STADT BRAMSCHE

Bebauungsplan Nr. 164
„Industrie- und Gewerbegebiet“
„Eiker Esch“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Aufgestellt: Februar 2018
Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren 1

2 Anlass der Planung 1

3 Ziele der Planung 2

4 Rechtsgrundlagen 3

5 Gutachten und Fachbeiträge 3

6 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches 4

7 Rahmenplanung 5

7.1 Ziele der Raumordnung 5

7.2 Flächennutzungsplan 7

7.3 Benachbarte Bebauungspläne 8

7.4 Standortuntersuchung von Gewerbestandorten in Bramsche 9

8 Bestandsaufnahme 10

9 Grundlagen für die Abwägung 11

9.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 11

9.2 Belange von Natur und Landschaft 17

9.3 Verkehrliche Anbindung 18

10 Inhalte des Bebauungsplanes 18

10.1 Art der baulichen Nutzung 18

10.2 Maß der baulichen Nutzung 18

10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen 19

10.4 Verkehrsflächen 19

10.5 Grünflächen und Flächen für Wald 21

10.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 21

11 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 22

11.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen / Schweinemastanlagen (gem. § 11 BauNVO) 22

11.2 Gewerbe- und Industriegebiet − Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO) 22

11.3 Industriegebiet – Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) 23
11.4 Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) 23
11.5 Industrie- und Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, Emissionskontingentierung 23
11.6 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO) 23
11.7 Bauweise (§ 22 BauNVO) 24
11.8 Grundflächenzahl 24
11.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 24
11.10 Stellplätze 25
11.11 Grünordnerische Festsetzungen 25
11.12 Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 27
11.13 Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB) 28
11.14 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB) 28

12 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO) 29

13 Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz 29

14 Verkehrliche Erschließung 33

15 Grünordnung 34

16 Ver- und Entsorgung 34
16.1 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen 34
16.2 Gas- und Stromversorgung 35
16.3 Wasserversorgung 35
16.4 Schmutz- und Abwasserentsorgung 35
16.5 Oberflächenwasser 35
16.6 Abfallbeseitigung / Sonderabfälle 35
16.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz 35
16.8 Telekommunikation 37

17 Immissionsschutz 37
17.1 Geruchsemissionen 37
17.2 Lärmschutz 38

18 Abschließende Hinweise/Empfehlungen 40

19 Städtebauliche Übersichtsdaten 42

20 Daten zum Verfahrensablauf 42

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, somit finden eine (mindestens) zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Dem Aufstellungsbeschluss gemäß wurde vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und bis zum 22.11.2017 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgt die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme geben wird.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und der zusätzlich beauftragten Geruchs- und Lärmgutachten werden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach der fortlaufenden Nummerierung handelt es sich um die 36. Flächennutzungsplanänderung.

2 Anlass der Planung

Die Stadt Bramsche beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 Baurecht für die räumliche Erweiterung des „Industrie- und Gewerbegebietes Schleptrup/A1“ (Bebauungsplan Nr. 155) zu schaffen, um dem anhaltenden Bedarf an Gewerbegrundstücken gerecht zu werden. Aktuell sind keine gewerblichen Bauflächen mehr im Stadtgebiet verfügbar. Es besteht daher dringend Handlungsbedarf, zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen in Bramsche zu entwickeln, um entsprechend der Nachfrage weiterhin Flächen für eine gewerbliche Nutzung anbieten zu können. Ein ausreichendes Angebot fördert die Attraktivität der Stadt als Gewerbestandort und schafft die Voraussetzung für die Bindung lokaler Betriebe wie auch die Ansiedlung neuer Betriebe.

Mit der Ausweisung des „Industrie- und Gewerbegebietes Schleptrup/A1“ durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 155 (rechtskräftig seit 2015) ist die Stadt Bramsche davon ausgegangen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen für einen längeren Zeitraum gedeckt ist. Im Zuge der Ansiedlung der Firma Amazone, die eine 24 ha große Fläche erworben hat, konnte die Stadt 3 ha außerhalb der Vermarktung von Amazone behalten und verkaufen. Diese Flächen sind mittlerweile ebenfalls verkauft. Die Entwicklung ist deutlich schneller gegangen als erwartet, was auch auf die Attraktivität der Flächen im Umfeld der Autobahn (A1) zurückzuführen ist.

Die schnelle Vermarktung und die hohe Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen veranlasste die Stadt, nach weiteren Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Stadtgebiet zu suchen. Die Grundlage bildete hierfür das Konzept der NWP-Planungsgesellschaft, die im Jahr 2006 von der Stadt beauftragt wurde, anhand von verschiedenen Kriterien geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung im Umfeld der Autobahn zu überprüfen. Durch die Untersuchung der NWP-Planungsgesellschaft ist die grundsätzlich hervorragende Eignung der ausgewählten Fläche in Schleptrup für eine gewerbliche Erweiterung nachgewiesen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der optimalen Lage mit direkter Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bietet das Plangebiet hervorragende Voraussetzungen für die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe und Industrie.

Die Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung in Bramsche beschränkten sich nicht auf den Standort in Schleptrup. Auch andere Flächen im Stadtgebiet wurden berücksichtigt, stehen aber für eine kurzfristige Realisierung nicht zur Verfügung, da Eigentumsverhältnisse und weitere Abstimmung erforderlich sind (z.B. Standort Hesepe oder interkommunales Gewerbegebiet Bramsche/Wallenhorst).

Parallel zum Bauleitplanverfahren sind die notwendigen Liegenschaftsverhandlungen zu führen. Die Fläche ist im Besitz eines Eigentümers, welcher seine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft erklärt hat.

3 Ziele der Planung

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes im Ortsteil Schleptrup geschaffen werden. Das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 bildet hier die Bezugsgröße für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Fläche.

Für das Plangebiet sind im Hinblick auf die zukünftige Nutzung folgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Der Schutz der weiter südlich liegenden Wohnbebauung im Umfeld des *Stiegewegs* hat oberste Priorität. Um die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen gegenüber dem Gewerbelärm sicherzustellen, werden Lärmkontingente für einzelne Teilbereiche des Plangebietes bestimmt. Für eine optische Abschirmung wird eine Eingrünung vorgenommen und der Ausschluss von Nutzungen ermöglicht eine Steuerung der Betriebe nach ihrem Emissionsverhalten und Gefährdungspotential.
- Um das begrenzt verfügbare Bauland optimal zu nutzen, soll eine möglichst große Nettofläche für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe zur Verfügung stehen.

- Das Plangebiet soll in den Landschaftsraum eingebunden werden, indem die gliedernden Landschaftsbestandteile möglichst erhalten und stellenweise ergänzt werden. Das Ziel ist eine verträgliche Einbindung in die Umgebung unter Berücksichtigung der Bestandsituation, um den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend gering zu halten und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.
- Der landwirtschaftliche Betrieb (Schweinemast mit Nebenanlagen) im Norden des Plangebietes soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Eine Weiterentwicklung an diesem Standort ist nach Rücksprache mit dem Betreiber nicht vorgesehen. Die von der Schweinemastanlage und weiteren Anlagen im Umfeld ausgehenden Geruchsimmissionen führen im Nahbereich des Betriebes zu Nutzungseinschränkungen, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen entfällt. Ein Geruchsgutachten für die Mastanlage liegt vor.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Betrieben und der Ausgestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um die Gestaltung des Industrie- und Gewerbegebietes zu steuern und die Nutzung möglichst verträglich in die Umgebung einzufügen. Es sollen Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe angesiedelt werden, sodass qualifizierte Arbeitsplätze entstehen.
- Die Erschließung soll aus dem in östlicher Richtung angrenzenden „Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1“ erfolgen, um den Ausbau eines weiteren Knotenpunktes auf der Bundesstraße (B 218) zu vermeiden und den Verkehr frühzeitig in das Gebiet zu lenken. Die Emissionsquelle „Verkehr“ wird somit von bestehender Wohnbebauung entlang der B 218 getrennt.
- Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist im Norden ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

4 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

5 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Planung und sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Umweltbericht und Umweltprüfung mit Biotypenkartierung und –bewertung, Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen (Büro Hans Tovar & Partner - ibt/Osnabrück),
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Dense und Lorenz/Osnabrück),
- Schalltechnische Beurteilung (RP-Schalltechnik/Osnabrück),
- Wassertechnische Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus/Bramsche),
- Fortschreibung des Geruchsimmissionsgutachtens Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer Niedersachsen/Osnabrück),

- Standortuntersuchung von Gewerbestandorten in Bramsche (Planungsbüro NWP/Oldenburg).

6 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 befindet sich in den Fluren 20 und 21 der Gemarkung Schleptrup und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 17 ha.

Das Plangebebiet wird im Norden durch den Verlauf des Mittellandkanals, im Westen durch die Varusstraße und im Süden durch die B 218 begrenzt. In östlicher Richtung befindet sich das „Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1“ des Bebauungsplanes Nr. 155, das den räumlichen Bezugspunkt für die Erweiterung bildet. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die geplante Erschließungsstraße erweitert, die von der Wendeanlage in westliche Richtung fortgeführt wird und sich an dieser Stelle mit dem Bebauungsplan Nr. 155 überschneidet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 und die notwendige 36. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche ist nahezu deckungsgleich. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch auf die Einbeziehung der Verkehrsanlage der B 218 verzichtet, da diese bereits im FNP dargestellt ist und hier kein weitergehender Regelungsbedarf besteht. Auch die Flächen, die sich mit dem Bebauungsplan Nr. 155 überschneiden, sind nicht Bestandteil der FNP-Änderung, da keine Änderungen im FNP erforderlich sind.

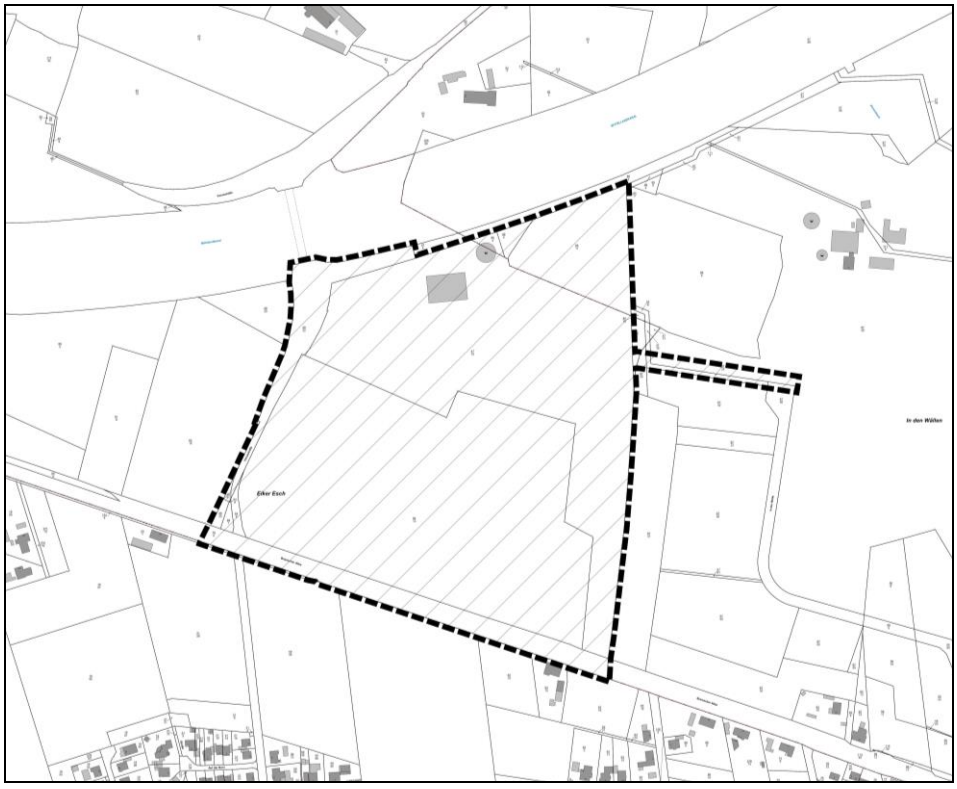

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab)

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Luftbild (ohne Maßstab)

7 Rahmenplanung

7.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) für den Landkreis Osnabrück ableiten.

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das RROP legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft ist und zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs im jeweiligen Verflechtungsbereich bereitstellen und sichern soll (D 1.6 01/02). Mit der Ausweisung als schwerpunktmäßiger Standort zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Arbeitsplatzangebot vorhanden sein, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht und dadurch Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarkes gibt. Ziel ist es, den aktuellen und zukünftigen Standortanforderungen der Wirtschaft gerecht zu werden und die Voraussetzung für eine auch weiterhin dynamische Beschäftigungsentwicklung zu schaffen. Mit der Planung wird insbesondere das Angebot an Arbeitsplätzen ergänzt wie auch der Wirtschaftsstandort gefördert und somit die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Das Plangebiet ist im RROP als Vorsorgegebiet aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2.03) dargestellt. In solchen Gebieten haben die Belange der Landwirtschaft im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert,

entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die festgesetzte Zweckbestimmung ist bei der Planung zu berücksichtigen und im Einzelfall ist eine abweichende Entscheidung möglich, wenn andere Raumansprüche im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden. Demnach bewertet die Stadt die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitsplatzversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, sodass die raumordnerischen Belange in der Abwägung der Stadt zurücktreten.

