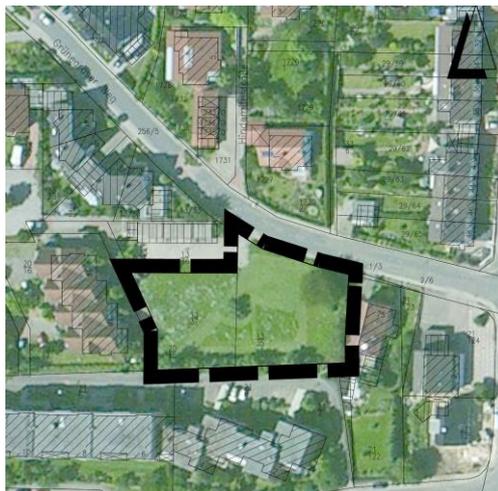




**STADT BRAMSCHE**

**Bebauungsplan Nr. 71  
"Auf dem Thören“, 5. Änderung**

(gem. § 13a BauGB)



**Begründung**

(Vorlage zur Satzung)

gem. § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 215277  
Datum: 2016-01-18

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass - Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Einordnung der Planung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4</b>	<b>Bebauungspläne</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Nutzung – städtebauliche Einordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>14</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Textliche Festsetzungen .....	15
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz - Umweltbelange</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Zahlen und Werte</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>20</b>
12.1	Altlasten / Altablagerungen .....	20
12.2	Bodenfunde .....	20
12.3	Bodenordnung und Realisierung .....	21
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>22</b>

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW)

QUELLE:

- Planunterlagen und Luftbilder:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 9  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014

Herausgeber:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

---

**Bearbeitung**

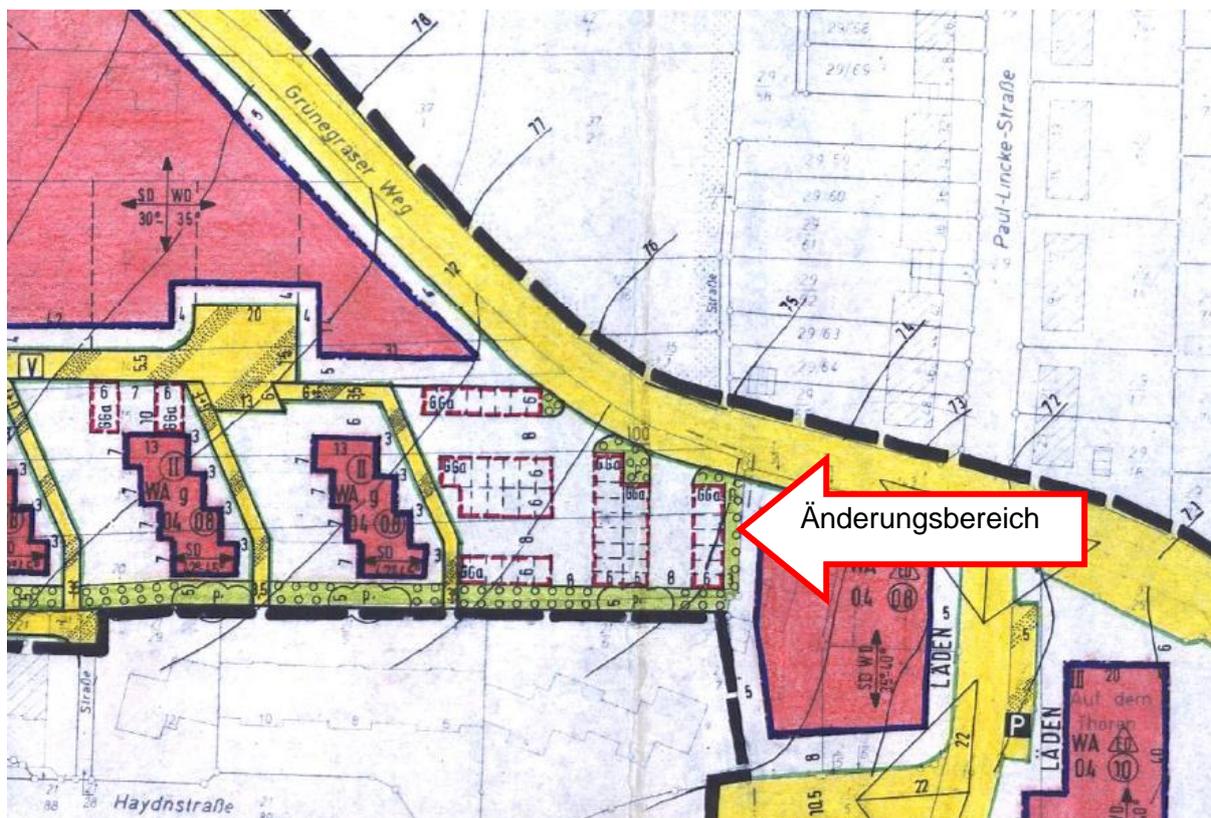
Dipl.-Ing. U. Koester  
Dipl.-Ing. J. Eversmann

Wallenhorst, 2016-01-18  
Proj. Nr. 215277

**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

## 1 Planungsanlass - Verfahren

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ aus dem Jahre 1988 ist am Grünegräser Weg für einen Teilbereich eine Fläche zur Errichtung von Gemeinschaftsgaragen im Zusammenhang mit der seinerzeit im Umfeld geplanten verdichteten Bauweise von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern festgesetzt.

