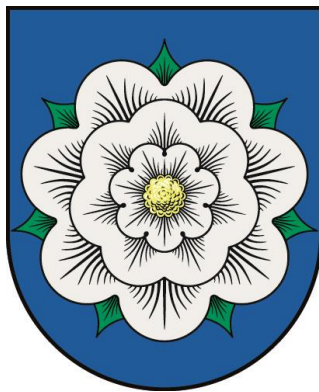




Bebauungsplan Nr. 164
„Industrie- und Gewerbegebiet
Eiker Esch“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt: Februar 2018

Geändert: Mai 2018 und Juli 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.....	8
7.3 Benachbarte Bebauungspläne	9
7.4 Standortuntersuchung von Gewerbestandorten in Bramsche	9
8 Bestandsaufnahme	13
9 Grundlagen für die Abwägung	14
9.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
9.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	14
9.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15
9.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20
9.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25
9.1.5 Erforderlichkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB 29	
9.2 Belange von Natur und Landschaft	30
9.3 Verkehrliche Anbindung	30
10 Inhalte des Bebauungsplanes	30
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	30
10.2 Maß der baulichen Nutzung	31
10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen	31
10.4 Verkehrsflächen.....	32
10.5 Grünflächen und Flächen für Wald.....	33

10.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	34
11 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	34
12 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO) 42	
13 Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz	43
14 Verkehrliche Erschließung	47
15 Grünordnung	47
16 Ver- und Entsorgung.....	48
16.1 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	48
16.2 Gas- und Stromversorgung.....	48
16.3 Wasserversorgung.....	49
16.4 Schmutz- und Abwasserentsorgung	49
16.5 Oberflächenwasser	49
16.6 Abfallbeseitigung / Sonderabfälle.....	49
16.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	49
16.8 Telekommunikation.....	51
17 Immissionsschutz	51
17.1 Geruchsemissionen	51
17.2 Lärmschutz	52
18 Abschließende Erläuterungen.....	54
18.1 Altlasten und Altablagerungen	54
18.2 Baugrund	54
18.3 Kampfmittel.....	54
18.4 Archäologie, kulturhistorischer Boden und Baudenkmal	55
19 Textliche Hinweise/Empfehlungen.....	55
20 Städtebauliche Übersichtsdaten	58
21 Daten zum Verfahrensablauf	58

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 eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme geben wurde.

Durch Anregungen der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit und Behörden haben sich Inhalte im Bebauungsplan geändert, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wird, die mit Einschränkungen durchgeführt werden soll.

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 beauftragten Geruchs- und Lärmgutachten wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beachtet und in die Planzeichnung bzw. 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 umfassende 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/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 Plangebiet 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 vorhandenen Wendeanlage in westliche Richtung fortgeführt wird und sich an dieser Stelle mit dem Bebauungsplan Nr. 155 überschneidet. **Das Flurstück 79/6 der Bundesstraße 218 ist hingegen nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches, da auf bzw. an der Bundesstraße keine Baumaßnahmen vorgesehen sind und kein weitergehender Regelungsbedarf besteht.**

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 Fläche, die sich mit dem Bebauungsplan Nr. 155 überschneiden, verzichtet, da keine Änderungen im FNP erforderlich ist.

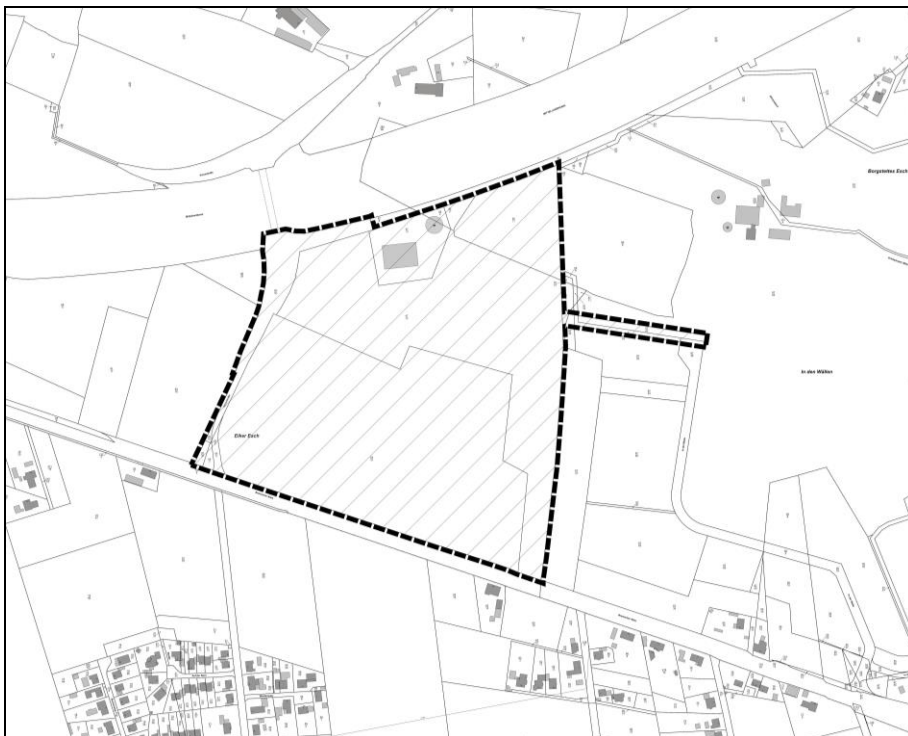


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab)



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 2004 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 Arbeitsmarktes 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.

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen formuliert das RROP 2004 in dem Ziel D.3.1.04, dass „für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich [...] entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten bzw. geeignete Standorte vorrangig [u.a.] in den Mittelzentrum Bramsche [...] zu entwickeln [sind]. Die

ökologische Belastbarkeit und Verträglichkeit der Standorte sowie die Immissionsbelastung, die durch die Nutzung der Standorte erzeugt werden kann, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“ Mit der Ausweisung des neuen Gewerbebestandes kommt die Stadt der zugewiesenen Zielsetzung im RROP 2014 nach, die Entwicklung von Gewerbe-standorten unter Berücksichtigung der ökologischen und immissionsschutzrechtlichen Belange voranzutreiben, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Plangebiet ist im RROP 2014 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.