Im Süden wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02) durchzogen. In diesem Bereich müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Vorgabe, da in dem Vorranggebiet überwiegend Grünflächen festgesetzt sind.

Im RROP sind außerdem infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen dargestellt, die das Plangebiet linear tangieren bzw. durchqueren. So stellt das RROP ein Vorranggebiet für eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2) in Ost-West-Ausrichtung dar. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die B 218, die als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 01) im RROP dargestellt ist. Der Mittellandkanal als Hauptverkehrsweg für die Schifffahrt (D 3.6.4 01) grenzt im Norden an den Geltungsbereich.

Die raumordnerischen Festsetzungen aus dem RROP werden durch die Bauleitplanung berücksichtigt.

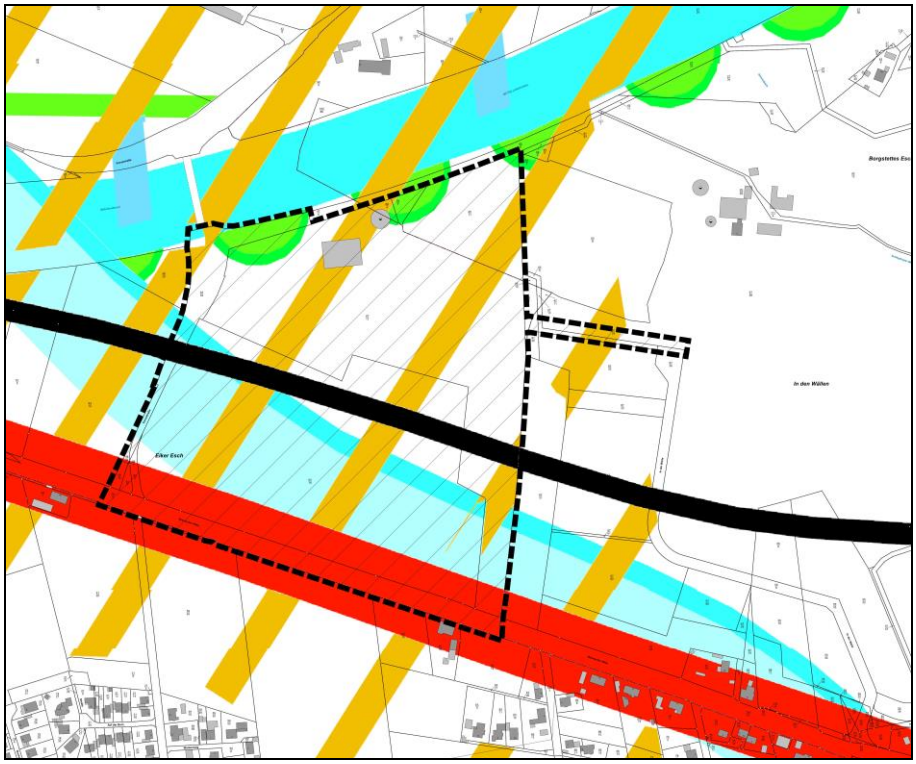

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (ohne Maßstab)

7.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Waldfläche dar. Aus diesem Grund ist für die planungsrechtliche Umsetzung eines Industrie- und Gewerbegebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen. Die Darstellung des FNPs legt außerdem eine Richtfunktrasse mit einem beidseitigen Schutzstreifen fest, die in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Plangebiet verläuft. Die B 218 im Süden und der im Norden angrenzende Mittellandkanal sind im FNP als Hauptverkehrswege dargestellt.

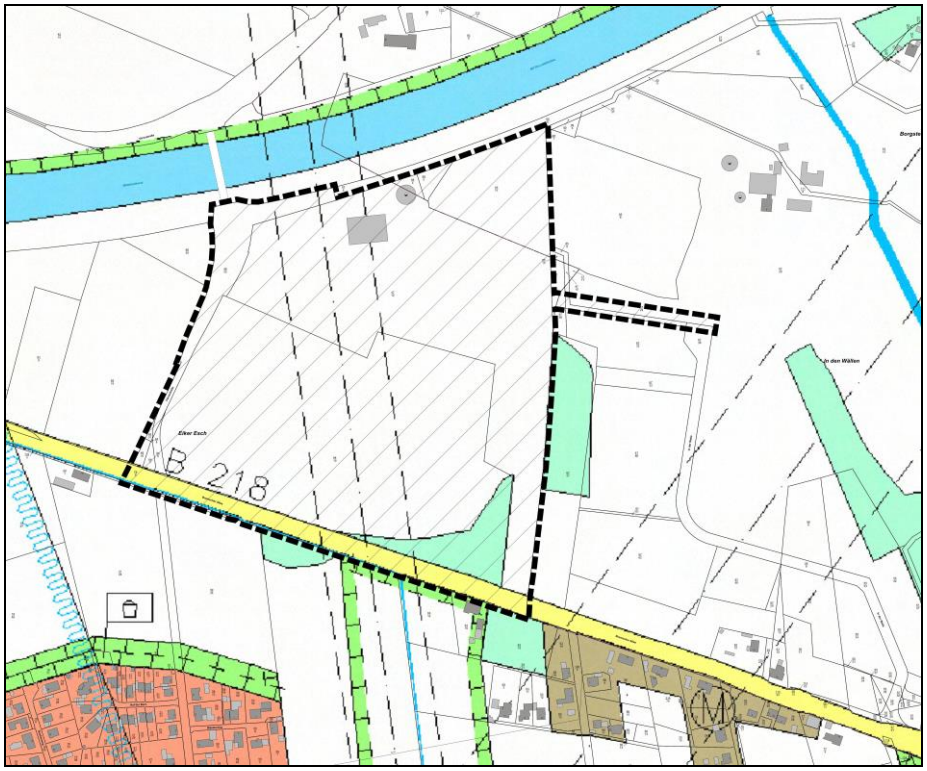

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998 (ohne Maßstab)

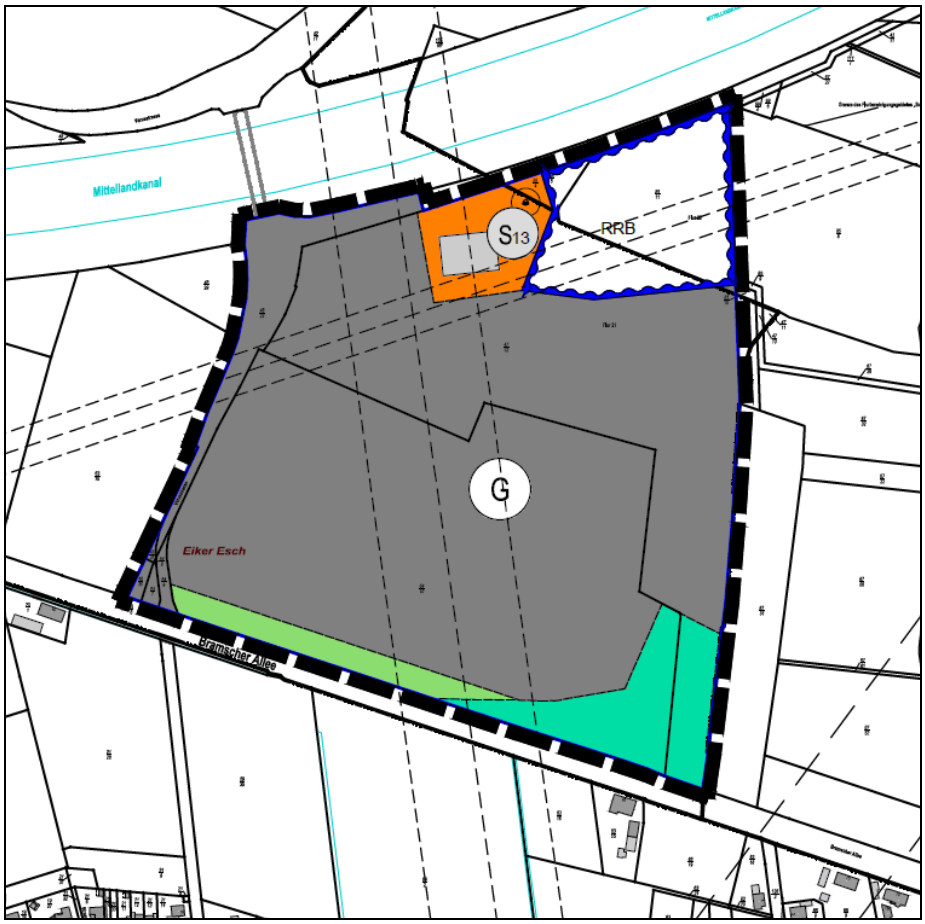

Abb. 5: Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

7.3 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 164 stellt die räumliche Erweiterung des östlich gelegenen „Industrie- und Gewerbegebietes Schleptrup/A1“ dar, das im Jahr 2015 durch den rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 155 ausgewiesen wurde. Der angrenzende Bebauungsplan weist überwiegend Industrie- und Gewerbeflächen mit einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 und einer Baumassenzahl von 6,0 auf. Der Großteil der Fläche wird von einem Landmaschinenhersteller genutzt.

Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne überschneiden sich an einer Stelle. Die Planung sieht vor, dass das Plangebiet über das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet erschlossen wird. Durch die Erweiterung der Erschließungsstraße kommt es zur Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 155. Die Fläche ist dort als Industriegebiet bzw. öffentliche Grünfläche / Raumstreifen festgesetzt und wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 in eine Verkehrsfläche geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 164 werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155 außer Kraft gesetzt. Die zusätzliche Versiegelung wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.

7.4 Standortuntersuchung von Gewerbestandorten in Bramsche

In den Jahren 2005/2006 hat das Planungsbüro NWP/Oldenburg im Auftrag der Stadt Bramsche eine Untersuchung durchgeführt, um potenzielle Standorte zur gewerblichen Entwicklung an der Autobahn A1 zu ermitteln und zu bewerten. Die Fläche 2 der NWP-Untersuchung (s. Abb. 6) weist demnach eine grundsätzlich hervorragende Eignung für eine gewerbliche Nutzung auf, die sowohl das Planvorhaben zum Bebauungsplan Nr. 164 als auch das Industrie- und Gewerbegebiet A1/Schleptrup (B-Plan Nr. 155) umfasst.

Im Vorfeld der Untersuchung wurden Flächen, die aufgrund von Restriktionen (wie Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Wald und Erholung) nicht verfügbar sind, ausgeschlossen. Daraufhin wurden insgesamt 7 Standorte im Umfeld der Autobahn A1 und der Untersuchungsraum Pente/Wallenhorst für eine weitergehende Prüfung herangezogen. Die Bewertung der einzelnen Standorte erfolgte anhand restriktiver Anforderungen, so dass die Kriterien Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffsicherung als auch Natur und Landschaft, Wald und Erholung berücksichtigt wurden. Als Grundlage dienten ebenso die Vorgaben durch den wirksamen Flächennutzungsplan, das Regionale Raumordnungsprogramm, den Landschaftsrahmenplan und den Landschaftsplan.

Die Untersuchung hat ergeben, dass u.a. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 eine grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung vorliegt, die als Fläche 2 in der Karte kenntlich gemacht ist (s. Abb. 5). Die Standortvorschläge aus der Untersuchung sind von der Stadt Bramsche im Rahmen weiterer Überlegungen zu konkretisieren und im Einzelfall zu prüfen.

Mit der Erweiterung des „Gewerbe- und Industriestandortes Schleptrup/A1“ in westlicher Richtung werden die Potentiale für eine gewerbliche Entwicklung genutzt. Die Fläche erfüllt die Anforderungen für einen Gewerbestandort, da eine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht, der Eigentümer seine Bereitschaft für Liegenschaftsverhandlungen geäußert hat und auch ein ausreichendes Entwicklungspotential aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Blick auf die umgebende Wohnbebauung vorhanden ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Schleptrup kein Siedlungsschwerpunkt ist und insoweit potentielle Konfliktpunkte mit in Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht zu befürchten sind. Durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und – damit einhergehend – die Lage außerhalb von Siedlungsbereichen werden schutzwürdige Nutzungen weitergehend von Verkehrsimmission getrennt bzw. das Störpotential ist durch den gewählten Standort als überwiegend gering einzuschätzen.