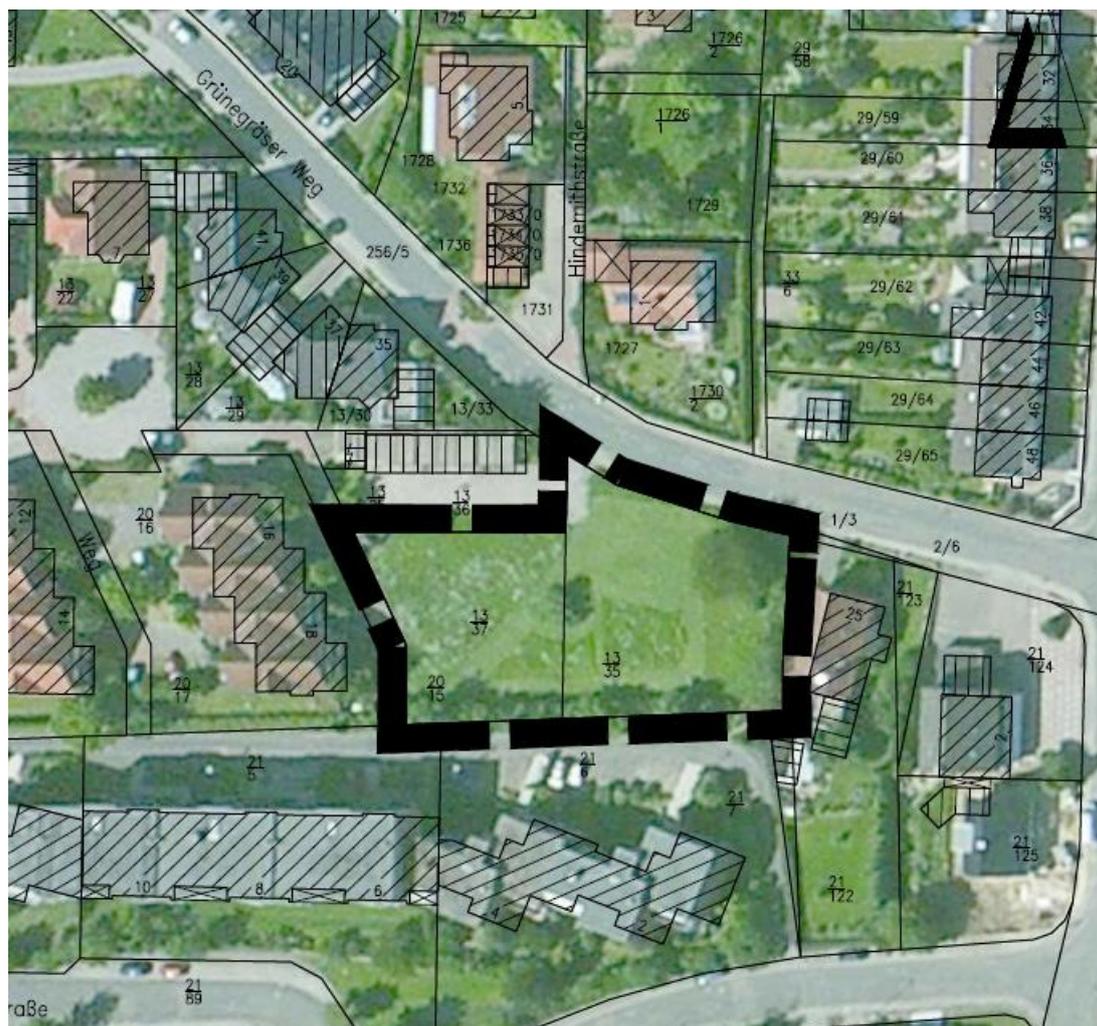


**Abbildung 1: Auszug B-Plan Nr. 71 aus dem Jahre 1988 mit Markierung des vorgesehenen Änderungsbereichs**

Die Bebauung der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke im Umfeld dieses Änderungsbereichs ist vollständig abgeschlossen, die Einstellplätze und Garagen sind entweder auf den Baugrundstücken errichtet worden oder aber auf den weiteren für diese Anlagen vorgesehenen Flächen (siehe nachfolgendes Luftbild). Als baurechtliche Nachweisfläche für zu schaffende PKW-Stellplätze war diese Fläche offensichtlich nie vorgesehen.

Einen Bedarf für die Errichtung weiterer Garagen und Einstellplätze gibt es hier nicht, die Errichtung weiterer Garagen und Einstellplätze im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück, welches ursprünglich für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen war, ist gänzlich unbebaut. Am Südrand befindet sich ein Pflanzstreifen, der den Festsetzungen des Ursprungsplanes entspricht, ansonsten handelt es sich um eine Grünfläche.



**Abbildung 2: Luftbild derzeitige Nutzungsverhältnisse sowie Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

Ein Investor bzw. Betreiber entsprechender Einrichtungen beabsichtigt die Errichtung einer Wohnstätte für Menschen mit einer geistigen Behinderung und sucht dafür seit längerem ein geeignetes Grundstück in der Stadt Bramsche, weil entsprechender Bedarf im Stadtgebiet von Bramsche vorhanden ist und es zu den grundsätzlichen städtebaulichen Aufgaben einer Gemeinde gehört, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für diese Menschen zu schaffen:

§ 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 BauGB fordert:

*(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

.....

*2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

*3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

Nach entsprechender Prüfung und Erstellung einer Vorplanung ist dieses Grundstück als geeignet bewertet worden.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung zu schaffen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1.700m<sup>2</sup> auf

Das Verfahren dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, insoweit sind die Voraussetzungen gegeben.

Die Voraussetzungen dieses Verfahrens sind auch deshalb gegeben, weil die grundsätzlichen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben sind:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*

Es liegt hier ein klassischer Fall der Nachverdichtung vor, da dieses bisher ungenutzte und brach liegende Grundstück diesen Voraussetzungen entspricht.

Zudem sind die Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt:

*...3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat daher am 25. Juni 2015 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ aufzustellen.

## 2 Geltungsbereich

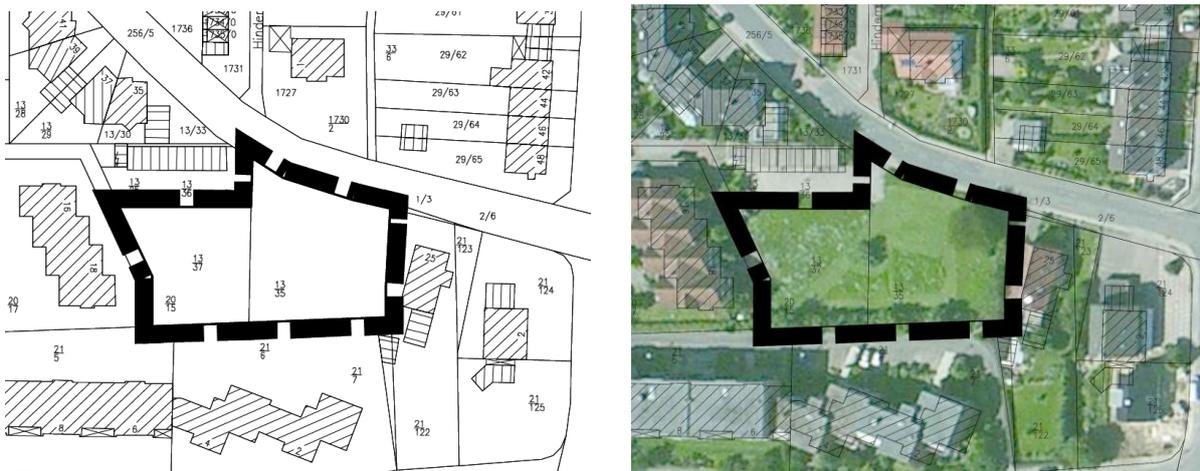
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“, 5. Änderung befindet sich in der Gemarkung Bramsche, Flur 9.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die nördlichen Begrenzungslinien der Flurstücke 21/5 und 21/6;
- im Westen durch die östlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 20/15;
- im Norden durch die südlichen Begrenzungslinien des Flurstücks 265/5 (Straßenparzelle „Grünegräser Weg“) und durch die südlich und östliche Begrenzungslinie des Flurstücks 13/36;
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie des Flurstücks 21/122.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rd. 1.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung im M 1:500 wiedergegeben; auf diese Festsetzung wird verwiesen. Des Weiteren ist eine Übersichtskarte (M 1:5.000) über die Lage des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung wiedergegeben.



**Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 71 / 5. Änderung – Kataster und Luftbild**

### 3 Einordnung der Planung

#### 3.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004 sieht für den Planungsraum keine Flächendarstellungen vor; das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bramsche.

Bramsche ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe der Erholung und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen.

Dieser regionalplanerischen Leitlinie wird mit der Standortausweisung und den planerischen Inhalten der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entseigelung auszugleichen ist. Dieser Aspekt wird mit der Planung generell berücksichtigt.

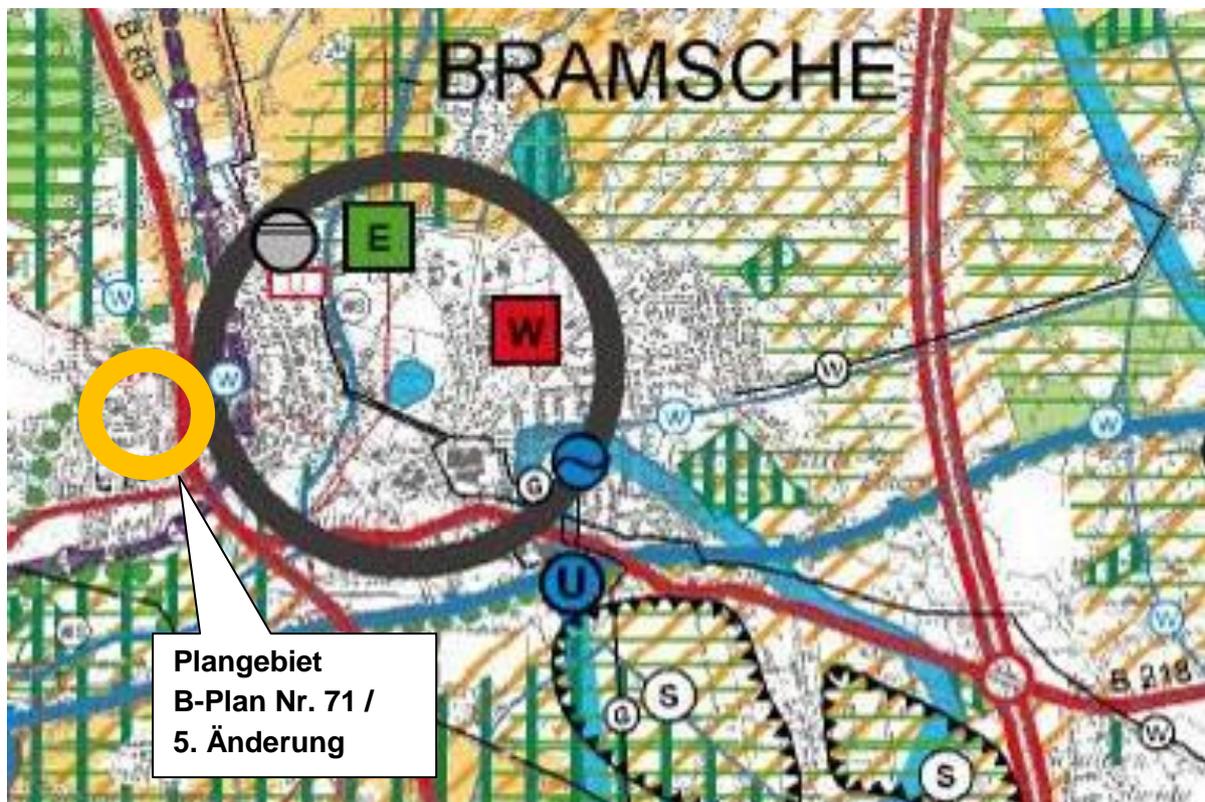


Abbildung 4: Auszug RROP des Landkreises Osnabrück (2004)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den gesamten Planungsraum eine Wohnbaufläche dargestellt.

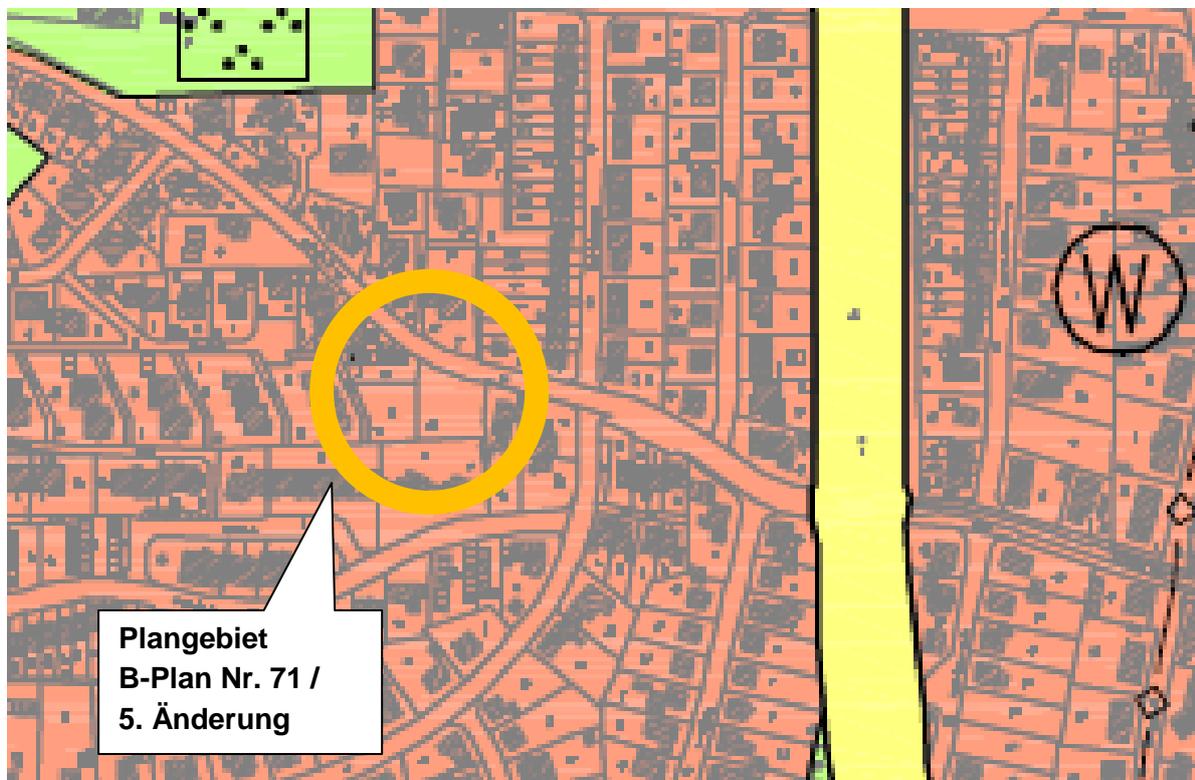


Abb.: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des beschleunigten Verfahrens, in diesem Falle gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB, hingewiesen, die besagen, dass ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

