sich der Anforderungen der Landwirtschaft sehr wohl bewusst und hat bei der Ermittlung und Auswahl der möglichen Kompensationsmaßnahmen gerade auch die Belange der Landwirtschaft in ihre Auswahl und Festlegung dieser Flächen eingestellt.

So werden zunächst alle Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes genutzt, soweit das wirtschaftlich tragfähig ist und das Verhältnis von Erschließungsaufwand, Grundstückskosten sowie letztlich ausweisbaren Nettobaulandes noch in einem vertretbaren Verhältnis insgesamt steht.

Überdies greift die Stadt soweit wie möglich auf bestehende Flächenpools und Kompensationsflächen zurück.

### 12.3 Artenschutz

Innerhalb des Umweltberichts ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag) durchgeführt.

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind im Kap. 9.4.6 des Umweltberichts aufgeführt. CEF-Maßnahmen müssen rechtzeitig vor dem Eingriff in die Lebensstätte wirksam sein. Neben diesen Maßnahmen für Fledermäuse nach § 44 BNatSchG werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den europarechtlich geschützten Hirschkäfer nach § 19 BNatSchG erforderlich. Alle Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Zu beachten sind (siehe auch textliche Hinweise in der Planzeichnung Bebauungsplan):

#### **6. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens, Entfernen von Bewuchs) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Soll in den Offenlandbereichen von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist zuvor durch einen Fachkundigen Ornithologen zu prüfen, dass auf den betroffenen Flächen keine Brutstandorte vorhanden sind. Die UNB ist hierüber zu informieren.
- Gehölzfällarbeiten sind zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Vor den Fällarbeiten muss eine Höhlenbaumkartierung sowie endoskopische Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermäuse erfolgen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. I.d.R. sollte mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere das Quartier verlassen haben. Alternativ müsste unter Beisein eines Fledermaussachverständigen die Fällung derart durchgeführt werden, dass Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können.
- Die Rodung von potentiell bedeutenden Baumstubben für Hirschkäfer (sh. Umweltbericht) sollte zu Beginn der Hauptflugperiode der Hirschkäfer (ca. Anfang Juni, witterungsabhängig) erfolgen.
- Der Abriss des überplanten Gebäude sollte ebenfalls im Winter erfolgen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle auf überwinternde Fledermäuse durchzuführen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist soweit möglich eine fachgerechte Bergung durchzuführen.
- CEF-Maßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren im unmittelbaren Umfeld (sh. Maßnahmenfläche E):
  - o 6 Holzbeton-Fledermauskästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
  - o 4 spezielle Überwinterungskästen (Großer Abendsegler)
  - o 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse an Bäumen
  - o 10 Kästen oder spezielle Fassadensteine für Zwergfledermäuse in unterschiedlichen Expositionen an den neu herzustellenden Gebäuden oder bestehenden Gebäuden im unmittelbaren Umfeld
- Sicherung einzelner Altbäume zur Entwicklung natürlicher Baumquartiere für Fledermäuse (sh. Maßnahmenfläche E)
- Lichtimmissionen auf Altholzbestände sind zu vermeiden und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgenau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

## 12.4 Gesamtabwägung

Es ist von der Stadt bei dieser Standortentscheidung in die Abwägung eingestellt worden, dass die Ausweisung neuer Bauflächen den Entzug landw. Nutzflächen und von Freiraumflächen, Gehölzbeständen etc. bedeutet; das ist zwar grundsätzlich bei jeder Neuausweisung von Bauflächen so, gleichwohl hat die Stadt umfassend Standortalternativen geprüft und auch geprüft, ob derzeit im Stadtgebiet bebaute Flächen umgenutzt werden können. Diese stehen jedenfalls aber nicht für eine Betriebsansiedlung für einen größeren Betrieb zur Verfügung, der hier eine Ansiedlungsanfrage an die Stadt gestellt hat.

Es ist seitens der Stadt Bramsche die Notwendigkeit der Planung in dieser Begründung umfassend dargelegt worden, auch unter Hinweis auf die Prüfung von Alternativen (die nicht bestehen) ist die Erforderlichkeit der Planung an diesem Standort unter tlw. Zurückstellung von Umweltbelangen und Belangen des Naturschutzes dargelegt worden.

Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Bereits ortsansässige Unternehmen aber auch überregional tätige Industrieunternehmen werden auf diese qualifizierten Flächen aufmerksam und siedeln sich dort neu an oder verlagern ihre Standorte dorthin. Dieses ist - auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB - Wirtschaftsförderung für die Unternehmen und führt zur Schaffung, Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion. Diese Aspekte stellt die Stadt Bramsche in der Zusammenfassung ihrer Abwägung als vorrangige Belange ein, ohne die übrigen Belange gem. § 1(6) BauGB zu vernachlässigen oder nicht zu berücksichtigen.