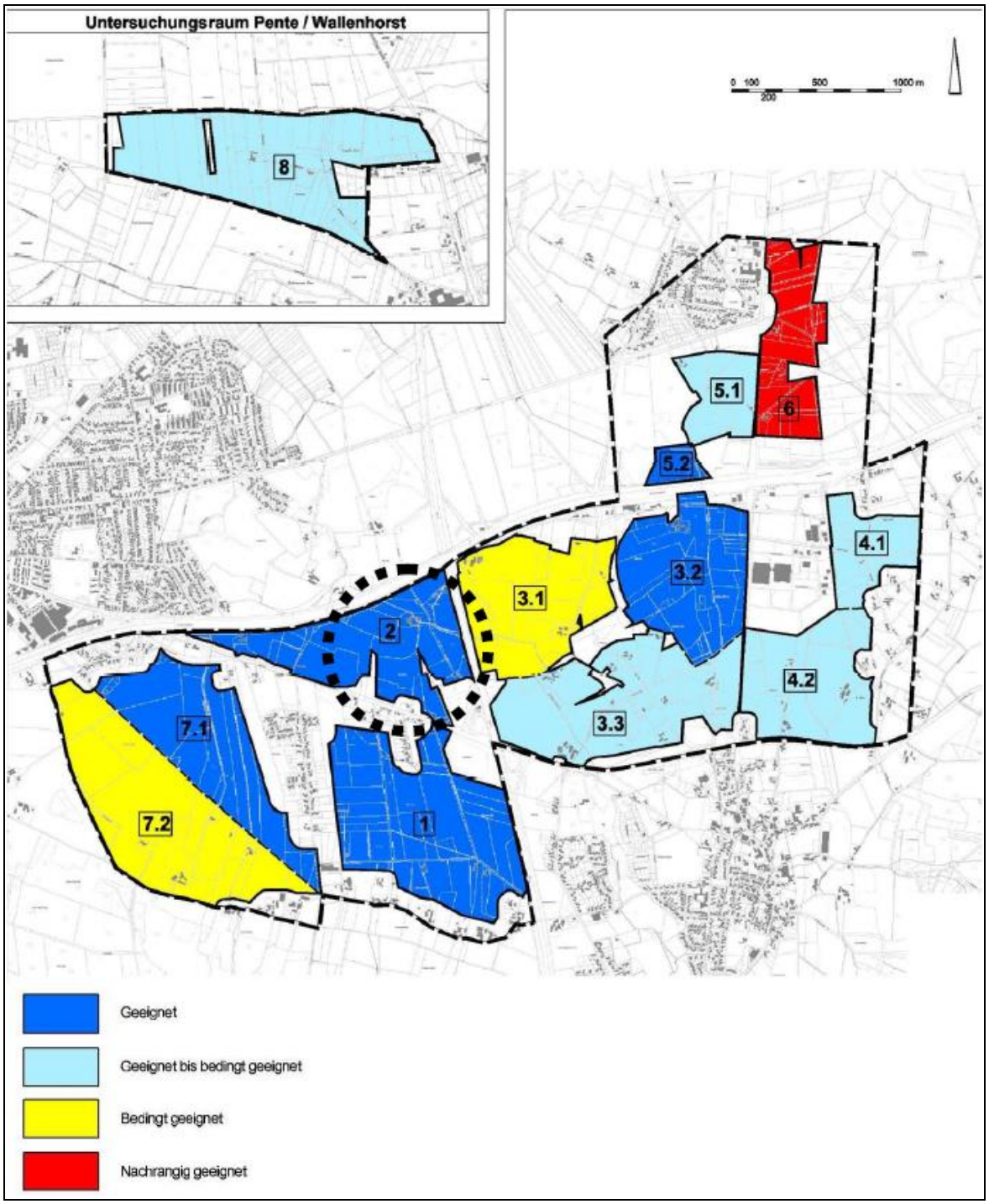

Abbildung 6: Standortuntersuchung von Gewerbestandorten in Bramsche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

8 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine gewerbliche Tierhaltungsanlage und landwirtschaftliche Freiflächen, die in einem streubesiedelten Außenbereich im Ortsteil Schleptrup liegen. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen, hauptsächlich Ackerflächen geprägt. Die Siedlungsstruktur in der Umgebung ist durch Höfe und Einzelstallanlagen gekennzeichnet. Südlich der Bundesstraße, aber deutlich abgesetzt von dieser (ca. 195 m), befinden sich

Wohnsiedlungen, die durch Innenbereichsatzungen bzw. Bauleitpläne festgesetzt sind und den einzigen zusammenhängenden Siedlungsbereich des Ortsteiles bilden. Schleptrup ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan kein Schwerpunkt für Wohnsiedlungen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Tierhaltungsanlage für die Schweinemast, bestehend aus einem Stallgebäude und einem zugehörigen Hochbehälter als Güllelagerstätte. Der Schweinemaststall umfasst ca. 960 Endmastplätze in 8 Abteilen. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Einzelstandort, an dem ausschließlich gewerbliche Tierhaltung betrieben wird. Der Betrieb ist einer Hofstelle zugeordnet, die auf der nördlichen Seite des Mittellandkanals liegt.

Der übrige Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Vereinzelt sind Waldreste vorhanden, die drauf hinweisen, dass der Bereich früher mit Buchenmischwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern bestockt war.

Das Plangebiet ist vollständig im Besitz eines Eigentümers, der auch Betreiber der Schweinemastanlage ist und Interesse an einem Verkauf der Ackerflächen hat.

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen sind, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Bei der Schweinemastanlage handelt es sich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich.

9 Grundlagen für die Abwägung

9.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB einstellen zu können, werden gem. § 3 und § 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in diese Begründung eingearbeitet.

Die gem. § 3 Abs. 1 BauGB für das Verfahren vorgesehene frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang im Rathaus am 02.10.2017 öffentlich bekannt gemacht. Bei der Unterrichtung wurde auf die am 11.10.2017 erfolgte öffentliche Informations- und Erörterungsversammlung hingewiesen. Auch über die Möglichkeit zur Einsicht in die Entwurfsunterlagen und zur Erörterung bzw. Äußerung vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 wurde informiert. Die Entwürfe waren zusätzlich ab dem 12.10.2017 im Internet auf der Homepage der Stadt Bramsche abrufbar.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit dem Schreiben vom 16.10.2017 unterrichtet und zur Äußerung insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

9.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Bürger sind keine Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht worden.

9.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen abgegeben (Abwägung der Stadt Bramsche ist *kursiv*):

- Der Landkreis Osnabrück gibt folgende Hinweise:

  Regional- und Bauleitplanung:

  - Gemäß dem RROP 2004 liegt das Plangebiet im Süden innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. In diesen Gebieten sowie in der näheren Umgebung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sind. → *Die Flächeninanspruchnahme durch die Bauleitplanung ist marginal gemessen an der Größe des Vorranggebietes. Eine Beeinträchtigung liegt aus Sicht der Stadt nicht vor, da die in Rede stehenden Flächen als eingeschränktes GE festgesetzt werden und Betriebe mit Gefährdungspotential ausgeschlossen sind.*
  - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für Landwirtschaft. Entgegenstehende Nutzungen sind in diesen Gebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber der Versorgungsanspruch hat bei der Abwägung besonderes Gewicht. Er kann im Einzelfall zurücktreten, wenn neu hinzutretende konkurrierende Nutzungsansprüche höherrangig zu bewerten sind. → *Der konkurrierende Nutzungsanspruch durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird an dieser Stelle höher gewichtet, um dem Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen nachzukommen und die guten Voraussetzungen für eine Erweiterung zu nutzen.*
  - Die Regelungen zum bzw. der Ausschluss von Einzelhandel an dem städtebaulich nicht integrierten Standort wird begrüßt. → Der Hinweis wird *zur Kenntnis genommen.*
  - Es wird eine Aktualisierung des Konzeptes der NWP-Planungsgesellschaft zur Gewebeflächenentwicklung im Umfeld der A1 aus dem Jahr 2006 nahegelegt. Die Entwicklung von Gewerbegebieten im Stadtgebiet sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (angestrebt im Jahr 2018) erfolgen. → *Die Qualität der potentiellen Gewerbeflächen hat sich nicht maßgeblich geändert und der Stadt stehen nur begrenzt geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Der Ausverkauf der Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet erfordert eine kurzfristige Bereitstellung von zusätzlichen Flächen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nimmt mind. 3 Jahre in Anspruch. Es ist allein Entscheidung der Stadt, die Planung als Änderungsverfahren zum FNP durchzuführen.*
  - Im Lärmschutzgutachten wird für das Gebäude „Bramscher Allee 83“ ein Mischgebiet zugrunde gelegt (Wohngebäude im Außenbereich). Die Wohngebäude südöstlich hinter diesem Gebäude (Wohngebäude an der Straße „Zur Stuckwiese“ etc.) werden in diesem jedoch überhaupt nicht betrachtet. Ob durch den höheren Schutzanspruch dieser Gebäude sich andere Lärmkontingente für den Bebauungsplan ergeben, sollte daher überprüft werden. Bei der Erstellung der Immissi-

onsschutzgutachten und der Berechnung der Lärmkontingente könnte für die – zumindest vorsorglich – Emissionswerte für den Innenbereich angesetzt werden. → *Es gibt keine Gebäude mit höherem Schutzanspruch. Am Gebäude „Bramscher Allee 83“ (Immissionsort 3, IO 3, im Schallgutachten) ist das Immissionskontingent durch die Gewerbeflächen des B-Plan Nr. 155 voll ausgeschöpft. Damit der Schutzanspruch gewahrt bleibt und die Richtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden, ist die Reduzierung des Richtwertes um jeweils 10 dB(A) als Vorbelastung notwendig. Die Einstufung der Gebäude südlich der Bramscher Allee erfolgt analog zur Beurteilung im B-Plan Nr. 155 als Mischgebiet. Durch die Reduzierung des Richtwertes am IO 3 wird der weiter entfernt liegenden Bebauung an der Stuckwiese ebenfalls Rechnung getragen. Wenn an einem der Emissionsquelle nahe gelegenen Gebäuden die Grenzwerte eingehalten werden, gilt dies logischerweise für die entfernter liegenden Gebäude. Diese physikalische Gesetzmäßigkeit sollte dem Landkreis bekannt sein.*

- Mit der Planung entsteht ein 1:1 Verhältnis von Gewerbe- und Industrieflächen gegenüber Wohnbauflächen, sodass eine klare Tendenz besteht, die Ortslage nicht mehr als Siedlungsschwerpunkt sondern als Gewerbe- und Industrieschwerpunkt zu entwickeln. → *Der Ortsteil stellt keinen örtlichen Siedlungsschwerpunkt dar. Es handelt sich um eine Streubesiedlung im Außenbereich. Es ist sachlich falsch und städtebaulich überhaupt nicht aussagekräftig, ein Verhältnis von Wohnbau- zu Gewerbeflächen ortsteilweise auszurechnen.*
- Die stärkere Gewichtung einer Ausweisung einer zweiten großflächigen Industrie- und Gewerbefläche in städtebaulich nicht integrierter Lage gegenüber einer zukunftsfähigen Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der B 218 lässt den Eindruck entstehen, dass für den Ortsteil Schleptrup zukünftig keine ausgeglichene städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB angestrebt wird. Auch das Auslassen einer Nicht-Beachtung als planungsrelevanter Immissionsort verstärkt diesen Eindruck. Die Erforderlichkeit zur Steuerung und Absicherung des Siedlungsansatzes südlich der B 218 ist auch vor dem Hintergrund des zunehmenden Drucks Wohnbauflächen auszuweisen offensichtlich. → *Das Plangebiet schließt unmittelbar an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet an und liegt nicht als Solitär im Außenbereich. Bei einer städtebaulich integrierten Lage käme es zu Immissionskonflikten, die seitens der Stadt nicht gewollt sind. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Schleptrup im Sinne eines Siedlungsschwerpunktes ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes. Schleptrup ist durch eine Streubebauung geprägt. Ausreichend Wohnbauflächen werden an städtebaulich geeigneter Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen. Eine angebliche Nicht-Beachtung eines planungsrelevanten Immissionsortes liegt nicht vor.*
- Die geplante Erschließungsstraße durchschneidet die Maßnahmenfläche „A“ des Bebauungsplanes Nr. 155. In der Begründung heißt es, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 155 außer Kraft gesetzt werden. Es sollte aber geklärt werden, wie mit der Maßnahmenfläche „A“ in Zukunft weiter verfahren wird. → *Die Maßnahmenfläche A aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 155 bleibt bis auf die Überfahrt bestehen. Die zusätzliche Versiegelung wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.*
- Gem. der Rechtsprechung des OVG NRW ist die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unbestimmt, wenn die Verkehrsfläche als Bezugspunkt herangezogen wird und diese bis zum Satzungsbeschluss nicht näher definiert ist. Empfohlen wird ein Bezugspunkt über NHN. → *Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der*

Gebäudehöhe werden die NN-Höhenpunkte in Straßenbegrenzungslinie vor dem Baugrundstück herangezogen, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Der Höhenbezugspunkt wird aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhenpunkten durch Interpolieren ermittelt.

- Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßwirkung wird empfohlen, angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen. → *Die angrenzenden Bebauungspläne werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.*

Untere Denkmalschutzbehörde:

- Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung. → *Es gibt keine Bedenken gegen die Planung.*
- Für die Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt siehe oben.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

- Es wird auf eine Stellungnahme des Immissionsschutzgutachters vom 20.01.2017 hingewiesen, dass es sinnvoll wäre einen allseitigen Abstand von 100 Metern gegenüber der Tierhaltungsanlage einzuhalten, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen. → *Mit der „Isolinie für Geruchsschwelle an 15% der Jahresstunden“ werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. Bei einem größeren Abstand steht ein Großteil der Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung.*

Brandschutz:

- Der vorbeugende Brandschutz ist ausreichend, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Für eine leistungsabhängige Löschwasserversorgung ist eine ausreichende Wassermenge und Entnahmestellen mit Hydranten sicherzustellen. Zur Sicherung der unabhängigen Versorgung mit Löschwasser bietet sich das Regenrückhaltebecken des B-Planes Nr. 155 an. Als weitere unerschöpfliche Löschquelle kommt die Entnahme aus dem Mittellandkanal in Betracht. → *Die Vorgaben zur abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden beachtet und in der Begründung ergänzt.*

Untere Wasserbehörde:

- Sofern eine Grundwassererhaltung erforderlich wird, wird ab einer täglichen Entnahmemenge von 50m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auch für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Ebenso für die Verlegung/ Umgestaltung des Gewässers II. Ordnung wird eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. → *Alle erforderlichen Erlaubnisse werden – soweit erforderlich – eingeholt.*

WIGOS:

- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Bramsche wird die Planung ausdrücklich begrüßt. Bedenken bestehen soweit nicht. → *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

- Der Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche weist darauf hin, dass die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke über eine Druckentwässerung erfolgt. Jeder Grundstückseigentümer wird verpflichtet ein Abwasserkleinpumpwerk zu bauen und zu betreiben. Außerdem verlaufe eine Abwasserdruckrohrleitung durch das Plangebiet, die parallel zur B 218 umgelegt werden muss. Dies bedarf zur Planung und Umset-

zung eine ausreichende Vorlaufzeit. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kläranlage zur Stadt Bramsche gehört und nicht zu den Stadtwerken. → *Die Hinweise werden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung beachtet. Für die Umlegung der Druckrohleitung wird ein Leitungsrecht entlang der Bundesstraße festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.*

- Die Archälogische Denkmalpflege äußert Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet in erheblichen Umfang Plaggeneschgebiete tangiert, die historische Relevanz haben können. Darum ist eine Klärung der konkreten Fund- und Befundssituation durch geeignete archälogische Maßnahmen im Vorfeld von jeglichen Erdeingriffen bzw. Baumaßnahmen vorzusehen, die in der Stellungnahme benannt sind. Die Kosten trägt der Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher. → *Der Stadt ist bekannt, dass in diesem Bereich Plaggeneschböden vorkommen. Gleichwohl stellt die Stadt vor diesem Hintergrund ihre Planungsabsichten nicht zurück, sichert aber eine genaue Untersuchung der Böden vor Inanspruchnahme für Bauarbeiten zu. Die Bodendenkmalpflege wird eingeschaltet, bevor Baumaßnahmen erfolgen.*
- Die Bundesnetzagentur gibt an, dass im Koordinationsbereich des Plangebietes die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG als Richtfunkbetreiber tätig sind. → *Die Richtfunkbetreiber im Plangebiet wurden bei der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.*
- Die E-Plus Service GmbH weist darauf hin, dass durch das Plangebiet eine ihrer Richtfunkverbindung führen. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen eine max. Bauhöhe von 45 m nicht überschreiten. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 15 m (Trassenbreite) sind einzuhalten. → *Für bauliche Anlagen ist eine Höhebeschränkung festgesetzt, dadurch ist eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse nicht zu erwarten.*
- Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim begrüßt das Vorhaben ausdrücklich. Es wird darauf hin gewiesen, dass für die Vermeidung von Nutzungskonflikten hinsichtlich Schallemissionen zwischen angrenzender Wohnbebauung und Industrie- und Gewerbenutzungen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen sind. → *Die Ergebnisse aus dem vorliegenden Schallgutachten sind in die Planung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan eingearbeitet. Die Lärmkontingentierung stellt sicher, dass die Lärmbelastung für die umgebende Wohnnutzung die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschreitet.*
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt den Hinweis, dass bei externen Kompensationsmaßnahmen neben dem Wegerandstreifenprogramm der Stadt Bramsche auch die agrarischen Belange berücksichtigt werden sollen, damit Flächen nicht aus der Nutzung genommen werden. Außerdem bestehen keine weiteren besonderen Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. → *Die Stadt räumt der Kompensation auf stadteigenen Wegerandstreifen Vorrang ein, um möglichst keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.*
- Die LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, äußert sich, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. → *Die Durchführung einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.*
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr begrüßt die verkehrliche Erschließung über das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet, da kein weiterer Anschluss an die B 218 erforderlich ist. Es wird gebeten das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der B 218 in der Planzeichnung nachzutragen, um pri-

vate Zufahrten zu unterbinden. Die Bauverbotszone ist beachtet worden. Die benannten nachrichtlichen Hinweise sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. → *Für ein zusätzliches Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Bundestraße wird keine Notwendigkeit gesehen, da innerhalb der Bauverbotszone eine Maßnahmenfläche festgesetzt wird, die keine Überquerung ermöglicht. Die aufgeführten Hinweise werden in die Planzeichnung übernommen.*

- Die Polizeiinspektion Osnabrück bestätigt, dass ein Mehr an Fahrzeugbewegungen zu erwarten ist. Sie bemängelt, dass mit nur einer Zuwegung über den lichtsignalisierten Knoten B 218/In der Welle/Feldweg zwar leistungsbezogen der gesamte Verkehr in das Gebiet aufgenommen werden kann, aber es nur einen nutzbaren Rettungsweg gibt. Eine zweite Zuwegung wird für dringend erforderlich gehalten. Dieser muss im Normalfall befahrbar sein, aber eine ausreichende Untergrundbefestigung für LKWs ist dennoch erforderlich. → *Eine zusätzliche Zuwegung ist über die Versorgungstrasse zwischen Varusstraße und Planstraße gesichert, die temporär als Rettungsweg und bei einer Sperrung der Haupterschließungsstraße genutzt werden kann. Dafür ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Ausgestaltung der Trasse entspricht den Anforderungen für LKWs und Rettungsfahrzeuge.*
- Die Telefónica Germany GmbH & Co. gibt den Hinweis, dass durch das Plangebiet zwei ihrer Richtfunkverbindung führen. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen eine max. Bauhöhe von 45 m nicht überschreiten. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 18 m (Trassenbreite) sind einzuhalten. → *Für bauliche Anlagen ist eine Höhebeschränkung festgesetzt, dadurch ist eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse nicht zu erwarten.*
- Die Telekom Deutschland GmbH prüft die Voraussetzung zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet und trifft danach eine Ausbauentscheidung. Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. → *Eine rechtzeitige Einbindung und Mitteilung der Versorgungsträger über Erschließungsmaßnahmen finden frühzeitig statt.*
- Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) gibt folgende Anregungen:
  - Bundeswasserstraßen sind nach gesetzlichen Vorgaben nicht Teil von gemeindlicher Bauleitplanung. Die Bundeswasserstraßen müssen entweder außerhalb des Geltungsbereichs liegen oder nachrichtlich übernommen werden. → *Der Mittellandkanal als Bundeswasserstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung.*
  - Für die Erschließung der Schweinemastanlage soll der Wirtschaftsweg entlang des Mittelandkanals als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Dafür ist die Befahrung des Flurstückes 47/8 notwendig, welches im Eigentum der WSV steht. Sofern vorgesehen ist, dass die vollständige Erschließung des Betriebes künftig über öffentliche Flächen erfolgt, so sind die Unterhaltungsverpflichtungen aus der Planfeststellung oder Eigentumsverhältnisse anzupassen. → *Für eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Schweinemastanlage wird das Flurstück 48/32 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen der WSV bleiben davon unberührt.*
  - Aussagen zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Mittellandkanal können erst im weiteren Verfahren geklärt werden, wenn Details zur Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen vorliegen. Jegliche Einleitung ist über einen Gestattungsvertrag, der u.a. die Unterhaltungspflichten definiert, zu regeln. → *Die Oberflä-*

chenentwässerung sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der Bau- und Straßenflächen in einem Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter Ahrensbach zugeführt. Ein Wasserrechtsverfahren wird zur Sicherung der planungsrechtlichen und wasserrechtlichen Regelungen durchgeführt.

- Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das WSA Minden zu beteiligen. Möglicherweise müssen strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungen nach Bundeswasserstraßengesetz eingeholt werden. Es wird auch auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauO hingewiesen. → *Die Hinweise werden beachtet.*

- Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich des Ortsteils Schleptrup für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. In der Straße „In der Welle“ verläuft eine Hauptleitung DN 150. Bei der Ansiedlung von Unternehmen mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Wasserverbrauch wird um eine rechtzeitige Mitteilung gebeten. Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind noch nähere Abstimmungen zwischen dem örtlichen Träger des Brandschutzes, der örtlichen Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück und dem Wasserverband erforderlich. Hierbei darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke nicht gefährdet werden. → *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollten im Plangebiet Betriebe mit einem hohen Wasserbedarf angesiedelt werden oder eine hohe Wasserentnahme für die Löschwasserversorgung geplant werden, wird der Wasserverband rechtzeitig informiert bzw. beteiligt. Die zur Verfügung gestellten Bestandpläne werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung bzw. Durchführung berücksichtigt.*
- Westnetz GmbH bittet um Rücksichtnahme auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen bei evtl. Tiefbauarbeiten, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bauausführende Firmen sollen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeite aktuelle Planauskünfte einholen. → *Eine rechtzeitige Benachrichtigung der Versorgungsträger findet vor Baubeginn statt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.*

9.2 Belange von Natur und Landschaft

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 (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes 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. Der Umweltbericht ist somit auch Bestandteil dieser Begründung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt und in Kapitel 13 der vorliegenden Begründung zusammenfassend dargelegt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung sind dort abgehandelt.

9.3 Verkehrliche Anbindung

Für die gewerbliche Entwicklung weist der Standort eine hervorragende räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit mit direkter Anbindung an die Bundesstraße (B 218) bzw. an die Autobahn (A1) auf. Durch die Lage an der Schnittstelle von Autobahn und Bundesstraße ist das Plangebiet optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, sodass die Fläche von der Wirtschaft präferierte Standortvoraussetzungen für Gewerbeflächen bietet.

10 Inhalte des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 8 und § 9 BauNVO als Gewebe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Mit der Ausweisung einer industriell-gewerblichen Nutzung soll eine Entwicklung eingeleitet werden, die das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet ergänzt und der anhaltenden Nachfrage nachkommt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes – zwischen Planstraße und Schweinemastanlage - wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt, da sich im Umfeld die weniger schutzwürdigen Nutzungen befinden bzw. eine größere Ausnutzung der Lärmkontingente vorliegt. Die übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Es kann sinnvoll sein, dass Flächen für besonders emittierende Anlagen gezielt in Bereichen eines Plangebietes vorgehalten werden, die weiter von der schutzbedürftigen Bebauung entfernt liegt, während die näher an die Wohnbebauung heranreichenden Bereiche weniger emittierenden Anlagen vorbehalten sind. Unabhängig von Emissionen verlangen manche Betriebe eine Ausweisung als Industriegebiet, entweder weil dies Grundlage für eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist oder weil der Betrieb genehmigungsrechtliche Sicherheit für die nächsten Jahre haben will.

Der Standort der Schweinemastanlage wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für gewerbliche Tieranlagen / Schweinemast festgesetzt. Der Hauptzweck wird nach derjenigen Nutzung gewählt, die langfristig die dominierende sein soll. Dementsprechend dient das Gebiet ausschließlich der Unterbringung einer Schweinemastanlage. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lediglich der Bestand gesichert werden, um den Weiterbetrieb der bestehenden Nutzung langfristig zu sichern. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die mehr als kleinere Änderungen oder Ergänzungen umfassen, sind nicht vorgesehen. Die Abgrenzung des Grundstückes erfolgte im Einvernehmen mit dem Betreiber der Tierhaltungsanlage.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Industrie- und Gewerbegebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für solche Nutzungen. Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) liegt bei 6,0 für die Gewerbeflächen. Hiermit wird sichergestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Dichte der Bebauung und ein ausreichendes Bauvolumen für die baulichen Anforderungen von Gewerbebetrieben gewährleistet sind. Insbesondere wird die Maßstäblichkeit der Bebauung im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet aufgegriffen und im Rahmen der Erweiterung entsprechend fortgeführt.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wodurch der Bestand an Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Freiflächen gesichert werden kann, ohne dass eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden sattfindet. Zugleich besteht die Möglichkeit für kleinere Änderungen und Ergänzungen bei einem Vollgeschoss.