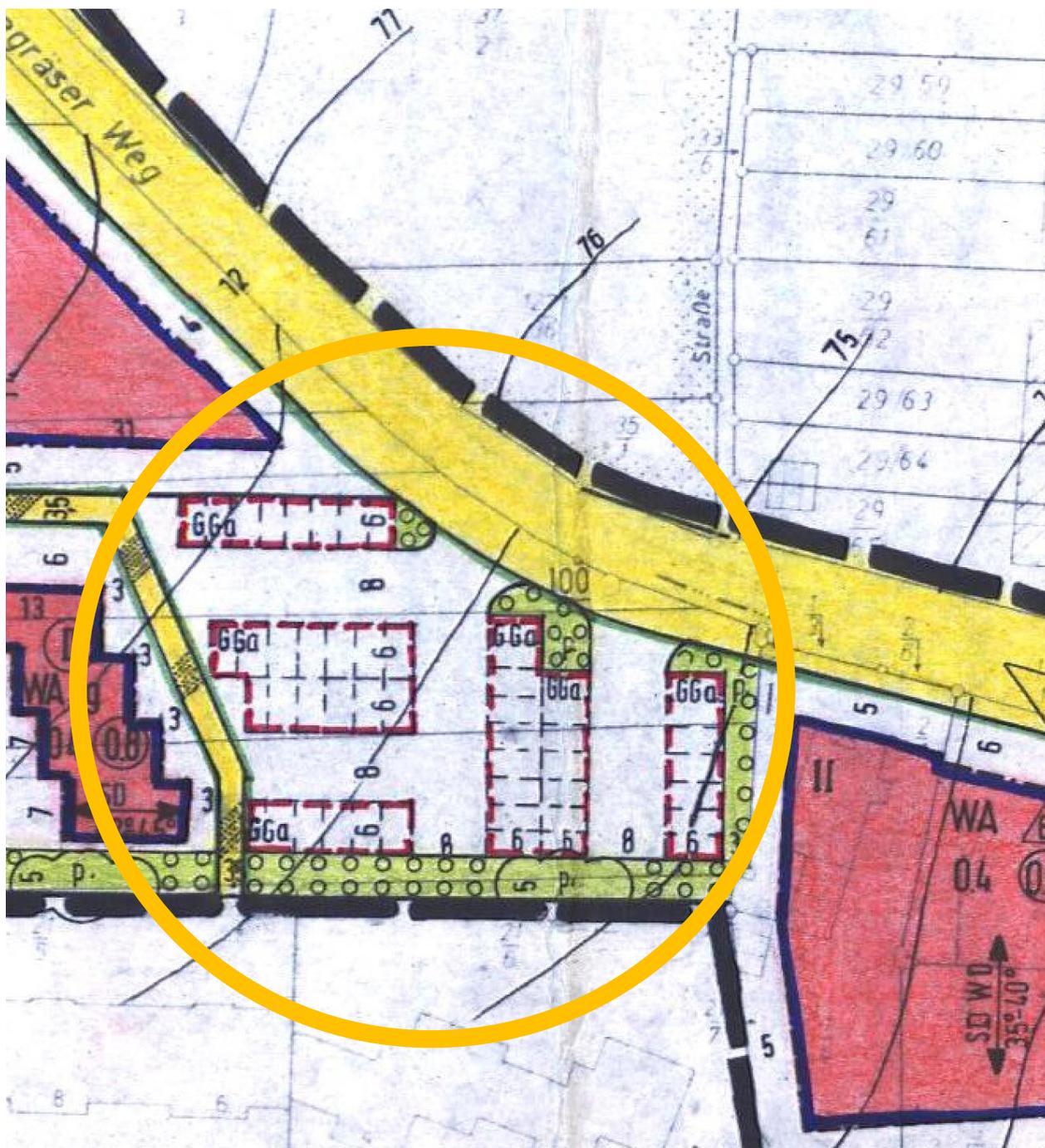
In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass mit der 5. Änderungsplanung den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen wird; eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Thören“ ist seit 1988 rechtskräftig.

Dieser setzt Flächen für Gemeinschaftsgaragen und einzelne Pflanzstreifen fest.

Es besteht das Ziel, innerhalb des Plangebietes einen überbaubaren Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und den vorhandenen Pflanzstreifen zum Erhalt auszuweisen.