## 13 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bedeutende kaltluft- oder frischluftproduzierende Flächen mit Funktion für stark belastete Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe zur Autobahn kann den Gehölzen eine schadstoffabsorbierende Funktion zugesprochen werden. Daher werden sie im Sinne des Klimaschutzes erhalten und umfassend ergänzt bzw. es werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen, die den Anforderungen des BauGB zum Klimawandel gerecht werden.

Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird verwiesen.

## **14 Weitere Belange**

### **14.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Die Archäologische Denkmalpflege teilt zum Plangebiet ergänzend mit:

Inzwischen fortgeführte Literatur- und Archivrecherchen zum Wohnplatz Eickern legen für den Planbereich die Existenz einer bis ins Früh- bzw. Hochmittelalter zurückreichenden Siedlungskammer um den Hof Ballmann, der von Warnecke (Engter und seine Bauerschaften, 1958, S. 17) als „in fränkischer Zeit angelegt“ bezeichnet wird, nahe. Plaggeneschböden sowie entsprechende Flurbezeichnungen wie „Eiker Esch“ und „Borgstettes Esch“ im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld stützen diese These. In eben diese Richtung verweist auch der Flurname „Auf dem heiligen Stuhl“ direkt westlich des Plangebiets, der auf einen auch archivalisch überlieferten Gerichtsort des 11. Jahrhunderts hinweist. Ein Zusammenhang mit dem ehemaligen Burgplatz Borgstede nördlich des Planbereichs ist nicht auszuschließen.

Da die Recherchen zur Fläche weiter vertieft werden müssen, kann die Archäologische Denkmalpflege erst in späteren Verfahrensabschnitten detailliertere Festlegungen in Abstimmung mit Planungs- und Vorhabenträger treffen.

Die Stadt Bramsche wird zur Recherche auf Bodenfunde eine Vorabuntersuchung in Auftrag gegeben.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Bei baulichen Maßnahmen und Erdarbeiten ist die Genehmigungspflicht nach §§ 10 und 13 des Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu berücksichtigen.

### **14.2 Baudenkmal**

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Heuerhaus In der Welle 7. Das Heuerhaus wurde in den vergangenen Jahren durch die Eigentümer aufwendig restauriert und modernisiert.

Das Baudenkmal wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es ist im Bebauungsplan vorgesehen, mittels einer Wallanlage dem denkmalgeschützten Haus einen Sicht- und Lärmschutz zum geplanten Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Die Wohnnutzung ist im Rahmen der Berechnungen zum schalltechnischen Bericht berücksichtigt worden.

Grundsätzlich ist im Ergebnis festzustellen, dass durch Lärmschutzmaßnahmen (Wallanlage) und Grünflächen, die zur Entwässerung dienen, räumliche Distanzen und Sichtschutzeinrichtungen vorgesehen sind, um das denkmalgeschützte Heuerhaus entsprechend zu berücksichtigen.

Im Ergebnis sehen die Baugrenzen einen Abstand von über 60 m zu diesem Gebäude vor, zudem ist durch die umgebende Verwaltung ein unmittelbarer Sichtschutz berücksichtigt. Die denkmalpflegerischen Belange werden insoweit beachtet, wobei Einschränkungen mit Blick auf die vorgesehene gewerbliche Entwicklung unumgänglich sind.

### 14.3 Belange der Landwirtschaft und Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Stallanlagen. Von diesen Tierhaltungen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen können, auch aufgrund möglicher Geruchskumulationen bzw. -Überlagerungen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