10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße bzw. zu den äußeren Nutzungsabgrenzungen in einem Abstand von 5 m. Hierdurch wird ausreichend räumliche Distanz zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zu Maßnahmenflächen gehalten und ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben.

Zwischen der Fläche für Wald und dem überbaubaren Bereich der Gewerbeflächen ist ein Abstand von 10 m entlang des Waldrandes festgesetzt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist ein ausreichender Abstand zum Wald erforderlich, der weitestgehend von Bebauung freizuhalten ist, um die Funktionen für Avifauna und Feldermäuse möglichst wenig einzuschränken.

Im Bereich der Schweinemastanlage orientieren sich die Baugrenzen am Gebäudebestand, die allseits in einem Abstand von 3 m verlaufen. Die Größe des Bauteppichs ist so bemessen, dass die genehmigte Schweinemastanlage inkl. Nebenanlagen untergebracht werden kann und etwas Spielraum für kleinere Änderungen und Ergänzungen des Bestandes bleibt.

Zwischen der Varusstraße und der Planstraße verläuft eine Versorgungstrasse, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt ist. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um jederzeit einen Zugang zu Versorgungsleitungen zu ermöglichen und eine Beschädigung zu vermeiden. Im Notfall kann die Trasse als zweite Zuwegung u.a. für den Rettungsdienst dienen. Deshalb wird der überbaubare Bereich an dieser Stelle ausgespart.

10.4 Verkehrsflächen

10.4.1. Verkehrsflächen im Industrie- und Gewerbegebiet

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das angrenzende „Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1“, indem die Straße aus dem Bebauungsplan Nr. 155 an der Wendeanlage in westliche Richtung fortgeführt wird. So wird der Verkehr frühzeitig von der B 218 (direkt nach dem Autobahnanschluss) in das Industrie- und Gewerbegebiet abgeleitet und die zusätzliche Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße gering gehalten. Mit dieser Verkehrsführung wird der Ausbau eines weiteren Verkehrsknotenpunktes auf der B 218 vermieden, der bei einer Anbindung an die Varusstraße notwendig wäre, und der Verkehrsfluss wird durch eine zusätzliche Abbiegespur bzw. Ampelanlage in kurzen Abständen nicht unterbrochen. Auch die hohen Kosten für den Ausbau eines weiteren Knotenpunktes entfallen und die Erschließungskosten können möglichst gering gehalten werden.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die Wendeanlage aus dem Bebauungsplan Nr. 155 erhalten bleibt, um eine frühzeitige Wendemöglichkeit für Fahrzeuge zu schaffen und eine komplette Durchfahrt bis zum Ende der Planstraße zu vermeiden. Die vorhandene Erschließungsstraße wird an der Wendeanlage lediglich durch einen weiteren Straßenabschnitt in westliche Richtung fortgeführt.

Die Anbindung über das „Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1“ hat zur Folge, dass die Erschließungsstraße auf ein unübliches Maß verlängert wird. Dennoch überwiegen die Vorteile dieser Erschließung im Hinblick auf die geringere Verkehrsbelastung für die Anwohner und die geringeren Kosten. Für eine bessere Orientierung innerhalb des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes entlang der B 218 könnte das Gebiet in Abschnitte gegliedert werden, die durch eine entsprechende Beschilderung mit Buchstaben bzw. Zahlen kenntlich gemacht werden.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird mit einer Breite von insgesamt 12 m und somit entsprechend der schon im Bebauungsplan Nr. 155 vorhandenen Straßenbreite geplant, die sowohl eine ausreichend breite Fahrspur für die Begegnung von LKWs und die Unterbringung von Versorgungstrassen im Straßenverlauf ermöglicht als auch die Anlagen von Parkstreifen und Gehwegen. Die Planstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 30 m, wodurch ein dreiachsiges Fahrzeug wenden kann. Von der Planstraße geht eine weitere Stichstraße ab, die ebenfalls in einer Wendeanlage in gleicher Dimensionierung endet. Die Festsetzung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen orientiert sich an den Empfehlungen und Richtlinien der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Die Straßenführung ermöglicht eine flexible Grundstückszuteilung. Entsprechend der Nachfrage können Grundstücke in unterschiedlicher Größe angeboten werden.

Die dargestellten Verkehrsflächen sind an geeigneten Stellen zu begrünen und mit öffentlichen Stellplätzen anzulegen.

10.4.2. Verkehrsflächen für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes

Die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg, der parallel zum Mittellandkanal verläuft und auf die Varusstraße führt. Im Bebauungsplan wird diese Zuwegung (Teil des Flurstückes 48/32) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um den Schweinemastbetrieb (Flurstück 47/13) zukünftig über eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu erschließen. Dafür findet ein Umwidmungsverfahren der Teilfläche statt, die im städtischen Besitz ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Straße bleibt ohne wegerechtliche Auswirkung auf die Nutzung.

10.4.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Varusstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die vorgesehene Erschließungsstraße aus dem angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet geführt wird. Der Fahrzeugverkehr von und zum Plangebiet wird über eine Erweiterung der vorhandenen Straße mit Anschluss an die Bundesstraße abgewickelt.

10.5 Grünflächen und Flächen für Wald

Die Festsetzungen der Grün- und Waldflächen entsprechen dem Planungsziel, das Industrie- und Gewerbegebiet bestmöglich in den Landschaftsraum zu integrieren. Dazu sollen wichtige Bestandteile der Landschaft möglichst erhalten bleiben bzw. ergänzt werden. Das bereits im Bebauungsplan Nr. 155 angewandte Konzept der Einbindung vorhandener und neuer Grün- und Waldflächen wird fortgesetzt.

Eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes ist mit Wald bestockt. Die vereinzelten Waldbestände weisen darauf hin, dass der Bereich früher mit Buchenmischwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern bepflanzt war. Diese Waldflächen sind als zentrale Landschaftsbestandteile zu erhalten und sollen in östlicher Richtung erweitert werden, sodass die Lücke zu den Waldflächen im Bebauungsplan Nr. 155 geschlossen wird.

In einem Abstand von mindestens 20 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 ist eine Bauverbotszone einzuhalten (gem. § 9 Abs. 1 FStrG). Unter das Verbot fallen jegliche Bebauung und ebenso Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen oder Aufschüttungen). Für die von Bebauung freizuhaltende Abstandsfläche ist eine Bepflanzung vorgesehen, die eine optische Abschirmung der gewerblichen Nutzung ermöglicht und das Gebiet verträglich in die Umgebung einbindet. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung als Grünfläche den Vorgaben aus dem RROP 2004, das für diesen Bereich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung vorsieht.

Weitere Grünflächen sind entlang der Varusstraße in einer Breite von 5 m sowie entlang des Grabens am östlichen Rand des Plangebietes und um das Regenrückhaltebecken festgesetzt. Außerdem werden die Flächen im Umkreis der Schweinemastanlage, die für eine gewerbliche Nutzung aufgrund der überschrittenen Immissionsgrenzwerte nicht verfügbar sind bzw. für den Betrieb der Schweinemast nicht benötigt werden, als Grünfläche ausgewiesen.

Die vorgesehene Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes dient einer optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzung und Neugestaltung des Landschaftsbildes. Zusammen mit den Grün- und Waldflächen im Bebauungsplan Nr.155 entsteht eine Vernetzung dieser Flächen. Sie haben auch den positiven Effekt, dass ein Ausgleich auch innerhalb des Plangebietes stattfindet.

10.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken, das im Nordosten am Tiefpunkt des Gebietes geplant ist, gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter *Ahrensbach* zugeführt. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Ein Wasserrechtsverfahren wird zur Sicherung der planungsrechtlichen und wasserrechtlichen Regelungen durchgeführt. Wasserrechtlich ist bei der Erschließung des Gebietes die

gedrosselte Ablaufmenge aus dem neu geplanten Regenrückhaltebeckens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Die Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens soll möglichst naturnah erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan getroffen.

11 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen / Schweinemastanlagen (gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich die gewerbliche Haltung von Schweinen zulässig, um den Betrieb in seiner aktuellen Bestandgröße zu erhalten und die vorhandene Nutzung bauplanungsrechtlich abzusichern. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer ist eine bauliche Erweiterung an diesem Standort nicht vorgesehen. Es ist eine Obergrenze für die Tierhaltung festgesetzt, die der aktuellen Anzahl an Tieren bzw. der Baugenehmigung entspricht. Zugelassen wird dementsprechend eine Schweinemastanlage mit bis zu 960 Mastplätzen. Die erforderlichen Anlagen (wie Futtersilos oder Lagermöglichkeiten für Dünger), die dem Betrieb zuzuordnen sind, sind als Nebenanlagen zugelassen. Damit wird dem Bestand sowie dem Interesse des Eigentümers Rechnung getragen, den Betrieb zweckentsprechend und nutzbringend weiter zu bewirtschaften. Eine Wohnnutzung, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorsieht, ist nicht erlaubt, da es sich nicht um eine Hofstelle handelt und Immissionskonflikte vermieden werden sollen. Von der Mastanlage in dem Sondergebiet gehen Geruchsbelastungen aus, die durch die 15%-Isolinie dargestellt sind. Die Isolinie verdeutlicht, in welchem räumlichen Ausmaß die Grenzwerte für eine gewerbliche Nutzung (15 % der Jahresstunden) überschritten sind und Einschränkungen bei der Flächennutzung zu berücksichtigen sind (siehe Kapitel 15).

11.2 Gewerbe- und Industriegebiet − Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen. Jegliche Art von Wohnen ist ebenso wie im Industriegebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen entspricht der Zielvorstellung, innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können bzw. die im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Ansiedlung von Produktionsstätten mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen sind Nutzungsausschlüsse erforderlich.

11.3 Industriegebiet – Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zur Vermeidung von schädlichen Belastungen durch die Ansiedlung von Betrieben, die Stoffe mit Gefahrenpotential verwenden, findet innerhalb des Industriegebietes ein Ausschluss solcher Betriebe statt, die der Störfallverordnung unterliegen. Der Ausschluss der Nutzungen ermöglicht eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und verhindert Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung. Diese Festsetzung findet sich analog im B-Plan Nr. 155 wieder.

Innerhalb der GI-Gebiete sind demnach Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstandsklassen I, II, III und IV gemäß den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (SFK/ TAA-GS-1k, Störfallkommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

11.4 Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um gezielt gewerbliche Nutzungen aus dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe in diesem Bereich anzusiedeln und den Gebietscharakter zu sichern. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass städtebauliche Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bramsche bzw. in den Nahversorgungszentren der Ortsteile vermieden werden (z.B. Leerstände in den Zentren).

11.5 Industrie- und Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, Emissionskontingentierung

Um die Verträglichkeit des Gewerbelärms mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung sicherzustellen und schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu vermeiden, werden für einzelne Teilflächen (TF 1 bis TF 5) innerhalb des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, sodass die Einhaltung von Immissionswerten der TA Lärm gewährleistet ist. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt (s. auch Kapitel 15.2).

11.6 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Für die Gebäudehöhen im Plangebiet werden Obergrenzen definiert, um eine gebietsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten. Diese Höhen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 155 und greifen somit die vorherrschenden Höhen der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung auf, wodurch eine einheitliche Höhenentwicklung der beiden Industrie- und Gewerbegebiete entsteht.

Der untere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist der NN-Höhenpunkt in der Mitte der das Baugrundstück abschließenden Straßenbegrenzungslinie, von der aus die Erschlie-

ßung des Grundstückes erfolgt. Die entsprechenden NN-Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhepunkten durch Mittelung festzusetzen. Das Vorgehen definiert die Höheneinordnung eindeutig und nachvollziehbar.

Für das Industriegebiet beträgt die maximale Höhe der Hauptkörper 18,00 m, die bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe auf maximal 25,00 m überschritten werden kann. Im Gewerbegebiet ist für die Hauptkörper eine Höhe von 12,00 m festgesetzt und eine Überschreitung bis maximal 15,00 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als 30 % der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes betragen. Es wird eine Differenzierung in der Höhenentwicklung zwischen Industrie- und Gewerbeflächen vorgenommen, mit deutlich niedrigen zulässigen maximalen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet im Blick auf die weiter südlich angrenzende Wohnbebauung.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung können für technische Aufbauten größere Höhen erforderlich werden, die jedoch dem städtebaulichen Ansatz der Gebäudeeinordnung in der Umgebung nicht entgegenstehen. Von dem Höchstmaß sind deshalb untergeordnete technische Anlagen und Bauteile von Gebäuden ausgeschlossen, die für die Funktion der Gebäudenutzungen wichtig sind. Hierzu zählen z.B. Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

11.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden. Die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten. Diese Regelung ermöglicht z.B. den Bau von Produktions- und Lagerhallen, die für das produzierende Gewerbe notwendig sind.