**Abbildung 5: Auszug - Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Thören“ (Ursprungsplan)**

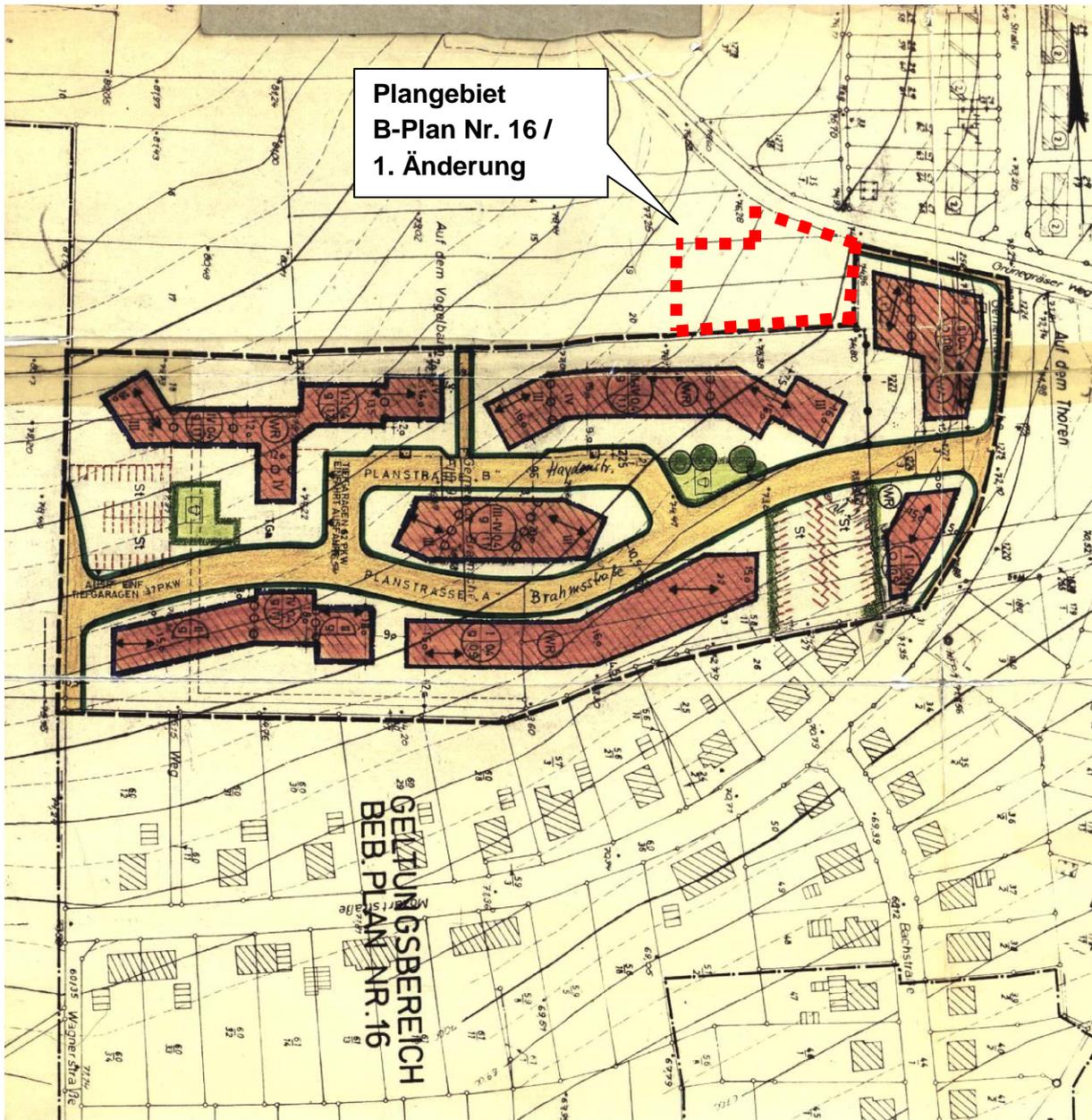
Zwischenzeitlich ist dieser Ursprungsplan mehrfach in Teilbereichen geändert worden. Ausschlaggebend für dieses Planverfahren sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 16 „Bramscher Berg“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet zum B-Plan Nr. 71, 5.Änderung an.

Nachfolgend sind die angrenzenden und im Nahbereich befindlichen Bebauungsplanänderungen dargestellt:

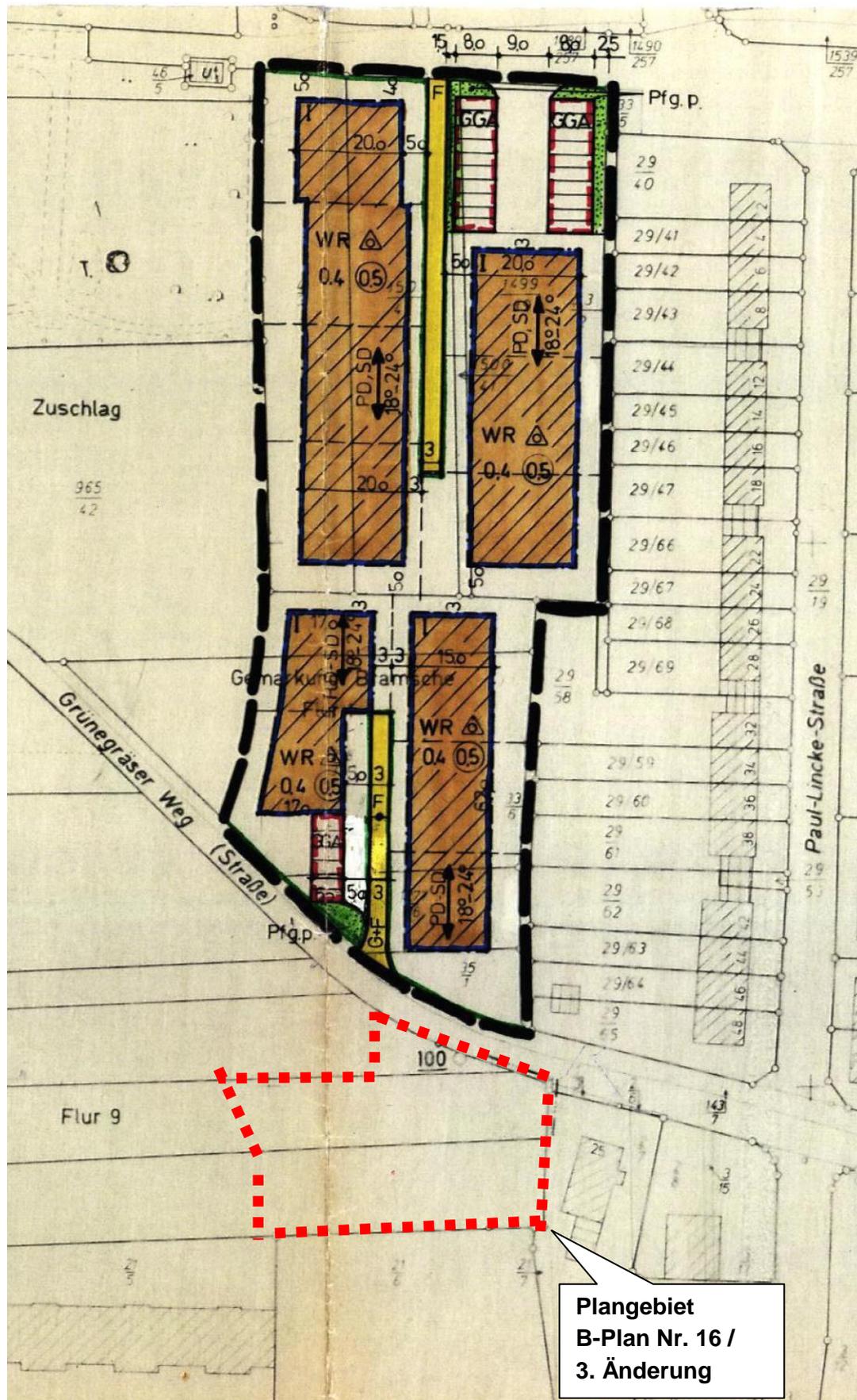
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B.-Planes Nr. 16 grenzt unmittelbar südlich an.

Auch hier sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, hier grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Das geplante Vorhaben mit einer ausschließlichen Wohnnutzung fügt sich insoweit in das städtebauliche Gesamtgefüge ein.