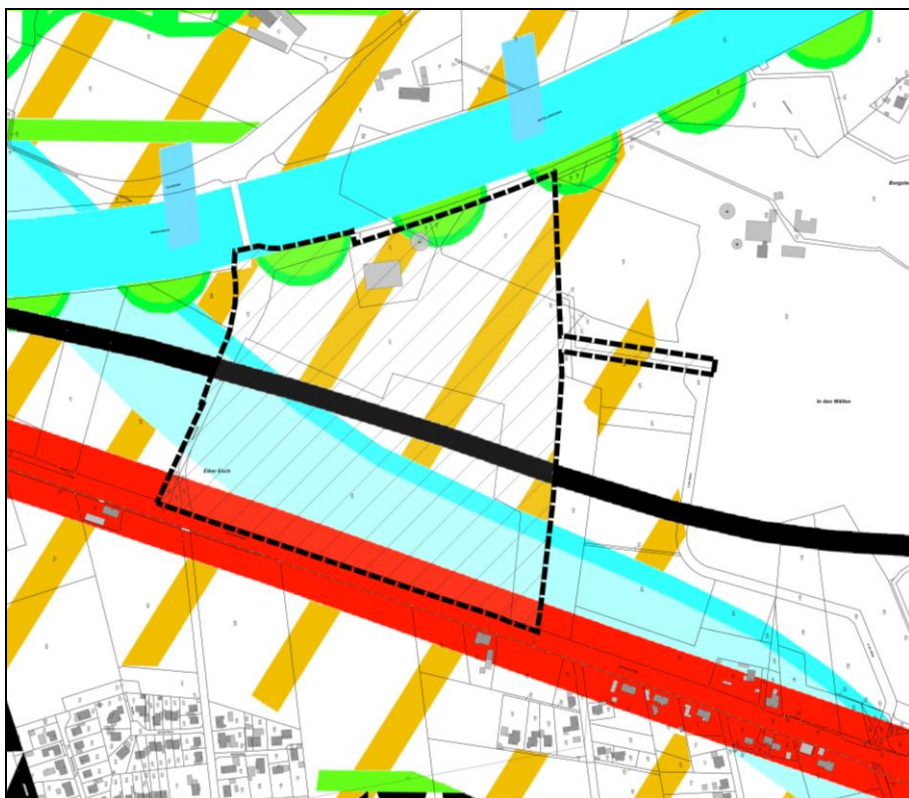


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (ohne Maßstab)

Im RROP sind außerdem infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen dargestellt, die das Plangebiet linear tangieren bzw. durchqueren (s. Abb. 3). So stellt das RROP 2014 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 2014 dargestellt ist. Der Mittellandkanal als Hauptverkehrsweg für die Schifffahrt (D 3.6.4 01) grenzt im Norden an den Geltungsbereich.

Im Süden wird der Geltungsbereich der Bauleitpläne von einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02) durchzogen (s. Abb. 3). In diesem Bereich müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Osnabrück bestätigt, dass die Abgrenzung des Wasservorranggebietes im RROP 2014 auf einen mittlerweile veralteten Bearbeitungsstand zurückgeht. Die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (WSG) Bramsche durch einen Fachgutachter sieht vor, dass das Plangebiet etwa zur Hälfte in der Schutzzone III B des geplanten WSG Bramsche liegt. Die Einbeziehung von Teilflächen des Plangebietes in das zukünftige WSG ist auf die dort verlaufenden Entwässerungsgräben zurückzuführen, die in das Grundwassereinzugsgebiet der Brunnen einströmen und dort teilweise versickern. Das Grundwassereinzugsgebiet der Brunnen endet weiterhin westlich des Plangebietes, es besteht eine klare Abgrenzung. Aufgrund der neuen Erkenntnisse zum Einfluss der Entwässerungsgräben auf die Grundwasserneubildung empfiehlt die UWB, dass das Niederschlagswasser der Planfläche nicht dem südlich verlaufenden Grabensystem, sondern vielmehr in nördlicher Richtung auf den Mittellandkanal hin entwässert wird. Der Empfehlung der UWB wird in der Planung entsprochen, das Wasser aus dem Regenrückhaltbecken wird über einen Graben zum Ahrensbach abgeleitet. Die Notwendigkeit, Teilbereiche des Plangebietes aus Sicht des Trinkwasserschutzes auszuschließen, wird unter den oben genannten Bedingungen von Seiten der UWB nicht gesehen. Die Stadt trägt dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung außerdem durch Nutzungseinschränkungen (Ausschluss von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen) im geplanten Gewerbegebiet Rechnung. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden ausgerichtet, sodass eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die städtische Planung nicht gegeben ist.

Der Landkreis Osnabrück verweist auf das regionalplanerische Ziel D 2.6.02 zum Schutz der Kulturlandschaft und der kulturellen Sachgüter im RROP 2014. Demnach sind die Kulturlandschaften im Landkreis Osnabrück so zu erhalten und zu pflegen, dass historische Landnutzungsformen dauerhaft erhalten bleiben. Hierbei wird insbesondere auf die Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesch verwiesen. Das Ziel im RROP 2014 schließt aber die Inanspruchnahme von Plaggeneschböden nicht grundsätzlich aus, sondern formuliert, dass auf eine Erhaltung der im Landkreis vorhandenen Plaggenesch unter kulturhistorischem und archäologischem Aspekt „hinzuwirken“ ist. Es verweist weiterhin auf ein vom Landkreis zu erarbeitendes Konzept zum Schutz, zur Pflege und substanzschonenden Weiterentwicklung der besonders bedeutsamen historischen Kulturlandschaft und –landschaftsteile im Landkreis Osnabrück. Ein solches Konzept ist aber bisher nicht vorhanden. Der Plaggeneschboden ist im Gebiet der Stadt Bramsche weit verbreitet und die besondere Bedeutung ist bekannt. Entsprechend werden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen umfangreiche Voruntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Vielzahl von Plaggeneschböden in der Stadt Bramsche ist der Eingriff allerdings verhältnismäßig gering und somit aus Sicht der Stadt vertretbar. Die Stadt räumt der Inanspruchnahme der in Rede stehenden Flächen Vorrang ein, da die neuen Bauflächen eine sinnvolle Erweiterung in verkehrsgünstiger Lage darstellen und die Wirtschaftskraft der Stadt Bramsche gefördert wird. Eine vorherige Prospektion ist obligatorisch. Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden umfassende Untersuchungen des Bodens garantiert, um eine undokumentierte Zerstörung von archäologischen Befunden zu verhindern und der kulturhistorischen Bedeutung gerecht zu werden. Der Verlust des Bodens ist in der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung berücksichtigt, der besonderen Schutzwürdigkeit der Plaggenesche wird durch einen höheren Wertfaktor Rechnung getragen.