11.8 Grundflächenzahl

Die Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf im Industrie- und Gewerbegebiet nicht durch Nebenanlagen überschritten werden, um eine übermäßige Versiegelung und bauliche Dichte zu vermeiden.

11.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die Versorgungstrasse zwischen Varusstraße und Planstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nummer 1 festgesetzt. Für die Nutzung der Trasse sind zum einen die Träger der Ver- und Entsorgung begünstigt, um über die Varusstraße zusätzliche Leitungen verschiedenerer Versorgungsunternehmen anzuschließen. Im Notfall kann die Trasse auch für den Rettungsdienst freigegeben werden, der ebenfalls begünstigt ist. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Rettungsweg. Im Normalfall ist die Trasse aber nicht befahrbar und durch einen Poller o.ä. gesperrt, denn ein Anschluss des Plangebietes an die Varusstraße ist nicht gewollt. Wenn die Erschließungsstraße z.B. aufgrund von Bauarbeiten blockiert ist, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die Trasse temporär freizugeben, damit weiterhin die Zugänglichkeit des Industrie- und Gewerbegebietes sicherge-

stellt ist. Mit einer Breite von 8 m ist die Trasse so bemessen, dass sich zwei LKWs bzw. Rettungsfahrzeuge problemlos begegnen können. Auch die Untergrundbefestigung (geplant Schotter) ist so gewählt, dass sie für schwere Fahrzeuge geeignet ist. Die Trasse ist außerdem für den Fahrradverkehr freigegeben, um das Gebiet für Fahrradverkehr durchlässig zu machen und keine Barrierewirkung zu erzeugen.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nummer 2 ist zwischen der Planstraße und der Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen. Der Korridor ist von Bebauung freizuhalten, um die Verlegung von Leitungen vorzunehmen und eine Zuwegung für die Unterhaltung des Regenrückhaltebecken bzw. der umgebenden Grünflächen sicherzustellen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht dient der Umlegung einer Abwasserdruckrohrleitung parallel zur Bundesstraße, um im Zuge der Erweiterung eine Betriebsanpassung vorzunehmen. Begünstigt wird der zuständige Abwasserbeseitigungsbestrieb der Stadt Bramsche.

11.10 Stellplätze

Für die Befestigung der PKW-Stellplätze ist ein wasserdurchlässiges Material zu wählen, um die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren und ein Mindestmaß an Versickerung von Oberflächenwasser für die Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist unter Verwendung von z.B. versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splitt-fuge, Rasenfuge), Rasengittersteine oder wassergebundener Decke gewährleistet.

11.11 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Zielsetzung zur Grünordnung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die dem Erhalt bzw. der Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet dienen.

11.11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind Gehölzbestände dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei Abgänge umgehend zu ersetzen sind. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen, um eine Beschädigung der Gehölze durch Baumaßnahmen zu verhindern und den dauerhaften Erhalt sicherzustellen.

11.11.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Anpflanzung von Gehölzen vorzunehmen, die der nachstehenden Gehölzliste entsprechen. Bei Abgängen sind für einen dauerhaften Erhalt Ersatzpflanzungen erforderlich. Die einzelnen Flächen sind durchnummeriert, um für die Ausgestaltung unterschiedliche Vorgaben festzusetzen:

1 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als zweireihige Strauch-Baum-Hecke mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m auszugestalten. Es sind standortheimische Gehölzarten entsprechend der unten stehenden Liste zu verwenden.

2 Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebietes gegenüber der südlich gelegenen Siedlungsstrukturen sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine ca. 15 m breite, 10-reihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumgehölzen entsprechend unten stehender Liste. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 %. Im Teilbereich westlich der Varusstraße dient die Pflanzung einer saumartigen Ergänzung eines vorhandenen linearen Alt-Eichenbestandes und ist in der Hauptsache aus strauchartigen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung wird mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m angelegt.

3 Zur Abgrenzung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Tierhaltung/Schweinemast zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt auf 10 m Breite die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen. Die Hecke wird sechs- bis siebenreihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,5 m angelegt.

4 Die Pflanzfläche Nr. 4 westlich der Varusstraße ist als saumartige Ergänzung und Puffer eines vorhandenen linearen Alt-Eichenbestandes vorgesehen und ist in der Hauptsache aus strauchartigen Gehölzen gemäß unten stehender Liste und einigen Stiel-Eichen mit einem Anteil von ca. 5 % anzulegen. Die Pflanzung wird mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m angelegt.

Gehölzliste – heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung	
Name dt.	**Name bot.**
Baumarten, Mindes-Pflanzqualitäten: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Paffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambcus nigra*

11.11.3 Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind PKW-Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen zu begrünen. Je angefangene acht Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß nachfolgender Gehölzliste gleichmäßig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind je zusammenhängender Stellplatzfläche maximal zwei Arten der Gehölzliste zu verwenden. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von

mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m² herzustellen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahrung zu schützen.

Gehölzliste – Stellplatzbegrünung	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere, ggf. in Sorten	*Sorbus intermedia*
Amerikanische Stadtlinde, in Sorten	*Tilia cordata 'Erecta' / 'Rancho' / 'Roelvo'*
Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18	

11.11.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle Grünflächen ohne spezifizierte Bezeichnung oder Festsetzungen zur Pflanzbindung oder zum Pflanzgebot sind als extensive Saumstrukturen zu entwickeln und zu pflegen. Für eine Ansaat ist autochthones Saatgut entsprechend der örtlichen Bodenverhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich im Spätsommer.

G Grünfläche G im Umfeld des Sondergebietes wird entsprechend der Nutzung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes als extensive Grünlandfläche genutzt. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Die Mahdzeitpunkte liegen bei einer zweimaligen Mahd für eine erste Mahd nicht vor Mitte Juni, die zweite Mahd erfolgt nicht vor September. Bei einer einmal jährlichen Mahd wird diese nicht vor September vorgenommen.

11.12 Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum planinternen Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan folgende Wald-/Maßnahmenflächen, die in der Planzeichnung durch Nummern gekennzeichnet sind:

1. Eigendynamische Waldentwicklung: Die vorhandene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und einer weitgehend natürlichen, eigendynamischen Waldentwicklung zu überlassen. Der Wald wird mit Ausnahme notwendiger Maßnahmen im Sinne der Verkehrssicherung aus der Nutzung herausgenommen, um eine langfristige Sicherung und Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mitsamt vorhandener und künftig entstehender Baumhöhlen und sonstiger Kleinhabitate zu gewährleisten.
2. Waldneubegrünung: Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 erfolgt die Anlage eines naturnahen Eichenmischwaldes zur Erweiterung des vorhandenen Waldbestandes im Geltungsbereich sowie vorhandener Wald- und Aufforstungsflächen innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 155. Die Neuanlage der Waldfläche erfolgt über unregelmäßige Initialpflanzungen ohne festes Pflanzschema auf maximal 50 % der Fläche. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Waldfläche

verbleibt langfristig einer eigendynamischen Entwicklung ohne Durchforstung und wirtschaftliche Nutzung.

11.13 Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft besteht aus einer dauerbespannten Wasserfläche (Nassbecken) und einer umgebenden Grünfläche. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten.

Das Nassbecken erhält eine geschwungene, abwechslungsreiche Uferlinie mit wechselnden, vorwiegend flachen Böschungsneigungen.

Am Nassbecken erfolgen im Böschungs- und im nahen Uferbereich abschnittsweise Initialpflanzungen zur Entwicklung von Weidenufergehölzen aus standortheimischen Weidenarten. Des Weiteren erfolgen punktuelle Initialpflanzungen zur Entwicklung von Röhrichtstrukturen, die auch als Ersatzlebensraum für verloren gehende Vogelbrutplätze (siehe Fachbeitrag Artenschutz) dienen können. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit wird die natürliche Entwicklung von Ufervegetation/Röhrichtbeständen zugelassen und eine notwendige Pflege (Mahd/auf den Stock setzen) abschnittsweise unter Erhalt von jeweils mindestens einem Drittel der Vegetationsbestände durchgeführt.

Die Grünfläche ist als extensive Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für eine Ansaat ist autochthones Saatgut entsprechend der örtlichen Bodenverhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich im Spätsommer.

11.14 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Stadt weist geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Ueffeln/Balkum und Sögeln sowie Engter´ der Stadt Bramsche nach. Durch den Nachweis von 101.194 Werteinheiten nach Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) kann das errechnete ökologische Defizit von 101.181 Werteinheiten bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden. Benennung und Lage der zur Kompensation herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 2 zum Umweltbericht zu entnehmen.

Die vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der Zielsetzung und der einzustellenden Belange erforderlich und berücksichtigen u.a. folgende Aspekte:

- Den Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung durch Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes mit Hilfe von Lärmkontingente.
- Die Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum durch den Erhalt und die Erweiterung von Grün- und Waldstrukturen sowie Höhenbegrenzungen.

- Die Sicherstellung der verfolgten Zielsetzungen zur Ansiedlung von Produktionsbetrieben mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen, daher sind Nutzungsausschlüsse 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.
- Die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den umgebenen Nutzungen, dazu dienen die Festsetzungen zur Steuerung der Betriebe nach Emissionsverhalten und Gefahrenpotential.

12 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)

Gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Mit den Regelungen wird verhindert, dass der Gesamteindruck der Gebäude bzw. das Plangebiet durch die Werbeträger dominiert wird und das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt; auch wenn Werbeanlagen auf Grund ihrer Zweckbestimmung darauf abzielen, Aufmerksamkeit zu erzeugen. Insbesondere die südlich angrenzende Wohnbebauung soll vor Beeinträchtigungen durch auffällige und übermäßige Werbeanlagen geschützt werden. Ziel der Festsetzungen ist es, dass sich die Werbeanlagen unterordnen und nicht ortsbildprägend wirken sowie die bauliche Gestaltung der Gebäude beeinträchtigen. Über die Bindung der Größe einer Werbeanlage an die Gebäudegröße wird die Ausgestaltung der Werbung dabei ausreichend flexibel gehalten. Mit dem Ausschluss bestimmter greller Leuchtfarben sollen sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen und die Ausstrahlwirkungen über das Plangebiet hinaus minimiert werden. Unzulässig sind daher sehr auffällige Ausführungen von Werbeanlagen in Licht, Farbgebung, Bewegung und Schallentwicklung.

13 Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffbilanzierung und einer spezieller Artenschutzprüfung erstellt worden, um 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.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen, die in Kapitel 6 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ im Umweltbericht (s. u. Auszug) zusammenfassend aufgeführt sind. Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

<u>Wesentliche umweltrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens sind:</u>

baubedingt
− temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen, − Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen, − Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust vorhandener Biotoptypen und Tierlebensräume.
– dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch gewerbliche Nutzflächen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima, – Errichtung von Gewerbegebäuden mit Veränderung der Raumstruktur/Zerschneidung/Barrierewirkung und technogener Veränderung des Landschaftsbildes.
betriebsbedingt
– erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet führt zu vermehrten Abgas- und Lärmemissionen, – Geräuschemissionen durch Betriebstätigkeiten mit entsprechenden Störwirkungen, – Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung.