**Abbildung 6: Auszug – benachbarter Bebauungsplan 16 „Bramscher Berg“, 1. Änderung und Lage der 5. Änderung des B-Planes Nr. 71**

Dieses gilt auch für den nördlich angrenzenden Planungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, hier ist auch Wohnnutzung vorhanden, festgesetzt als reine Wohngebiete (siehe nachfolgende Abbildung).



**Plangebiet  
B-Plan Nr. 16 /  
3. Änderung**

Abbildung 7: Auszug – benachbarter Bebauungsplan 16 „Bramscher Berg“, 3. Änderung und Lage der 5. Änderung des B-Planes Nr. 71

Letztlich grenzt noch östlich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 an, auch hier ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Auszug aus der Planzeichnung der 3. Änderung ist nachfolgend dargestellt:

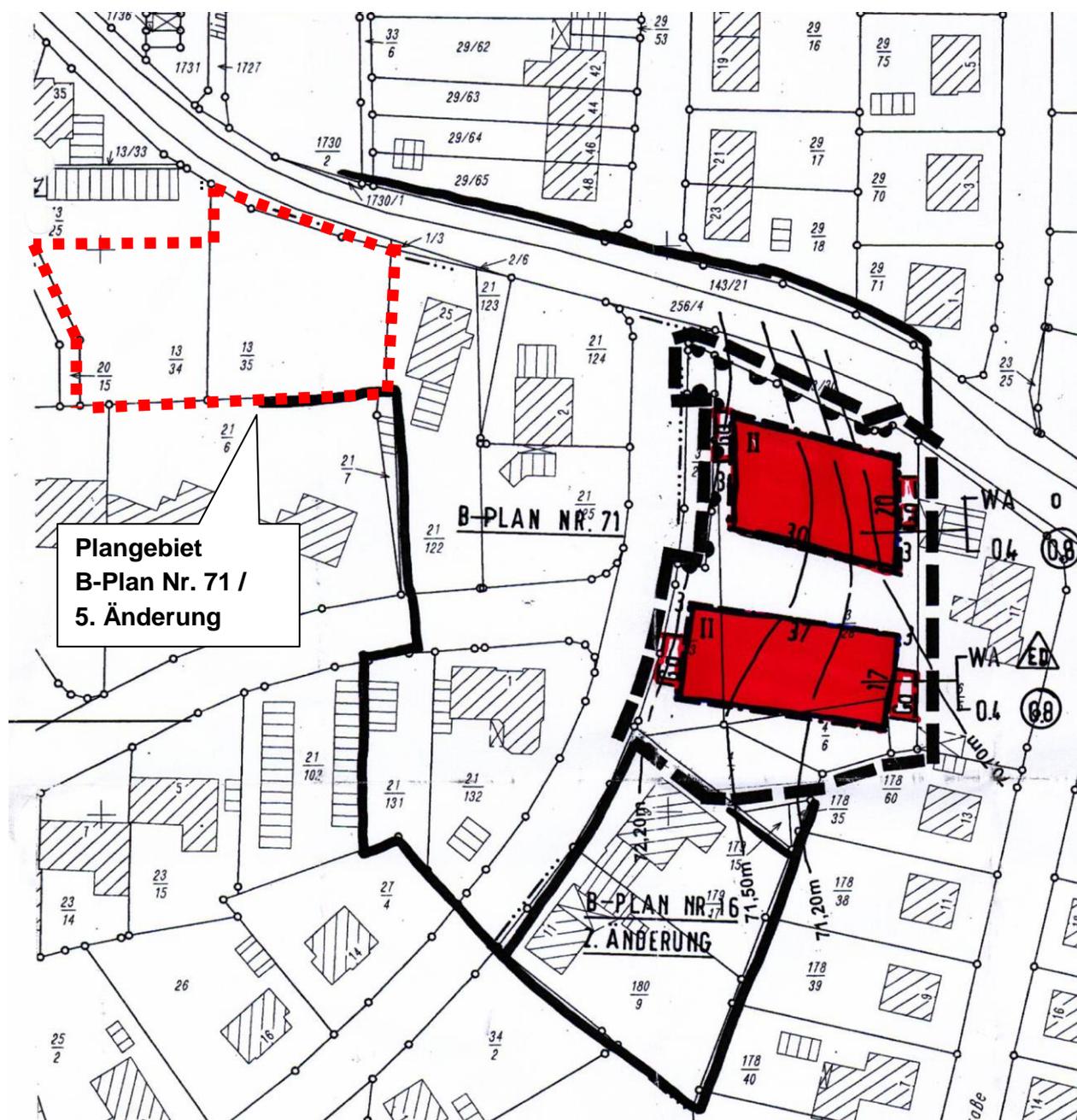


Abbildung 8: Auszug – Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 71 und Lage der 5. Änderung des B-Planes Nr. 71

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 mit einer künftig geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sich basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in das städtebauliche Gesamtgefüge dieses Bereichs der Stadt Bramsche einfügt und die Umnutzung einer bisher für Gemeinschaftsgaragen vorgesehen Fläche zugunsten einer Wohnbebauung den städtebaulichen Anforderungen im Sinne einer Nachverdichtung einer bisher vorhandenen brachliegenden Fläche entspricht.

## 5 Geplante Nutzung – städtebauliche Einordnung

Wie eingangs dieser Begründung bereits angesprochen, beabsichtigt ein Betreiber entsprechender Einrichtungen die Errichtung einer Wohnstätte für Menschen mit einer geistigen Behinderung und sucht dafür seit längerem ein geeignetes Grundstück in der Stadt Bramsche, weil entsprechender Bedarf im Stadtgebiet von Bramsche vorhanden ist und es zu den grundsätzlichen städtebaulichen Aufgaben einer Gemeinde gehört, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für diese Menschen zu schaffen.

In der gesamtstädtebaulichen Abwägung und Betrachtung dieses Vorhabens ist allerdings herauszustellen, dass dieses Vorhaben zwar den unmittelbaren Anlass bildet, grundsätzlich geht es hier aber darum, eine brach liegende Fläche innerhalb der bebauten und erschlossenen Ortslage einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die bisher vorgesehene Nutzung für Gemeinschaftsgaragen wird nicht mehr benötigt, Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bramsche, grundsätzlich und gerade auch für die hier angesprochenen Bevölkerungsgruppe ist vorhanden und diese hier vorgesehene Nachverdichtung entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen der letzten Novellen des BauGB, hier u.a. im § 1 Abs. 5 BauGB:

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

§ 1a Abs. 2 BauGB führt ergänzend aus:

*(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Diesen Anforderungen genügt das hier vorgesehene Änderungsverfahren in besonderem Maße. Das Planungsziel ist zunächst und in besonderem Maße hier Wohnraum zu schaffen und eine brachliegende Fläche im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Das dahinter stehende Vorhaben entspricht dieser Zielsetzung ausdrücklich, es wird Wohnraum geschaffen, wobei davon unabhängig ist, ob es sich um Wohnraum für Menschen mit einer geistigen Behinderung handelt, also ein konkretes Vorhaben dahinter steht.