Die städtische Planung steht dem RROP 2004 nicht entgegen und entspricht den der Stadt Bramsche im RROP als Mittelzentrum zugewiesenen Aufgaben der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

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 (s. Abb. 4). Aus diesem Grund ist für die planungsrechtliche Umsetzung eines Industrie- und Gewerbegebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um insbesondere eine gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen (s. Abb. 5). 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.

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 den Feststellungsbeschluss zur 36. FNP-Änderung gefasst. Die Änderung (s. Abb. 5) beinhaltet neben der gewerblichen Baufläche (G) auch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für den Standort der Tierhaltungsanlage sowie eine Fläche für Wald, eine öffentliche Grünfläche parallel zur Bundesstraße und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, um eine entsprechende Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken (Zweckbestimmung) vorzuhalten. Die Richtfunktrassen wurden nachrichtlich übernommen.

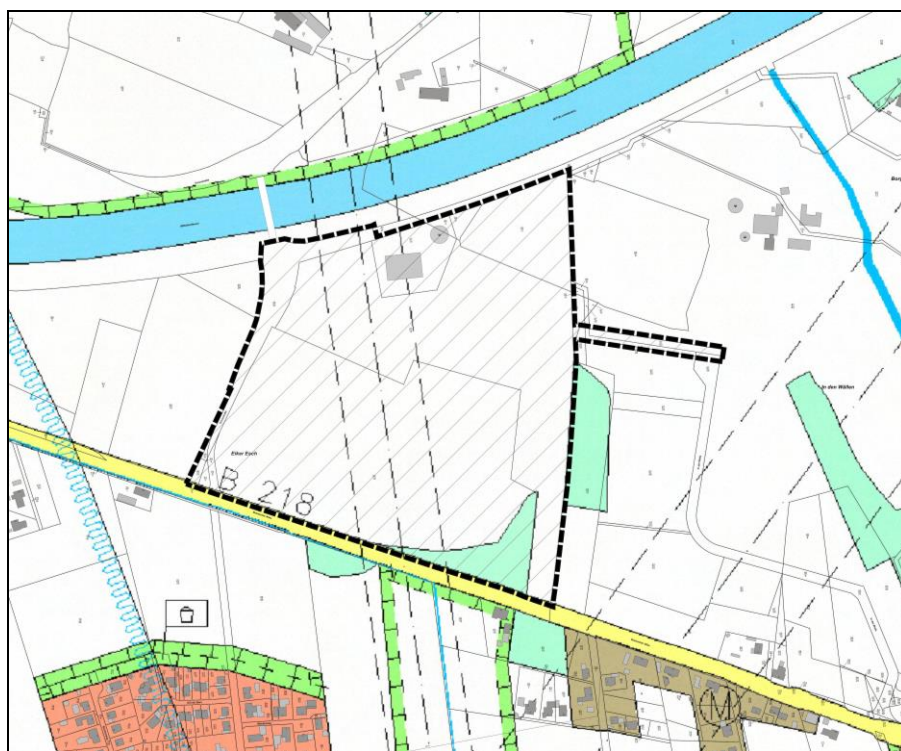


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (ohne Maßstab)



Abb. 5: 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 rechtskräftigen 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 Gewerbebeständen in Bramsche

Im Planungsvorfeld ist in den Jahren 2005 und 2006 im Auftrage der Stadt Bramsche durch das Planungsbüro NWP/Oldenburg eine Untersuchung durchgeführt worden, alternative Standorte zur Entwicklung eines Gewerbegebietes in Autobahnnähe zu eruieren und zu bewerten.

Im Ergebnis sind nach Durchführung von ersten Restriktionsmaßnahmen (Ausschlussflächen: Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Wald und Erholung) 7 unterschiedliche Standorte (Bewertungsflächen) im Nahbereich der A1 ermittelt worden, die auf Grund ihrer Größenordnung zu einem Teil auch noch in Teilflächen differenziert wurden (s. Abb. 5). Die Fläche 2 bezieht sich u.a. auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 bzw. dieser 36. Änderung des FNP.