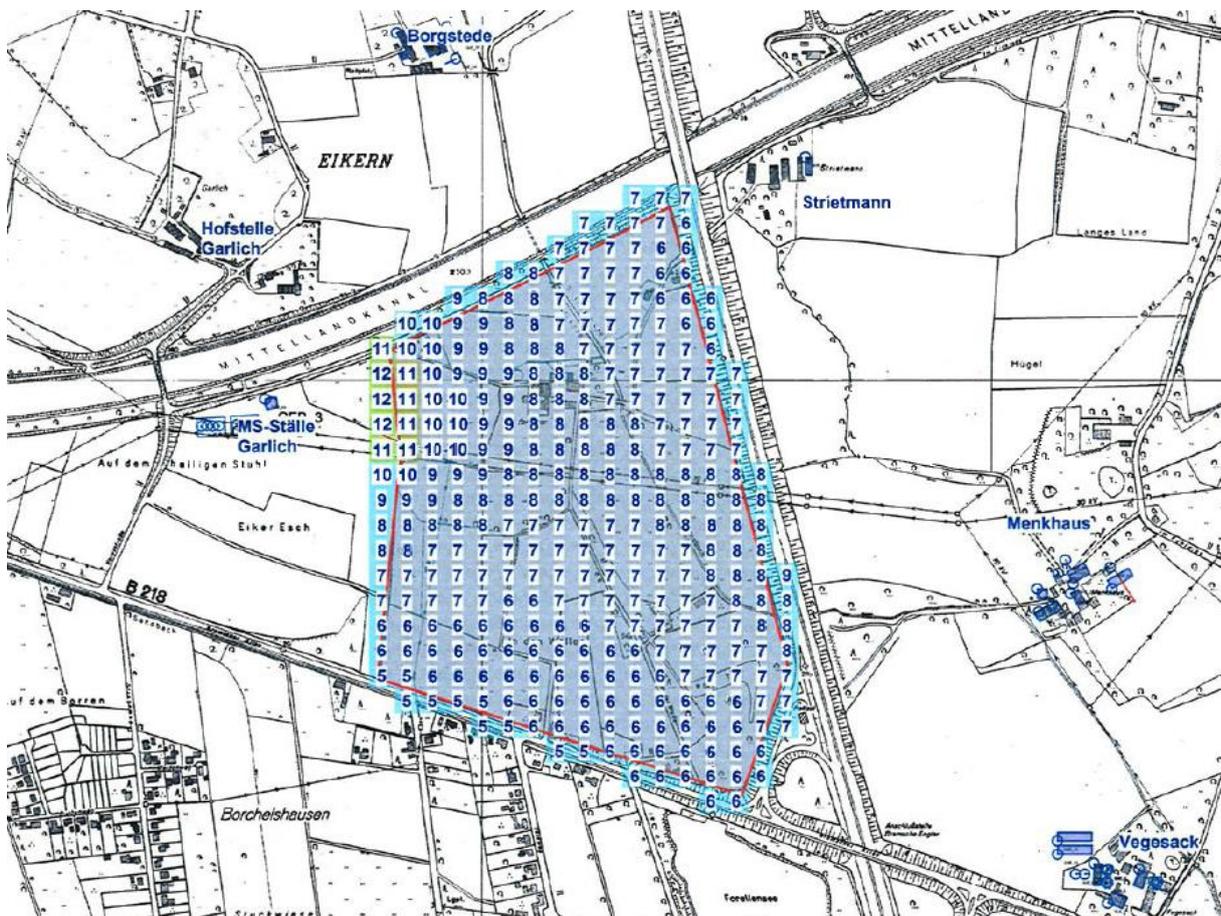


Abb. 14: Immissionen- Tierhaltungsanlagen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

Für diese Betrieb war der Nachweis zu erbringen, dass der nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete geforderte Grenzwert von  $IW=0,15$  eingehalten wird.

Dabei sind im Regelfall alle Tierhaltungen zu berücksichtigen, die in einem Radius von 600 m um das Plangebiet liegen, sowie zusätzlich solche Tierhaltungen in der weiteren Umgebung, deren individuelle Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet mindestens die Irrelevanzgrenze gem. GIRL von 2 % der Jahresstunden erreicht, um so die Vorbelastung pragmatisch sachgerecht zu ermitteln.

Dieses erforderliche Gutachten ist durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt worden, mit folgender zusammenfassender Bewertung (siehe auch nachfolgende Abbildung: Aus der betreffenden Grafik des Gutachtens (siehe oben) ist zu entnehmen, dass die Gesamtbelastung (= modifizierte Geruchsstundenhäufigkeit) innerhalb des Plangebietes zwischen 5-11 % der Jahresstunden schwankt und damit den in Industrie- und Gewerbegebieten - nach den Bestimmungen der GIRL - einzuhaltenden Grenzwert von 15 % der Jahresstunden unterschreitet.

## **14.4 Ver- und Entsorgung – vorhandene Leitungen**

### **14.4.1 Versorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elt-, Telekommunikation ist durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche bzw. in der Nachbarschaft vorhandene Versorgungsnetz möglich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern, hierzu sind in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen worden:

#### **9. Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (Abwasserbeseitigungsbetrieb Stadt Bramsche, Wasserverband Bersenbrück, Westnetz, Telekom). Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist.

#### **10. 10 KV-/30KV-Leitungen im Plangebiet**

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zwei 10-kV- Freileitungen wobei die südliche Trassenleitung auch für eine 30-kV-Spannungsebene vorgesehen ist.

Diese Leitungen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Es gelten Schutzbestimmungen zu diesen Leitungen, die grundsätzlich zu beachten und beim Unternehmen Westnetz vor Beginn von Bauarbeiten abzufragen sind.

Seitens der Stadt Bramsche ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger eine Verlegung dieser Leitung vorgesehen.