Auch das ist Wohnraum, bei der es sich nicht um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke oder für soziale Zwecke handelt, sondern um eine spezifische Form des betreuten Wohnens,

mithin es sich nach der Legaldefinition des § 3 Abs. 4 BauNVO 1990 bei dem geplanten Objekt um ein Wohngebäude handelt, das in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

§ 3 Abs.4 BauNVO besagt:

*(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*

Das Vorhaben ist insoweit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet uneingeschränkt zulässig, eine weitergehende Differenzierung im Bauplanungsrecht hinsichtlich Wohnraum für Menschen mit einer geistigen Behinderung und sonstigem Wohnraum sieht der Gesetzgeber ausdrücklich nicht vor.

## 6 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Statt der bisher festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen wird nunmehr allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird den o.g. Planungszielen entsprochen

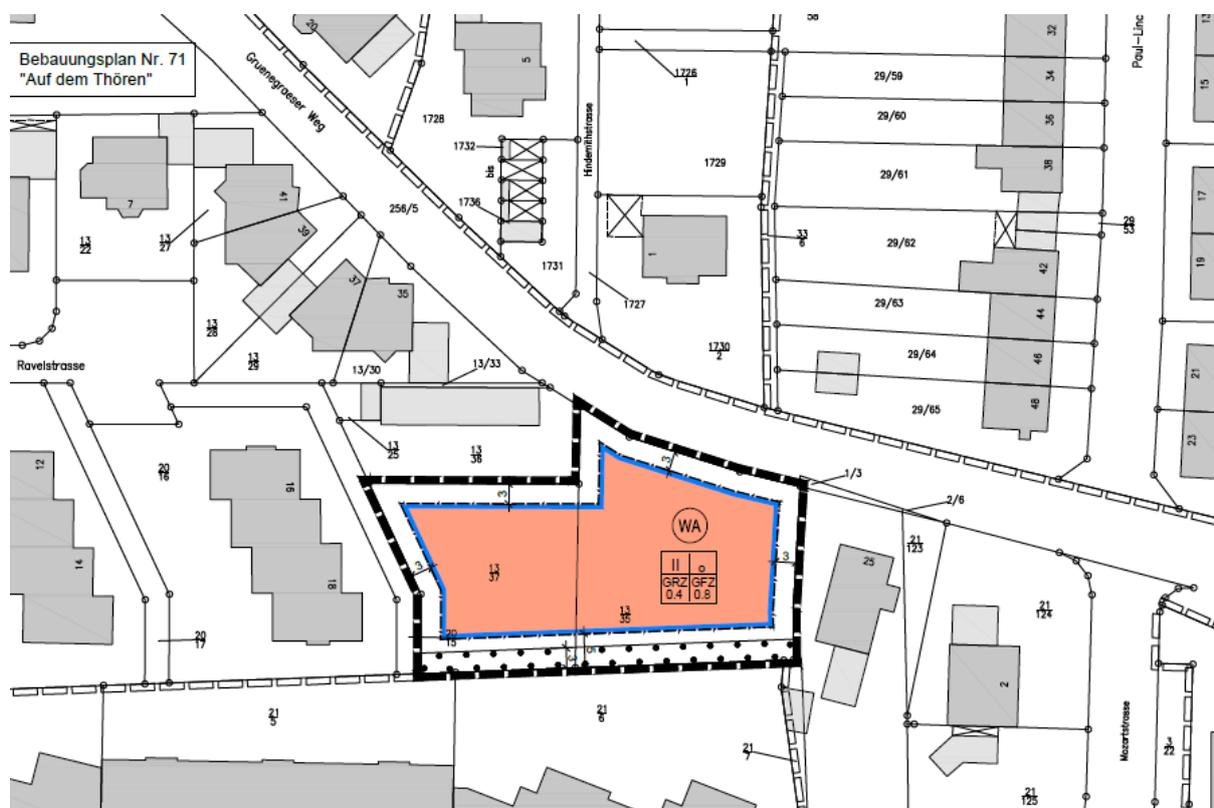


Abbildung 10: Auszug Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes - Planzeichnung

Der schon im Ursprungsplan festgesetzte Pflanzstreifen wird übernommen, er ist zu erhalten – siehe auch textliche Festsetzungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den bestehenden Festsetzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft, auch hier gilt überwiegend eine bis zu II-geschossige oder zwingend II-geschossige Bauweise.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 wird eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht, auch hier gelten die Nutzungsbestimmungen im Umfeld als Maßstab.

Andererseits ist indirekt auf das Vorhaben abgestellt, da ja die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung letztlich auch eine Umsetzung der bestehenden Planung ermöglichen soll, hier ist ein Nutzungskonzept als Vorentwurf zur Prüfung der Eignung des Grundstücks für das Vorhaben durchgeführt worden.

Mit diesen Festsetzungen wird das Vorhaben ermöglicht, wobei es sich hinsichtlich der Überbauung des Grundstücks und der Gebäudehöhen unter Beachtung der o.g. Ausnutzungsziffern in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzten Baugrenzen wahren einen Abstand zu den umgebenden Grundstücken, lassen aber auch die gewollte, weitgehende Überbauung des Grundstücks zu, wobei dadurch auch die Gestaltungsfreiheit auf dem Grundstück nicht zu sehr eingeengt werden soll.

## 6.2 Textliche Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung § 1 ist auf die vorhandene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld abgestimmt worden.

Im nachbarschaftlichen Bereich befindet sich fast ausschließlich Wohnbebauung. Diese über Jahre gewachsene Nutzungs- und Baustruktur gilt es zu wahren. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich störend auf die Wohnruhe im Siedlungsbereich auswirken. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

#### § 2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

##### a) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, First bzw. Dachkante) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse = Mitte des Grundstücks an der Straße Grünegräser Weg).

b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,10m über fertiger Straßenoberfläche liegen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50m überschreiten.

c) Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 9,50 m festgesetzt. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

Mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) sollen gravierend unterschiedliche Höhenentwicklungen benachbarter Baukörper vermieden werden. Hierdurch wird die Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude gewahrt. Gleiches gilt für die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude, wobei das Vorhaben hier eine kompakte Flachdachbebauung vorsieht. Aufgrund der bisher hier in diesem Bereich vorgesehenen Garagenbebauung ist hier auch seitens der Stadt eine maßvolle Höhenentwicklung vorgesehen, die nicht die Umgebungsbebauung überragt.