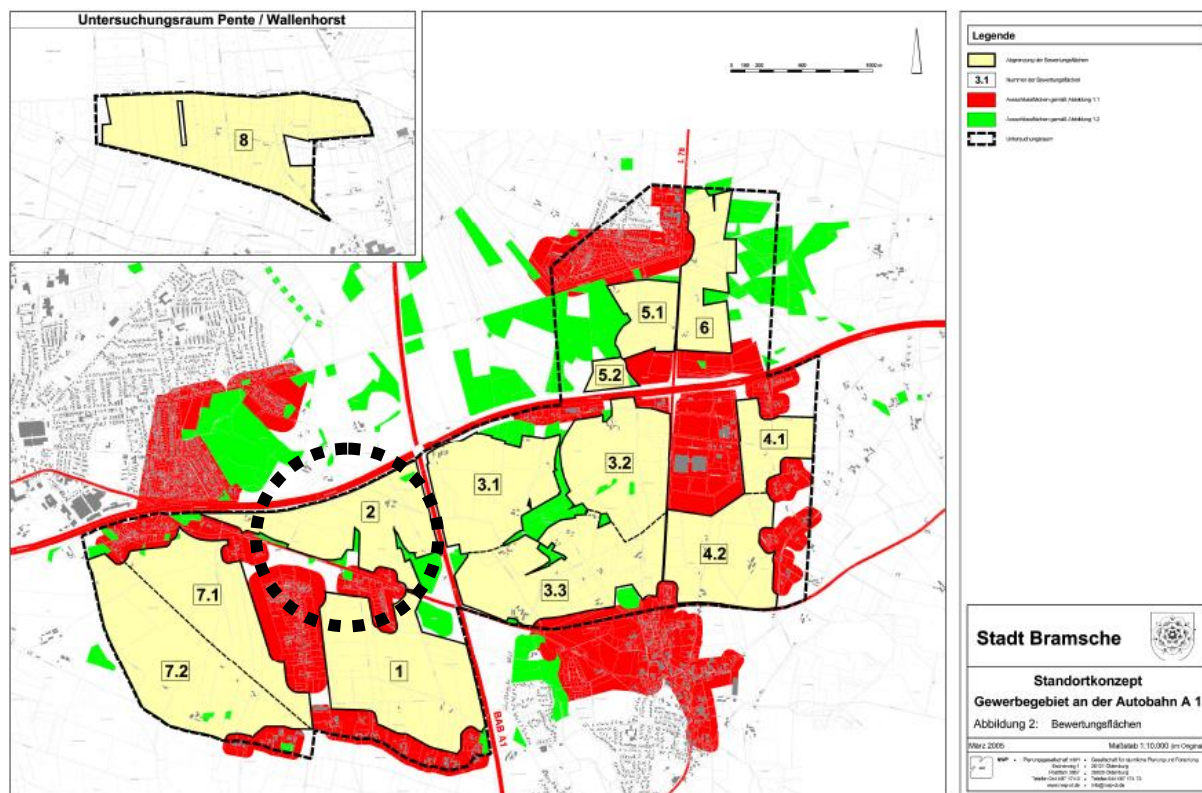


Abb. 5: Alternative Standortuntersuchung - Bewertungsfläche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Zu diesen Bewertungsflächen sind weitergehende Untersuchungen durchgeführt worden, wobei für die einzelnen Standorte konkrete Restriktionen zu Vorkommen von Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffsicherung (s. Abb. 6) als auch zu Natur und Landschaft, Wald und Erholung (s. Abb. 7) berücksichtigt wurden.

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

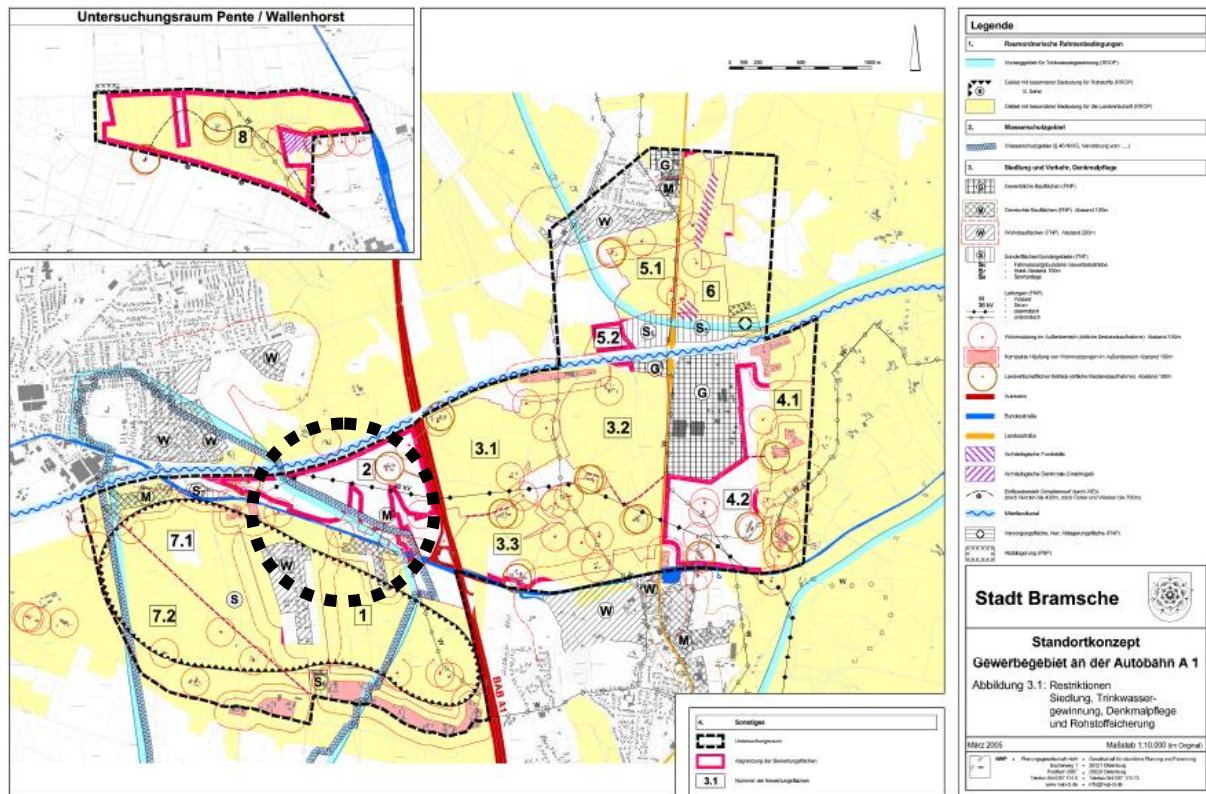


Abb. 6: Alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffgewinnung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