Weitere Abstimmungen dazu sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgesehen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht seitens des Wasserverbandes Bersenbrück Abstimmungsbedarf bzw. Hinweise zur weiteren Versorgung zu folgenden Punkten:

- a) Auf der Südseite der B 218 verläuft eine Hauptleitung DN 100, von der eine Anschlussleitung DN 80 in das Plangebiet abzweigt. Diese Leitung verläuft dann weiter

mit einem Querschnitt von DN 50 über öffentliche Wegegrundstücke zur Hofstelle im nördlichen Plangebiet. Kurz vor der Hofstelle zweigt eine 1 >4“ Anschlussleitung für die Wohngrundstücke im nordwestlichen Plangebiet ab. Da die Hofstelle aufgegeben und abgebrochen werden soll, kann der Anschluss dieses Grundstücks auf Dauer entfallen, aber der Anschluss für die vorgenannten Wohngrundstücke im nordöstlichen Planbereich muss auf Dauer sichergestellt werden.

Um die vorgesehenen Industrie- und Gewerbeflächen nutzbar zu machen, ist aus Sicht des Verbandes eine komplette Umlegung der Trinkwasserleitung in den östlichen Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich. Anbieten würde sich der hier dargestellte Räumstreifen. Da die Umlegung durch die nun vorliegende Planung und deren Realisierung erforderlich wird, sind die Kosten durch den Verursacher und somit von der Stadt Bramsche zu tragen.

- b) Im südöstlichen Planbereich verläuft eine Hausanschlussleitung 1 1/2“ über das Waldgrundstück zur Polizeistation an der Autobahn A 1. Diese Leitung wird zur Versorgung dieses Grundstücks auch auf Dauer benötigt und sie muss für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben. Aus diesem Grunde ist für diese Leitung im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes eingetragen worden.
- c) Sollten im Plangebiet Betriebe angesiedelt werden, die einen hohen oder gar überdurchschnittlichen Wasserbedarf haben, ist eine rechtzeitige Mitteilung und Abstimmung erforderlich, damit dann die erforderliche Versorgungsleitung in ausreichender in der neu zu bauenden Erschließungsstraße entsprechen dimensioniert werden kann.

Da innerhalb des Plangebietes auch Richtfunkstrecken betroffen sein können, werden im weiteren Verfahren auch die Richtfunkbetreiber beteiligt.

#### Folgender Hinweis wird beachtet:

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet wird der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt.

### **14.4.2 Abwasser**

Im Bereich der Bundesstraße B 218 verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 150. Die Lage bzw. Verlauf wird an die Betriebsplanung angepasst. Es ist vorgesehen, das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet daran anzuschließen und von dort abzuleiten.

Die Kapazität der städtischen Kläranlage reicht aus, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

### **14.4.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung.

#### **14.4.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Nach der Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises sind folgende Vorgaben bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten:

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

##### Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gern. § 4 NBauO i. V. m. den §§1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Bei der Bemessung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, sodass genügend Raum für Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und evtl. erforderliche Feuerwehrumfahrten vorhanden ist.

##### Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zu Bekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln. Als Mindestmaß sind für ein Industriegebiet 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden anzusetzen. In Einzelfällen, je nach Betriebsart, kann ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Bei diesem Industriegebiet ist zu berücksichtigen, dass eine ausreichend dimensionierte Löschwasserleitung als Ringleitung um die baulichen Anlagen in Abhängigkeit vom Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Die Abstände der Hydranten untereinander und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

### Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leistungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch bedenklich und für eine effektive Brandbekämpfung nicht zielführend.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Versorgung mit Löschwasser bieten sich die geplanten Regenrückhaltebecken im Norden und Süden des Plangebietes an, die gemäß DIN 14210 als Löschwasserreservoir ausgebaut und mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen und Aufstellflächen für die Feuerwehr auszustatten sind.

Als Alternative für das nördliche RRB kommt eine Entnahme aus dem Mittellandkanal in Betracht, die seitens der Stadt geprüft wird.

Entsprechend dimensioniert und in ein Entwässerungskonzept integriert, könnten die RRB auch als Auffangraum für kontaminiertes Löschwasser dienen.

Die Stadt Bramsche wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung diese Anforderungen berücksichtigen und weiter abstimmen. Auch werden diese Anforderungen den ansiedlungswilligen Betrieben mitgeteilt, damit die von dort durchzuführenden Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden können.

## **14.5 Altablagerungen / Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) nicht ausschließen kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zusätzliche Erkundigungen sind allerdings von diesem Amt ausdrücklich nicht gefordert worden.

## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche durch:

Wallenhorst, den 2015-09-25

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, dem Umweltbericht sowie den im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen zum Feststellungsbeschluss gem. § 5 (5) BauGB am .....dem Rat der Stadt Bramsche vorgelegen.

Bramsche, den, .....

.....  
Bürgermeister