Die Wertigkeiten der Schutzgüter der Umweltprüfung und die Prognose der wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen (ggf. unter Berücksichtigung festgelegter Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung) sind wie folgt einzustufen:

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose unter Berücksichtigung von VVM	Erheblichkeit
Mensch	allgemeine Wohnumfeldfunktion im Hinblick auf südlich gelegene Siedlungsbereiche; Vorbelastungen durch Verkehrslärm B 218 und angrenzenden B-Plan Nr. 155. Olfaktorische Vorbelastungen durch Geruchsimmissionen einer Schweinemastanlage im Plangebiet und weiteren Anlagen im Umfeld	eine Überschreitung vorgegebener Orientierungswerte für Schallbelastungen wird durch entsprechende Vorkehrungen vermieden (Lärmkontingente, Mindestabstand von Bürogebäuden zur B 218). Vermeidung olfaktorischer Beeinträchtigungen durch im B-Plan festgesetzte Nutzungseinschränkungen: Innerhalb des Ausbreitungsbereiches oberhalb zulässiger Grenzwerte befinden sich keine Gewerbe- und Industrieflächen.	o
Boden	vorherrschende Bodenart im Plangebiet: Fein- und Mittelsande; im gesamten Plangebiet besteht eine Grundwasserbeeinflussung des Bodens; vorherrschender Bodentyp: schutzwürdiger Plaggenesch mit besonderer Bedeutung; außerdem: Tiefer Podsol-Gley, Mittlerer Gley-Podsol von allgemeiner Bedeutung	hohe Versiegelungsrate für Gewerbe-/Industriegebietsflächen und Verkehrsflächen, durch Versiegelung von bis zu > 10 ha kommt es großflächig zum Totalverlust von Bodenfunktionen, größtenteils betroffen ist schutzwürdiger Boden	x
Wasser – Teilschutzgut Grundwasser	Grundwasserbeeinflussung des Bodens mit Grundwasserständen zwischen 3,5 und 16 dm u. GOF; geringes Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten,	deutliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch umfangreiche Versiegelungen bis zu > 10 ha; mindernde Maßnahmen: Regenwasserrückhaltung im Ge-	o

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose unter Berücksichtigung von VVM	Erheblichkeit
	hohe Grundwasserneubildungsrate (201 – 250 mm/a); Trinkwassergewinnungsgebiet unmittelbar südöstlich der Plangebietsgrenze; allgemeine Bedeutung	biet, wasserdurchlässige Befestigungen der Stellplätze	
Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer	Im Plangebiet existieren mehrere eher strukturarme, teils aber gewässertypisch bewachsene Grabenstrukturen mit einer allgemeinen Bedeutung für das Teilschutzgut Oberflächenwasser	Verlust von eher geringwertigen Grabenstrukturen, innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft Neuherstellung eines Grabens und eines naturnah zu gestalteten RRB mit Dauerstau	o
Pflanzen/ Biotoptypen	flächenmäßig vorherrschende Nutzung im Plangebiet: intensive Ackernutzung, weitere Strukturen sind lineare Gehölzstrukuren, Säume und Gräben, ein strukturreiches Wäldchen im Südosten des Plangebietes und eine vorhandene Schweinemastanlage mit teils ruderalisiertem Grünland; insgesamt handelt es sich um Biotoptypen von geringer bis allgemeiner Wertigkeit, wertgebende Strukturen sind v.a. die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere das Wäldchen im Südosten.	in der Hauptsache Überbauung der ackerbaulich genutzten Flächen, vereinzelter Saumstrukturen und einem eher geringwertigen Graben im Nordosten des Geltungsbereiches. Wertgebende Gehölzbestände, so auch der Wald, bleiben weitgehend erhalten und werden durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.	o
Tiere/ Artenschutz	Vögel: insgesamt 34 Vogelarten im Plangebiet, darunter 16 Arten mit Gefährdungsstatus bzw. mit differenzierten Lebensraumansprüchen und höherem artenschutzrechtlichen Konfliktpotential. Keine Vogelbruten auf den Ackerflächen, Sumpfrohrsänger in Hochstauden- und Röhrichtsaum an Graben, herausragende Bedeutung hat das vielfältig strukturierte, vergleichsweise höhlenreiche Wäldchen im Südosten. Fledermäuse: Sicher erfasst wurden die fünf Arten Wasserfledermaus, Zwerg-Fledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, ferner Arten der Artengruppe Myotis sp./Plecotus auritus. Jagdgebiete: Gehölzstruktur im Nordwesten, Wäldchen im Südosten; keine direkten Hinweise auf das Vorhandensein von Wochenstubenquartieren im Untersuchungsgebiet während des Untersuchungszeitraumes. Insgesamt allgemeine Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere, hervorzuhebende Bedeutung haben Gehölzstrukturen, insbesondere das Wäldchen, ferner der Bereich der	Vögel: Großteil der festgestellten Vogelbrutplätze ist daher von den Planungen nicht direkt betroffen, jedoch indirekte Entwertung von Brutplätzen durch hohe Gebäude möglich (Dorngrasmücke, Goldammer), Verlust von Brutplätzen des Sumpfrohrsängers. Baubedingte Scheucheffekte. Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot mittels Festlegung von Ausschlusszeiträumen für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung. Fledermäuse: Beeinträchtigung von (nicht essentiellen) Jagdgebieten im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches, Verlust von Sommerquartieren nicht auszuschließen, Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot durch Festlegung von Bau-/Rodungszeiträumen.	o

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose unter Berücksichtigung von VVM	Erheblichkeit
	Schweinemastanlage, außerdem Röhrichtstrukturen an Gräben im Norden/Nordosten.		
Klima / Luft	geringe geländeklimatologische Bedeutung der Ackerflächen als Kaltluftproduzent ohne bedeutsamen siedlungsklimatischen Effekt. Vorbelastungen der Luftqualität durch Geruchsimmissionen, ausgehend von einer Schweinemastanlage im Plangebiet selber und mehreren Tierhaltungsbetrieben im Umfeld des Geltungsbereiches (siehe Schutzgut Mensch)	Durch Überbauung und Versiegelung großer Teile einer aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufenden Fläche ist von einer geringen Erwärmung des Lokalklimas auszugehen.	o
Landschaftsbild	traditionsreiches landwirtschaftlich geprägtes, durch Gehölzstrukturen gegliedertes Landschaftsbild; Wäldchen im Südosten des Plangebietes ist das Relikt großflächigerer Waldbereiche, die noch vor rund 100 Jahren weite Teile des Bramscher Landes und auch das Umfeld des Plangebietes beherrschten. Olfaktorische Vorbelastungen allgemeine Bedeutung	Ein weitgehend von technogenen Bauwerken freier Landschaftsausschnitt von allgemeiner Bedeutung wird großflächig mit versiegelten Flächen und gewerblichen Bauwerken ausgestattet. Mindernd werden sich geplante Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen und der weitgehende Erhalt vorhandener Gehölze auswirken. Dazu zählen auch Erhalt und Erweiterung des Waldbestandes im Südosten (auch in Kumulation mit dem benachbarten B-Plan Nr. 155) Dennoch ist von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.	x
Kultur- und Sachgüter	Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht betroffen.	-	-

- keine Beeinträchtigungen o geringe Beeinträchtigungen x erhebliche Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

planinterne Maßnahmen zu Vermeidung/Verringerung/Ausgleich
baubedingt: − Maßnahmen des Bodenschutzes − Schutz zu erhaltender Gehölze − Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar − Vorbereitende Erschließungsarbeiten/Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen Mitte August und Ende Februar
anlagen- und betriebsbedingt: − Lärmkontingentierung (Schutzgut Mensch) − Erhalt und Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen aus gebietsheimischem Pflanzen-

material und damit Erhalt von Lebensraumfunktionen und landschaftliche Einbindung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes insbesondere auch gegenüber der südlich gelegenen Siedlungsbereiche (Schutzgüter Pflanze, Tier, Landschaftsbild, Mensch).
- Erhalt und Erweiterung der vorhandenen, strukturreichen Waldfläche im Südosten des Plangebietes mit künftig eigendynamischer Waldentwicklung (Schutzgut Pflanze, Tier, Klima):
- Erhalt der vorhandenen Grünlandfläche westlich und östlich des Sondergebietes für gewerbliche Tierhaltung/Schweinemast unversiegelte Fläche mit als Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanze/Tier),
- Stellplatzbegrünung mit hochstämmigen Bäumen je acht angefangene Stellplätze: (Schutzgut Klima, Landschaftsbild)
- Errichtung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Schutzgut Boden, Grundwasser)
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit standortgerecht bepflanztem Böschungs- und Uferbereichen (Schutzgut Pflanze, Tier)
- räumliche Steuerung in Bezug auf Geruchsbelastungen durch eine vorhandene landwirtschaftliche Anlage (Schutzgut Mensch)
- zur Vermeidung von Umweltauswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Fledermäuse wird empfohlen, die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen, so dass die angrenzenden Gehölzbestände nicht zu stark beleuchtet werden. (Schutzgut Tiere)
- Empfehlungen: Dachbegrünung (Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft), insektenfreundliche Beleuchtung und Vermeidung einer zu starken Beleuchtung des Waldes im Südosten (Schutzgut Tiere – Fledermäuse).

planexterner Ausgleich

Durch Umsetzung der geplanten Maßnahmen entsteht ein errechnetes Biotopwertdefizit von 101.181 Werteinheiten entsprechend Osnabrücker Modell.

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizits bei Umsetzung der Bebauungsplanung weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Ueffeln/Balkum und Sögeln sowie Engter´ der Stadt Bramsche nach.

14 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss an das äußere Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße (B 218), die eine direkte Verbindung in das Zentrum von Bramsche bzw. in den Ortsteil Engter darstellt. Außerdem liegt das Plangebiet an der Autobahnzufahrt der A 1, wodurch auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt ist.

Das neue Plangebiet erzeugt ein höheres Verkehrsaufkommen, das sich durch ein sog. „Ziel- und Quellverkehr“ auszeichnet. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des an- und abfahrenden Verkehrs von der Autobahn A1 mit der Ausfahrt zur B 218 kommt und nach dorthin abfahren wird. Demnach ist ein zusätzlicher Durchgangsverkehr, der die gesamte Umgebung belastet, kaum zu erwarten. Die Entscheidung, keine separate Anbindung an die B 218 vorzusehen, wurde bewusst getroffen, um die zu- und abfahrenden Fahrzeuge möglichst nah an die BAB 1 zu bringen.

Der Maststall des landwirtschaftlichen Betriebes ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen, der entlang des Mittellandkanals auf die Varusstraße führt. Die Festsetzung als öffentliche Straße erfolgt, um eine öffentliche Erschließung des Betriebes zu sichern.

15 Grünordnung

Die Stadt setzt im Bebauungsplan das schlüssige Landschafts- und Grünordnungskonzept aus dem B-Plan Nr. 155 fort. Umfassende Maßnahmen zur Grünordnung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Abschirmung der angrenzenden (Wohn-)Nutzungen durch großzügige Eingrünung,
- Einbindung in den Landschaftsraum durch Erhalt und Erweiterung vorhandener Grün- und Waldflächen sowie Verbund mit den Ausgleichsflächen im B-Plan Nr. 155,
- Naturnahe Gestaltung der Gewässer / des Regenrückhaltebeckens,
- Erhalt für den Artenschutz wichtiger Bäume und Sträucher,
- Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzungen auf Parkflächen,
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und dauerhafter Erhalt der Bepflanzung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zu kompensieren, dazu sind entsprechend Maßnahmenflächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Die externe Kompensierung wird dem Wegerandstreifenprojekt der Stadt Bramsche zugeordnet (s. Umweltbericht).

16 Ver- und Entsorgung

16.1 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (u.a. Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche, Wasserverband Bersenbrück, Stadtwerke Bramsche, 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.

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser, Telekommunikation sowie der Anschluss an das Abwassernetz sind durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. Hierfür steht u.a. die Versorgungstrasse zwischen Planstraße und Varusstraße zur Verfügung, die mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung festgesetzt ist.

Außerdem durchqueren verschiedene Richtfunkverbindungen das Plangebiet, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung der Verbindungen zu erwarten. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Abstimmungen mit den Richtfunkbetreibern erforderlich, damit keine Störungen bei der Richtfunkübertragung entstehen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen.

16.2 Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Bramsche GmbH sichergestellt, die die Betriebsführung des Stromnetzes im Auftrag der Westnetz GmbH ausführt.

16.3 Wasserversorgung

Die Zuständigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung obliegt im Ortsteil Schleptrup dem Wasserverband Bersenbrück. Für die Wasserversorgung im Plangebiet ist eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erforderlich. Dazu wird die Hauptleitung PVC 150, die in der Wendeanlage in der Straße „In der Welle“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 155 endet, mit dem Verlauf der Planstraße in westliche Richtung ergänzt.

Sollten im Plangebiet Betriebe mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Wasserbedarf angesiedelt werden, wird der Wasserverband Bersenbrück rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

16.4 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine Druckwasserentwässerung. Jeder Grundstückseigentümer wird verpflichtet ein Abwasserkleinpumpwerk zu bauen und zu betreiben, um das Schmutzwasser in die öffentliche Druckwasserleitung einzuspeisen.

Durch das Plangebiet verläuft eine solche Abwasserdruckleitung. Über diese werden die Grundstücke an den Kanal angeschlossen und das anfallende Abwasser wird von dort abgeleitet. Die Lage bzw. der Verlauf muss an die Betriebsplanung angepasst werden, indem die Abwasserdruckrohrleitung parallel zu der Bundesstraße umgelegt wird. Hier bedarf es von Seiten des Abwasserbeseitigungsbetriebes zur Planung und Umsetzung einer ausreichenden Vorlaufzeit. Ein entsprechendes Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Abwasserbeseitigungsbetriebes ist im Bebauungsplan festgesetzt.

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

16.5 Oberflächenwasser

Die Konzeption zur Oberflächenentwässerung sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der Bau- und Straßenflächen in einem Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter *Ahrensbach* zugeführt.

16.6 Abfallbeseitigung / Sonderabfälle

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung. Bei anfallenden Sonderabfällen ist eine Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen.