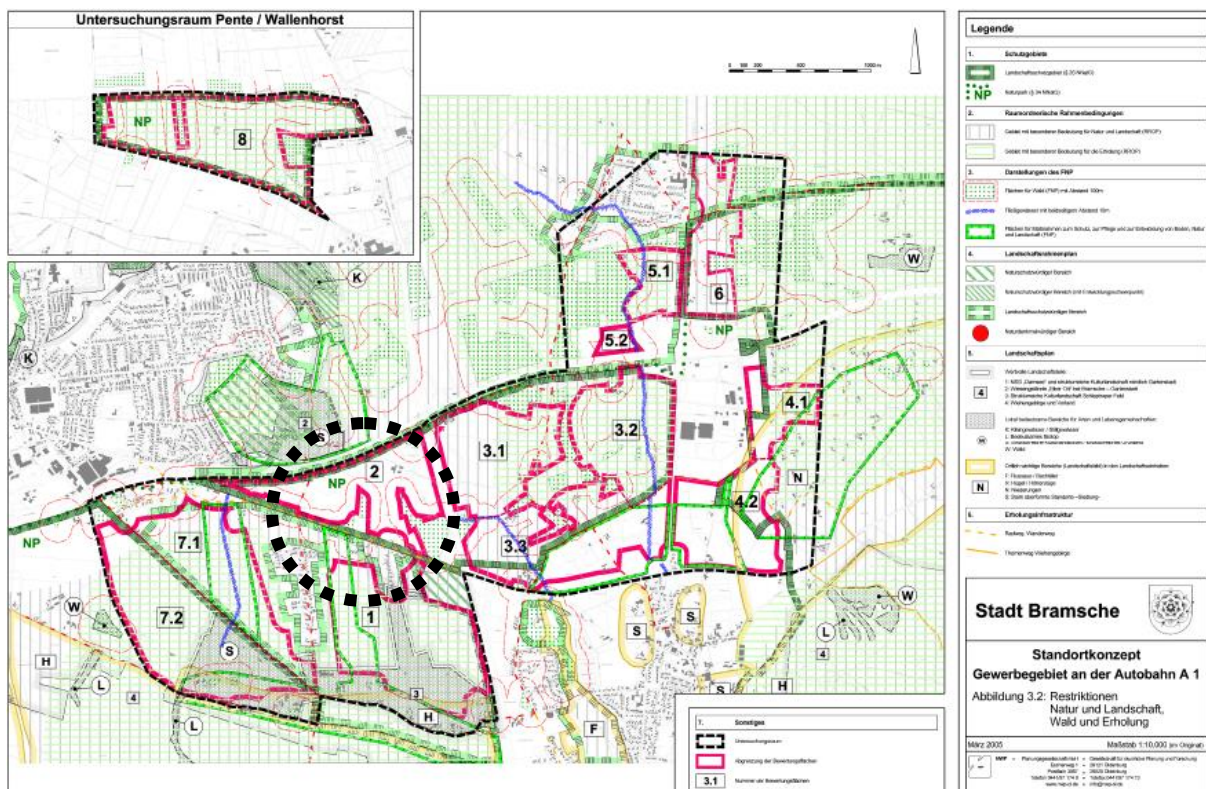


Abb. 7: Alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Natur und Landschaft, Wald und Erholung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Mit der nachfolgenden Karte (s. Abb. 8) ist das Plangebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 164 als geeignete Fläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes eingestuft worden.

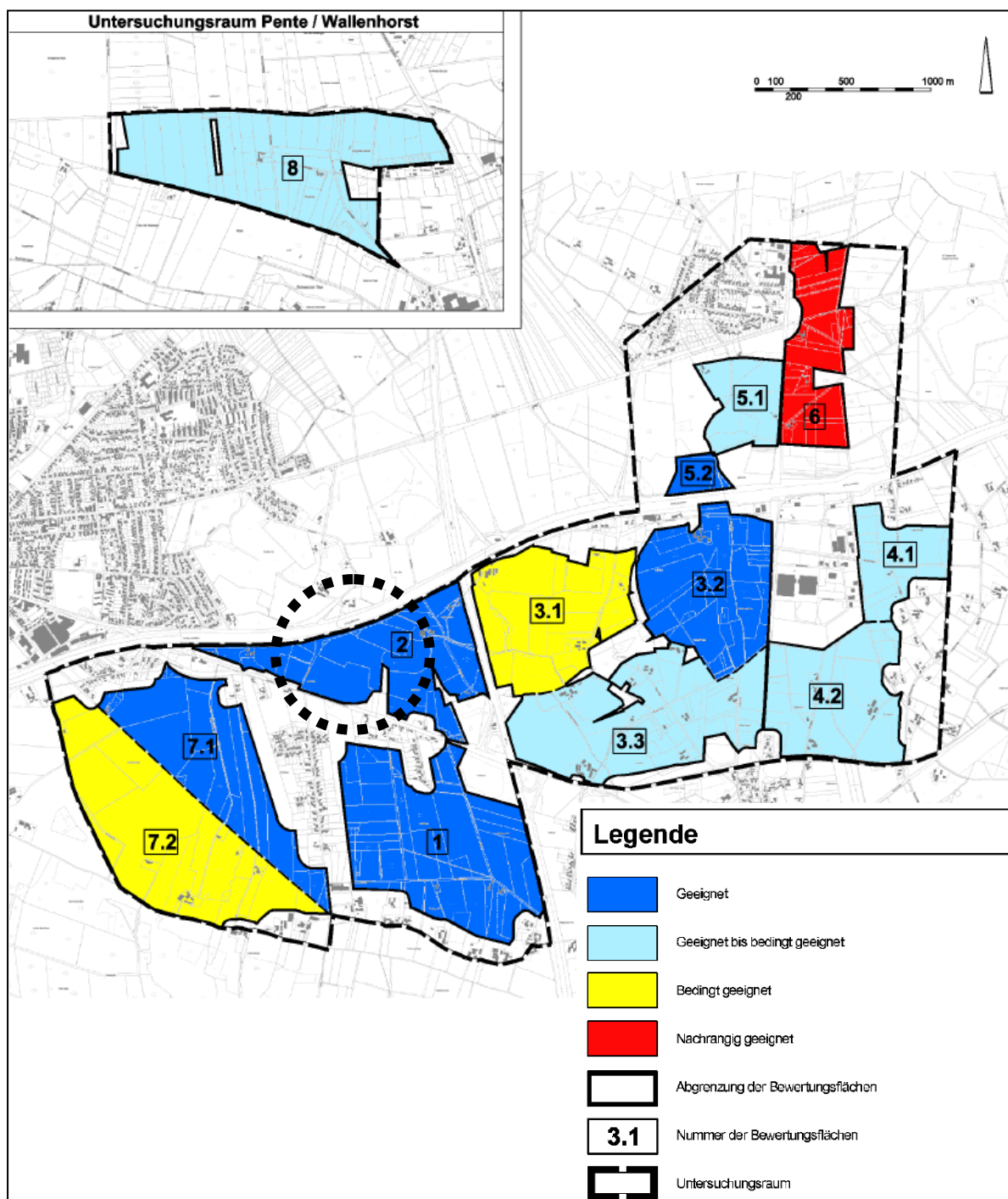


Abb. 8: Alternative Standortuntersuchung – Flächenbewertung (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Eine grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung liegt für den Standort. Die Standortvorschläge aus der Untersuchung wurden von der Stadt Bramsche im Rahmen weiterer Überlegungen konkretisiert und im Einzelfall geprüft.

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 und auch ein ausreichendes Entwicklungspotential aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Blick auf die umgebende Wohnbebauung vorhanden ist. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Standortfaktor „Verkehrsanbindung“ in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Der Standort des Gewerbe- und Industriegebietes Engter wurde bei seiner Planung in den 90er Jahren als autobahnnah deklariert. Heute ist festzustellen, dass sich die qualitative Bewertung potentieller Gewerbeflächen verändert hat. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz – das zeigt auch die Planung gewerblicher Bauflächen im Umfeld der Stadt – nimmt starken Bezug auf die BAB 1. Aufgrund der Lage dieser potentiellen gewerblichen Bauflächen am Stadtrand und in unmittelbarer Nähe zu klassifizierten Straßen wie A 1 und B 218 können verkehrliche Belastungen von den Siedlungsschwerpunkten ferngehalten werden. Mögliche Immissionskonflikte können minimiert werden.