Mit der Gebäudehöhenregelung zur First- und Traufhöhe ist die nachbarschaftliche Situation beachtet worden.

### **§ 3 Bepflanzung /Begrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)**

Auf der in der Planzeichnung zum Erhalt von Anpflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigefügt.

Auf dem Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Bepflanzung am Südrand des Plangebietes soll diese auch durch einzelne Laubbäume ergänzt werden, mit Blick auf die Durchgründung der bebauten Ortslage. Das wird somit sichergestellt.

### **§ 4 Flächen für Stellplätze (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, zulässig. Diese dürfen nur über eine Zufahrt an die Straße Grünegräser Weg erschlossen und innerhalb des Baugrundstücks angefahren werden. Ein Einparken über die Gehweganlage des Grünegräser Weges ist nicht zulässig.

### **§ 5 Nebenanlagen (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzungen regeln die Zulässigkeit der Nebenanlagen. Zur Verkehrssicherheit der Fußgänger auf dem angrenzenden Gehweg ist die Zufahrt zu Einstellplätzen nur über eine Zufahrt zulässig, ein Einparken über den Gehweg wird ausgeschlossen.

Dabei sind die Stellplätze ansonsten innerhalb des gesamten Grundstücks zulässig, um die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und der Außenanlagen nicht zu sehr einzuschränken.

Ggf. erforderliche Nebengebäude sollen allerdings den Baukörpern unmittelbar zugeordnet werden, hier sollen keine Hochbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen dürfen.

## **§ 6 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71**

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ wird der Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen ersetzt, sofern sie von dem Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst werden.

Mit dieser Regelung wird das Verhältnis zwischen Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 71) und geänderten Planteilen im Hinblick auf die Rechtskraft des Bauleitplanes definiert und umgesetzt.

### **B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**

Bereits der Ursprungsplan enthält Festsetzungen über die bauliche Gestaltung, z.B. zur Dachausbildung, diese werden für den Änderungsbereich wie folgt gefasst:

#### **1. Dachform**

Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder mit einer flachen Dachneigung von max. 5° erfolgen.

Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in dieser Dachneigung auszuführen.

#### **2. Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung ist in Putzbauweise und in Verblendmauerwerk zulässig, wobei eine deutliche Gliederung der Fassaden durch die Verwendung beider Baustoffe zu erfolgen hat.

Es ist hier eine mit Blick auf die bisher vorgesehene Nutzung mit Garagen und mit Blick auf das Vorhaben niedrige Bebauung vorgesehen, die die bestehende Bebauung nicht überragt. Daher wird eine Flachdachbebauung vorgeschrieben.

Da eine sehr kompakte Bauweise vorgesehenen und möglich ist, bei einer Grundstücksgröße von rd. 1.700 m<sup>2</sup>, sollen die Fassaden zudem gegliedert gestaltet werden, und zwar unter Verwendung der hier ortsüblichen Materialien.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Grünräser Weg. Diese ist vollständig für die Erschließung geeignet, eine Ergänzung der öffentlichen Erschließung ist nicht erforderlich.

Auf den Grundstücken ist die entsprechende Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## **8 Naturschutz - Umweltbelange**

In Verfahren nach § 13a BauGB kann (seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.2007) bei zwei Typen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine genau definierte Grö-

ße aufweisen und genau definierte Rahmenbedingungen erfüllen, u.a. auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden.

Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> nicht angewendet.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umwelanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Im Allgemeinen ist für das Plangebiet folgendes festzustellen:

Die Änderung des B-Planes von einer bisher zugelassen Garagenbebauung als Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten einer Wohnbebauung bedeutet keine substantielle Veränderung zur Betroffenheit der einzustellenden Umweltbelange im Verhältnis beider Nutzungsansätze.

Es handelt es sich hierbei um einen aus ökologischer Sicht geringwertigen bis durchschnittlichen Raum in Siedlungslage. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird durch die vorliegende Planung vermieden.

Der vorhandene Grünstreifen / Pflanzstreifen wird erhalten, ergänzende Vorschriften zur Bepflanzung sind vorgesehen.

Letztlich wird auch gegenüber der bisher vorgesehene Planung bzw. Nutzungsabsicht keine Mehrversiegelung bewirkt.

Im Zusammenhang mit diesem Planverfahren ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der sich auf den neuen Planstand bezieht; er wird der Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

Hier ist folgende Zusammenfassung getroffen worden:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist der vorliegende umweltplanerische Fachbeitrag erstellt worden.

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Gehölzentrümmern / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruch-

nahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

## 9 Klimaschutz / Klimawandel

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.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden bzw. betroffen sind. Die Nutzungsverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher bisher un bebauter Flächen und trägt somit den grundsätzlichen Zielen des Klimaschutzes Rechnung (siehe auch Ausführungen unter Punkt 1 dieser Begründung).

## 10 Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. Der Anschluss an die zentrale **Gas-, Wasser- und Eit-Versorgung** kann gewährleistet werden. Ein Anschluss an das vorhandene **Abwassernetz** ist möglich.

Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt und den Versorgungsträgern abzustimmen. Dieses gilt auch für die übrigen Versorgungsmedien wie Telekommunikation etc.

Die schadloose Ableitung von **Niederschlagswasser** ist schon im Rahmen des Ursprungsplanes nachgewiesen worden. Diese ist vorhanden.

Die **Löschwasserversorgung** wird über die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes sichergestellt.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Folgender Hinweis zu den Tiefbauarbeiten ist zu beachten:

### Tiefbauarbeiten

*Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611 in Verbindung zu setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.*

## 11 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geplante Nutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.550 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen	150 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>1.700 m<sup>2</sup></b>

## 12 Abschließende Erläuterungen

### 12.1 Altlasten / Altablagerungen

Altlasten / Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Im westlichen Umfeld sind zwei Altlastverdachtsflächen durch den Flächennutzungsplan dargestellt. Diese befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Folgender Hinweis ist zur Kampfmittelbelastung zu beachten:

*Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.*

Allerdings ist festzustellen, dass zusätzliche Maßnahmen zur Gefahrenforschung oder Kampfmittelsondierung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ausdrücklich nicht gefordert werden.

### 12.2 Bodenfunde

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Stadt Bramsche zu informieren, die sofort die zuständige untere Denkmalbehörde des Landkreises benachrichtigen wird. Folgender Hinweis ist zu beachten:

#### 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier 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.*

### **12.3 Bodenordnung und Realisierung**

Für die Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.  
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, 2016-01-14

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann

Diese Begründung und der Umweltplanerische Fachbeitrag sowie der Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Thören“, 5. Änderung haben gem. § 9 (8) BauGB dem Rat der Stadt Bramsche am ..... zur Satzung vorgelegen.

Bramsche, den .....

Stadt Bramsche

.....  
Bürgermeister