16.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Gemäß der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises ist der vorbeugende Brandschutz ausreichend, wenn die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art sichergestellt sind. Hinsichtlich des Brandschutzes und der

Löschwasserversorgung sind nach der Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises nachfolgende Hinweise zu beachten:

Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 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, so dass 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 zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestelen gemäß Nieders. Brandausbreitung nach DVGVV - Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln.

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 Berechnungen nachzuweisen.

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.

Bei der Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz weist der Wasserverband Bersenbrück darauf hin, dass die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke nicht gefährdet werden darf. Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasser sind noch nähere Abstimmungen zwischen den zuständigen Fachbehörden erforderlich.

Löschwasserversorgung – unabhängig

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

Zur Sicherstellung der unabhängigen Versorgung mit Löschwasser bietet sich das geplante Regenrückhaltebecken des benachbarten Plangebietes Nr. 155 an, welches gemäß DIN 14210 als Löschwasserreservoire ausgebaut und mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen aus Aufstellflächen für die Feuerwehr auszustatten sind.

Als weitere unerschöpfliche Löschwasserquelle kommt die Entnahme aus dem Mittellandkanal in Betracht, wenn die Feuerwehr unmittelbar an den Kanal heranfahren kann und wenn das zuständige Wasserwirtschaftsamt einer Entnahmeeinrichtung zustimmt.

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

16.8 Telekommunikation

Der Anschluss an das Fernmeldenetz wird durch verschiedene Telekommunikationsanbieter sichergestellt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH prüft die Voraussetzung zur Errichtung eigener TK-Linien im Plangebiet und trifft auf dieser Grundlage eine Ausbauentscheidung. Eine rechtzeitige Einbindung und Mitteilung der Versorgungsträger über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet, mindestens 3 Monate, findet statt.

17 Immissionsschutz

Für die Aufstellung der Bauleitpläne wurden Gutachten bzw. Fachbeiträge erstellt, um die Geruchimmission durch die Tierhaltungsanlage wie auch die Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu ermitteln und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, um den Schutzansprüchen der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung gerecht zu werden.

17.1 Geruchsemissionen

Für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes wurden eine Fortschreibung des Geruchsimmissionsgutachtens aus dem Jahr 2014 und eine neue Geruchsprognose unter Anwendung eines Ausbreitungsmodells vorgenommen. Das ursprüngliche Gutachten wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1“ erstellt, um die im Plangebiet auftretenden Geruchsimmissionen, ausgehend von benachbarten geruchsemittierenden Tierhaltungsanlagen zu ermitteln und anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) zu beurteilen.

Mit der Fortschreibung sollte geklärt werden, ob die gegenwärtig in dem von der Stadt Bramsche angedachten Erweiterungsgebiet auftretenden Geruchsimmissionen den für Industrie- und Gewerbegebiete maßgeblichen Grenzwert überschritten werden. Grundlage der Begutachtung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 2009. Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relative Anteile von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt. In einem Industrie- und Gewerbegebiet ist nach den Bestimmungen der GIRL eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 15 % der Jahresstunden einzuhalten oder umgerechnet sind an insgesamt 55 Tagen im Jahr wahrnehmbar im Umfeld der Tierhaltungsanlagen auftretende Gerüche hinzunehmen. Im Plangebiet befindet sich mit der Schweinemastanlage eine emittierende Nutzung. Außerhalb des Anlagengeländes befinden sich weitere Tierhaltungsanlagen. Die von diesen Anlagen ausgehenden Gerüche sind auch noch in Teilen des Plangebietes wahrnehmbar und sind somit als Vorbelastungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen wird flächenbezogen durchgeführt. Nach Maßgabe der GIRL wird die Methode der Ausbreitungsberechnung angewandt. Die grafische Darstellung der Immissionsausbreitung zeigt auf, in welchem räumlichen Ausmaß die einzuhaltenden Grenzwerte für Industrie- und Gewerbegebiete überschritten werden (s. Abb. 6). Im Plangebiet überschreitet das unmittelbare Umfeld der Schweinemastanlage die Grenzwerte von 15 % der Jahresstunden, die sich insbesondere in östliche Richtung ausbreiten. Diese Bereiche stehen für eine unmittelbar gewerblich-industrielle Nutzung, die einen nicht nur vorrübergehenden Aufenthalt von Menschen vorsieht, nicht zur Verfügung.

Um die Geruchsbelastung durch die Bewirtschaftung der Schweinemastanlage zu reduzieren und somit einen größeren Bereich als Industrie- und Gewerbeflächen ausweisen zu können, wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Kostenkalkulation für den Einbau einer Abluftfilteranlage an den vorhandenen Maststall vorgenommen. Hierbei wurden sowohl die Investitionskosten als auch die kapitalisierten Betriebskosten für einen Zeitraum von 25 Jahren berücksichtigt. Die zusätzlichen Flächen, die durch eine Filteranlage für die Vermarktung von Gewerbeflächen verfügbar wären, stehen nicht im Verhältnis zu den Kosten, die mit dem Einbau und dem Betrieb der Filteranlage entstehen. Außerdem wird keine Wohnbebauung durch die Überschreitung der Grenzwerte beeinträchtigt. Auf den Einbau einer Abluftreinigungsanlage auf Kosten der Stadt wird daher verzichtet.

Die Überschreitung der Grenzwerte im Umfeld der Tierhaltungsanlage führt zu Nutzungseinschränkungen, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Abgrenzung der Gebietskategorien bzw. der zulässigen Nutzungen orientiert sich in diesem Bereich an der räumlichen Ausbreitung der Emissionen, sodass sich innerhalb des Ausbreitungsbereiches keine Gewerbe- und Industrieflächen befinden. Hier sind ausschließlich Nutzungen festgesetzt, die dem Sondergebiet sowie Grün- und Wasserflächen zuzuordnen sind. Ein Teil des Plangebietes bleibt im Besitz des Eigentümers, um den Fortbetrieb der Schweinemastanlage zu sichern. Dieser Bereich wird als Sondergebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen innerhalb des Ausbreitungsbereiches, die baulich eingeschränkt nutzbar sind, werden als Grün- und Wasserflächen festgesetzt und stellen zugleich Ausgleichmaßnahmen dar.

17.2 Lärmschutz

Zum Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt (Büro RP-Schalltechnik, Osnabrück). Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei. Die Vorgaben aus dem Gutachten werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gewerbliche Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für die gewerblichen Flächen (GE und GI) des Bebauungsplanes die von diesem Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt bzw. kontingentiert, um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Ein ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung.

Um Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm in den umliegenden Nutzungen zu verhindern, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt, die sich tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) unterscheiden.

Dazu wurden Teilflächen (TF 1 bis TF 5) gebildet, denen in Richtung der schutzbedürftigen Bebauung Kontingente zugeordnet wurden. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass von dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet in den schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebieten in der Umgebung keine Überschreitung der Lärmgrenzwerte nach TA Lärm verursacht wird. Die Vorbelastung durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet ist in die Berechnung eingegangen. Die Kontingente schreiben vor, welche Emissionen von den Betrieben und Anlagen in den einzelnen Teilbereichen im Bezug auf die Grundstücksgröße (bezogen auf 1 ²) ausgehen dürfen. Folgende Emissionskontingente sind in den Teilflächen zulässig:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	61	46
TF 2	58	43
TF 3	60	45
TF 4	58	43
TF 5	59	44

In Richtungen, in denen die Planwerte nicht vollständig ausgeschöpft sind, können Zusatzkontingente für sog. Richtungssektoren gegeben werden, um einzelne Bereiche noch besser ausnutzen zu können. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	$EK_{,zus,T}$	$EK_{,zus,N}$
A	320,0	70,0	2	2
B	70,0	130,0	7	7
C	130,0	180,0	0	0
D	180,0	230,0	7	7
E	230,0	260,0	7	7
F	260,0	320,0	6	6

Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente (in dB(A)/m²) wird im bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (ein Betrieb oder eine Anlage) erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die schalltechnischen Festsetzungen sind erfüllt, wenn der Beurteilungspegel an dem relevanten Immissionsort das vorhabenbezogen Immissionskontingent ausschöpft oder unterschritten wird.

Verkehrliche Immissionen

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 218 (Bramscher Allee) hat schalltechnische Auswirkungen auf die geplante Fläche. Für die Beurteilung des Verkehrslärms wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete liegen bei 65 dB(A) am Tag (6.00-22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22.00-6.00 Uhr).

Die Untersuchung der Immissionen durch den Verkehr hat ergeben, dass es zu Überschreitungen der Grenzwerte am Tag und in der Nacht kommt. Die nächtliche Überschreitung ist

nicht relevant, da keine Betriebswohnungen im Plangebiet zulässig sind. Für die Einhaltung der Orientierungswert am Tag sind Bürogebäude erst in einem Abstand von 17 m entlang der Bramscher Allee (B 218) bzw. der Flur 79/6 zulässig. Im Bebauungsplan werden dementsprechende Festsetzungen getroffen, um negative Umwelteinflüsse zu vermeiden. Der erforderliche Abstand wird bereits durch die Bauverbotszone bzw. den festgesetzten Grünstreifen von 20 m eingehalten.

18 Abschließende Hinweise/Empfehlungen

Verkehrliche Immissionen

Von der Bundesstraße 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Schweinemastanlage innerhalb des Planungsgebietes resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Bodenfunde

Sollten bei 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) kann nicht ausschließen, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Deshalb wurde eine kostenpflichtige Luftbildbewertung beauftragt. Die Ergebnisse werden entsprechend bei in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

Bauverbotszone / bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und

in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).

Schifffahrt

An den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes dürfen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets 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.

Archäologische Denkmalpflege

Es ist eine Klärung der konkreten Fund- und Befundsituation durch geeignete archäologische Maßnahmen im Vorfeld jeglicher Erdeingriffe bzw. Baumaßnahmen vorzusehen, um die undokumentierte Zerstörung der im Boden verborgenen historischen Spuren zu vermeiden.
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen diese Maßnahmen folgendermaßen erfolgen:

1.) Archäologische Prospektion einschließlich des Einsatzes von Metallsonden (vor allem auf den nicht mit Plaggenesch bedeckten Teilflächen) und Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge (vor allem auf den mit Esch überdeckten Flächen, da der vor- und frühgeschichtliche Fundstellen konservierende mittelalterlich/neuzeitliche Eschauftrag von Metallsonden nicht durchdrungen werden kann) an mehreren ausgewählten Stellen im Planbereich;
2.) ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen archäologischen Fundstellen.

Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern sind vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Artenschutz

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend umzusetzen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:

a) Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Nutzung von im Plangebiet potentiell vorhandenen Fledermaus-Sommer-, Balz- oder Zwischenquartieren und außerhalb der Vogelbrutzeit.
b) Vorbereitende Erschließungsarbeiten/Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen Mitte August und Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel; alternativ besteht die Möglichkeit einer vorherigen Prüfung durch einen Ornithologen, ob tatsächlich Vogelbruten vorhanden sind; bei negativem Befund kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück eine Baufeldräumung ggf. auch außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden.

Weiterhin wird folgende Empfehlung zur Vermeidung von Umweltauswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Fledermäuse gegeben: Die Beleuchtung sollte zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich gewählt werden, so dass die angrenzenden Gehölzbestände nicht zu stark beleuchtet werden.

Grünordnung

1. Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Stadt Bramsche –Fachbereich 4 – Abteilung für Planung und Umwelt– abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Aufgrund mehrfacher Vorteile z.B. im Hinblick auf eine ergänzende Regenwasserspeicherung und –rückhaltung insbesondere bei Starkregenereignissen, positive umgebungsklimatische Effekte sowie eine ästhetische Aufwertung der Gewerbeflächen wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit Neigungen < 15° empfohlen (Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft).

3. Die Waldflächen werden im Süden durch mit eine Leitungsrechten zu belastende Fläche flankiert. Es wird auf einen empfohlenen Mindestabstand von 2,5 m zwischen Leitungen und Stammachse von Gehölzen hingewiesen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind aktive und passive Maßnahmen zum Schutz von Leitungen und Gehölzen vorzusehen.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 164 werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155 außer Kraft gesetzt.

19 Städtebauliche Übersichtsdaten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 ergeben sich folgende städtebauliche Wert:

Industrieflächen:	2,2084 ha
Gewerbeflächen:	7,9046 ha
Sondergebiet:	0,7026 ha
Straßenflächen:	2,5570 ha
Waldflächen:	1,1204 ha
Grünflächen:	1,2246 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft:	1,7241 ha
Geltungsbereich insgesamt:	**17,4417 ha**

20 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	22.03.2017

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	12.10.-13.11.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	16.10.-22.11.2017

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung _____

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB _____

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am .....vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche,

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

_____
Fachbereichsleiter

Bramsche,

Stadt Bramsche

(Siegel)

_____
Der Bürgermeister