Dabei ist ergänzend 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.

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 Mittelkanals 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 wurden 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.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und soweit erforderlich in die Planung übernommen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat dann in seiner Sitzung am 15.03.2018 die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 konnten die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 164 im Rathaus sowie im Internet von der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist wurde der betroffenen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zu den Entwürfen und den umweltbezogenen Informationen vorzubringen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren sowie die Abwägung der Stadt Bramsche (kursiv gekennzeichnet) zusammenfassend dargelegt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden wurden zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung und in die Begründung eingearbeitet, sofern diese abwägungsrelevant bzw. planerisch und städtebaulich vertretbar waren.

9.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 Gewerbeflächenentwicklung 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 Immissionsschutzgutachten 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 Reduzie-*

rung 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 zukunfts-fähigen 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 Lösquelle 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 Umsetzung 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 Druckrohrleitung wird ein Leitungsrecht entlang der Bundesstraße festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.*
- Die Archäologische 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 archäologische 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 private 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 Bundesstraße 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 Haupteerschließungsstraße 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 Richtfunkverbindungen 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 Höhenbeschränkung 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 Ausbaubestimmung. 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 nachträglich 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 Mittellandkanals 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 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. 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 Bestandspläne 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 Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einholen. → Eine rechtzeitige Benachrichtigung der Versorgungsträger findet vor Baubeginn statt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

9.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen sind während des Auslegungszeitraumes von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen:

- Private Einwendung 1:
 - Anmerkung Plaggeneschboden: Mit der Überplanung gehen wertvolle Plaggeneschböden verloren, die landschafts- und kulturgeschichtliche Relikte darstellen und in andere Gegenden bereits vor Eingriffen geschützt sind. Es wird für eine detaillierte archäologische Untersuchung vor Baumaßnahmen plädiert. → Umfassende Untersuchungen des Bodens vor jeglichen Erdarbeiten werden garantiert. Dem Verlust ist in der Eingriffsbilanzierung durch eine höhere Einstufung Rechnung getragen. Mit Verweis auf das Ziel D 2.6.02 im RROP ist eine grundsätzliche Inanspruchnahme von Plaggenesch nicht ausgeschlossen. Ein regionalplanerisches Konzept für den grundsätzlichen Umgang mit Plaggeneschböden, wie es das RROP postuliert, existiert allerdings nicht. Die Stadt gibt in diesem Einzelfall der Ausweisung von hochwertigen gewerblichen Bauflächen Vorrang.
 - Anmerkung Lichtgutachten: Die zu erwartende Lichtimmissionen auf die Tierwelt sollen in einem Gutachten beurteilt werden. → Für Lichtemissionen existieren keinerlei Grenzwerte, auf die die Stadt Bezug nehmen könnte. Ein solches Gutachten wird deshalb für nicht erforderlich gehalten. Vorsorglich wird eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich einer insektenfreundlichen und gleichzeitig nicht-störenden Beleuchtung für die Anlieger im B-Plan getroffen.
 - Anregung Ausgleich in Schleptrup: Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen gebietsnah im Schleptrup erfolgen, wo der Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. → Der externe Ausgleich erfolgt über das Wegerandstreifenprogramm der Stadt Bramsche. Es ist der ausdrückliche Wille des Stadtrates, mit Hilfe des Wegerandstreifenprogrammes innerhalb des Stadtgebietes Ausgleichsmaßnahmen durch-

zuführen. Der Ortsteil Schleptrup ist bisher nicht Bestandteil des Programmes, hierfür ist eine politische Entscheidung erforderlich.

- **Anregung Lärmschutzwall / Bewuchsstreifen:** Es wird eine breitere Abstandsfläche von 40 m zur Bundesstraße gefordert, um einen mind. 3 m hohen, bepflanzten Wall als Sichtschutz errichten zu können. Es soll ein schriftlicher Antrag auf eine widerrufliche Genehmigung für das Anlegen eines Walles in der Bauverbotszone beim Nds. Straßenverkehrsamt gestellt werden. → Eine Wallanlage wird von der Verwaltung nicht empfohlen, da hinsichtlich der Bauverbotszone in erheblichem Maß Nettogewerbefläche verloren geht und die vorgesehene Bepflanzung ausreichend erscheint. Eine Ausnahmegenehmigung wurde bereits im Verfahren zum B-Plan Nr. 155 angefragt und abgelehnt. Eine Anfrage für das aktuelle B-Planverfahren wurde negativ beschieden.
- **Anregung Fassadenbegrünung:** Im Hinblick auf die Vorteile wird angeregt, dass für das gesamte Gebiet eine Fassaden- und Dachbegrünung im B-Plan festgeschrieben wird. Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt den Firmen eine Hilfe in Form eines Flyers oder Beratungsgesprächs anbietet. Eine hohe Belastung für die Firmen bei Mehrkosten zwischen 15 und 25 Euro pro qm Dachfläche wird nicht gesehen, da auch viele Vorteile (wie z.B. eine doppelte Lebensdauer des Daches, geringere Niederschlagswassergebühren und ein ökologischer Ausgleich) bestehen. → Die verbindliche Festsetzung an und auf Gebäuden stellt eine finanzielle Mehrbelastung für die Unternehmen dar und wird von der Verwaltung nicht empfohlen. Das Land Niedersachsen stellt außerdem keine Fördermöglichkeiten bereit. Eine verbindliche Festsetzungen kann dazu führen, dass ansiedlungswillige Betreibe sich nicht in Bramsche niederlassen. Eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung kann – wenn politisch gewollt – im Rahmen von Kaufvertragsverhandlungen umgesetzt werden. Über eine städtische Förderung ist in den städt. Gremien zu entscheiden.
- **Anregung ökologisch wertvolles einheitliches Begrünungskonzept:** Es wird angeregt, für die 20% der nicht überbaubaren Gewerbeflächen ein einheitliches Begrünungskonzept festzulegen, das von der Verwaltung (unter Beteiligung der Bürger) ausgearbeitet werden soll. Die Firmen sollten in der Umsetzung unterstützt werden. → Im B-Plan gibt es eine verbindliche Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen. Ein ergänzendes einheitliches Begrünungskonzept kann – wenn gewünscht – nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung als ergänzendes Konzept erarbeitet werden. Dafür sind entsprechende Haushaltsmittel bereit zu stellen.
- **Anregung Lichtgestaltung:** Den negativen Auswirkungen durch eine nächtliche, künstliche Beleuchtung auf die Natur und die menschliche Gesundheit soll durch ein Beleuchtungskonzept begegnet werden. Es wird auf die Fachgruppe Dark Sky verwiesen, die Maßnahmen für die Vermeidung von Lichtverschmutzung zusammen getragen haben. Um eine Beeinträchtigung durch Lichtverunreinigungen der Wohnnachbarschaft entgegen zu wirken, soll das Anbringen von künstlichen Lichtquellen (u.a. Richtreklame, Strahler) in südlicher Richtung unzulässig sein. → Eine verbindliche Festsetzungen zur Beleuchtung wird in den B-Plan aufgenommen.
- **Hinweis zu ökologischen bewirtschafteten Flächen:** Es gibt den Hinweis zur Ökolandwirtschaft in Niedersachsen, die durch die Landesregierung unterstützt wird. Die Planung widerspricht dieser Intention, da wertvolle Ackerflächen zerstört werden. → Im Bereich des Plangebietes wird keine Ökolandwirtschaft betrieben. Die Überplanung von Ackerflächen wird anerkannt, dennoch wird die Notwendigkeit der Zurverfügungstellung gewerblicher Bauflächen höher als den Erhalt einzelner landwirtschaftlicher Flächen bewertet, insbesondere unter Berücksichtigung der insgesamt im Stadtgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

- Wärmegutachten: Es sollte ein Wärmegutachten erstellt werden, welches darüber Aufschluss gibt, mit welcher Erwärmung in und über dem Industriegebiet zu rechnen ist und welche Auswirkungen sich für Natur und Landschaft daraus ergeben. Ggf. sollten geeignete Baumaßnahmen überlegt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. → *Im Zuge der Bauleitplanung ist es nicht möglich, Festsetzungen zur Verhinderung von Erwärmung durch Besiedlung zu treffen. Bei einer –möglichen– Erwärmung handelt sich nicht um Emissionen i.S.d. BImSchG. Die umfassenden Maßnahmen zur Grünordnung haben insgesamt eine kühlende Wirkung im Nahbereich.*
- Anmerkung Flächenverbrauch: Es wird auf die Forderung eines sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im BauGB verwiesen. Bei Fortführung des Flächenverbrauches bräuchte es nur noch 143 Jahre, um Schleptrup einer vollständigen industrieller und gewerblicher Nutzung zuzuführen. Die Innenverdichtung hat Vorrang vor der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen, v.a. wenn es sich um schützenswerten Plaggeneschboden mit kulturhistorischer Bedeutung handelt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt auf der Angebotsseite einen erheblichen Eingriff in Flächenmarktgefüge dar und führt zum Verlust der Bodenfunktionen, wobei insbesondere auf die Grundwasserneubildung und die Oberflächenentwässerung hingewiesen wird. → *Die Stadt setzt verstärkt auf Nachverdichtung und entspricht damit der Forderung des BauGB, was im Wesentlichen die Ausweisung von Wohnbauflächen betrifft. Gewerbe- und Industrieflächen können in Bramsche nicht über Nachverdichtung aktiviert werden. Der Trennungsgrundsatz des BImSchG hat für die Stadt oberste Priorität, um störende Nutzungen räumlich zu trennen und Gewerbeflächen möglichst weit entfernt von Wohnsiedlungen anzusiedeln. Die „Hochrechnung“ über einen Zeitraum von 143 ist unseriös. Es ist grundsätzlich festzustellen, dass durch jede Versiegelung weniger Grundwasser gebildet werden kann. Die Stadt hält dies aufgrund der umfassenden Freiflächen in der Umgebung für vertretbar. Das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt. Die Aufwertung des Ahrensbachs (B-Plan Nr. 155) hat dem gegenüber eine erhebliche Aufwertung eines bisher rein funktionalen Gewässerzuges gebracht.*
- Anregung Bepflanzung der Zufahrtsstraße: Der Vorschlag für eine Bepflanzung der Straßenräume wird begrüßt. Es wird angeregt, den Abstand von 25m je Baum auf 10m zu verkürzen und eine ökologisch wertvolle Bepflanzung der Baumscheibe inkl. Parkschutz vorzuschreiben. Bei dieser Länge wird verhindert, dass der Seitenstreifen zu einem LKW-Rastplatz wird. → *Eine dichtere Bepflanzung der Straßenräume ist nicht sinnvoll, da ansonsten keine Stellplätze für LKW im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können. Eine verbindliche Straßenraumbegrünung*
- Private Einwendung 2:
- In der Stellungnahme werden zunächst allgemein die Grundzüge der Bauleitplanung gem. BauGB angeführt. → *Die Stadt Bramsche trägt den Inhalten des BauGB im Rahmen ihrer Bauleitplanung vollständig Rechnung.*
- Das Plangebiet befindet sich nach dem RROP 2004 im Naturpark Teutoburger Wald/ Wiehengebirge (Terra Vita) und teilweise in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. → *Die Lage im Naturpark Terra Vita steht der städtischen Planung nicht entgegen. In Vorsorgegebieten sind entgegenstehende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen und die Flächeninanspruchnahme ist vertretbar. Die Abgrenzung des Wasservorranggebietes im RROP geht auf einen veralteten Bearbeitungsstand zurück. Der Geltungsbereich liegt aufgrund von dort verlaufenden Entwässerungsgräben etwa zur Hälfte innerhalb der*

durch einen Fachgutachter abgegrenzten zukünftigen Schutzzone III B des zukünftigen Wasserschutzgebietes Bramsche. Die Stadt trägt dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung durch Nutzungseinschränkungen im geplanten Gewerbegebiet Rechnung. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden ausgerichtet, sodass eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die Planung nicht gegeben ist.

- Im RROP ist in diesem Bereich weder ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung bzw. industrielle Anlagen festgesetzt, noch ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. → *Bramsche hat als Mittelzentrum insbesondere die Aufgabe, der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nachzukommen. Mit der Ausweisung im Ortsteil Schleptrup kommt die Stadt ihrer regionalplanerischen Aufgabe nach und entwickelt die vorhandenen autobahnnahen Standorte in Engter in Richtung Westen weiter.*
- Die standörtliche Festlegung ist im RROP bewusst in Engter an der L78 nach einem intensiven Untersuchungsverfahren (durch NIW) zugeordnet worden. Die Untersuchung der NWP Planungsgesellschaft steht den Ergebnissen entgegen und konzentriert den zukünftigen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf Schleptrup. → *Sowohl das NIW, als auch das RROP haben die von der Stadt Bramsche initiierte gewerbliche Entwicklung an der L78 (und damit im Umfeld der BAB 1) aufgegriffen und festgeschrieben. Die Untersuchung der NWP Planungsgesellschaft wurde von der Stadt Bramsche als Fortschreibung des gewerblichen Ansatzes im Umfeld der BAB 1 beauftragt und umfasst auch städtebauliche Aspekte. Die vorliegende Planung ist eine logische Fortschreibung der schon im RROP dargelegten Ziele und konkretisiert die zentralörtliche Vorgabe für die Stadt Bramsche als Mittelzentrum.*
- Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und nicht umgekehrt. → *Die städtische Planung steht dem RROP 2004 nicht entgegen, sie entspricht vielmehr den der Stadt Bramsche im RROP als Mittelzentrum zugewiesenen Aufgaben der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.*
- Im FNP der Stadt Bramsche ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche dargestellt. Als Standorte für eine gewerbliche Entwicklung sind die Ortsteile Engter, Hesepe, Achmer und Bramsche festgelegt, die vorrangig zu entwickeln sind. → *Der Gesetzgeber hat die Änderung eines FNP dafür vorgesehen, einen wirk-samen FNP fortzuschreiben und weiter zu entwickeln. Die Untersuchung von NWP geht ganzheitlich vor und berücksichtigt die bisherigen Schwerpunkte, versucht aber gleichzeitig, den autobahnnahen Standort „Engter“ durch einen Ansatz auf der West-seite der BAB 1 fort zu entwickeln.*
- Die geplante Erweiterung des inzwischen rechtsverbindlichen „Industrie- und Gewerbegebietes A1/Schleptrup“ liegt in einer landschaftlich und landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft und wirkt wie ein Fremdkörper bzw. eine Insel. Mögliche Siedlungsentwicklungen im Wohnungsbau und damit ein Zusammenwachsen mit den genannten Ortsbereichen werden somit blockiert, sodass die Entwicklung eines zukünftigen Schwerpunktstandortes für Industrie und Gewerbe befürchtet werden muss. → *Der zitierte B-Plan Nr. 155 liegt nicht als Fremdkörper in der Landschaft, sondern ist ein Musterbeispiel für einen überaus großzügig eingegrünt und in die Landschaft eingebetteten B-Plan. Natürlich wird die Bebauung aufgrund des Flächenumfanges deutlich wahrgenommen. Der B-Plan liegt aber in einem Gebiet, das durch Emissionen von der A 1 eine deutliche Vorbelastung aufweist. Auch der B-Plan Nr. 164 soll umfassend eingegrünt werden, eben um nicht als Fremdkörper in der Landschaft zu liegen. Beide B-Pläne sind Inhalt des aktuellen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Landkreises Osnabrück. Ein Zusammenwachsen der genannten Ortsteile war städtebaulich nie beabsichtigt.*

- Der Landkreis hat zu Recht kritisiert, dass durch die o.a. Bauleitplanung das Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen dann 1:1 betrage. Bei einer weiteren Entwicklung im Zuge der Neuaufstellung des FNP auf Grundlage der NWP würde sich das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe umkehren. Das Wohnen in Schleptrup würde entgegen der bisherigen Entwicklung (Jung kauft Alt) nachhaltig scheitern und auch die Wohngebiete der Gartenstadt beeinflussen. → *Die vom Landkreis angestellte Berechnung zum Flächenverhältnis von Gewerbe- und Wohnbauflächen in Schleptrup entbehrt fachlicher Grundlage. Ein solches Flächenverhältnis kann – wenn gewollt – auf die Gesamtfläche der Stadt hochgerechnet werden oder die Flächen für Gewerbe können landwirtschaftlichen und Waldflächen gegenübergestellt werden. Die Frage der weiteren baulichen Entwicklung wird im Zuge der FNP-Neuaufstellung entschieden.*
- Alternativen für eine gewerbliche Entwicklung in den anderen Ortsteilen bzw. Gemeinden werden leichtfertig zurückgestellt (z.B. ehem. Flugplatz Achmer, Hesepe an der B 68, Engter Hafen bzw. Lappenstuhl an der L 78). → *Die Planungen im Bereich Flugplatz Achmer scheiterte an Vorgaben der EU bzw. der Landesregierung in Niedersachsen. Die anderen zitierten Flächen sind nach wie vor in der Diskussion, stehen aber teilweise aufgrund von Eigentümerentscheidungen nicht zur Verfügung.*
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sieht anders aus. Allein die Verfügbarkeit von Grundstücken und eine direkte Verkehrsanbindung an die Autobahn begründen nicht das Planungserfordernis. Beim B-Plan Nr. 155 wurden Einzelinteressen über die Belange der Bevölkerung gestellt (§ 1 Abs. 7 BauGB) und stellten bereits hier eine Fehlinterpretation des Abwägungsgebotes dar. → *Die Ausweisung des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebietes erfolgte nach umfänglicher Standortuntersuchung durch die NWP Planungsgesellschaft und ist städtebaulich begründet. Der Standort des B 155 ist (wie auch der des B 164) Gegenstand des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Landkreises Osnabrück.*
- Eine nach städtebaulichen und stadtfunktionalen Gesichtspunkten ausgerichtete Siedlungspolitik wird doch im rechtswirksamen FNP der Stadt in richtiger nachhaltiger städtebaulicher Argumentation beschrieben. Leider gehen die o.a. Planungen an diesen Vorsätzen vorbei. → *Die vorliegende FNP-Änderung erfolgt auf Grundlage einer ganzheitlichen Untersuchung der NWP Planungsgesellschaft und schreibt den wirk-samen FNP sinnvollerweise fort.*
- Die verbliebenen Grün- und Waldflächen können kaum als Habitat für Vögel und Fledermäuse dienen. Durch eine stärkere Begrünung im und an den Grenzen des Plangebietes könnten Beeinträchtigungen für Flora und Fauna gemindert werden sowie als Sichtbarriere für die Wohnbebauung und ggf. Immissionsschutz (Abstand) dienen. Dass die Kompensation über 50 % der WE außerhalb des Plangebietes bzw. Schleptrups stattfindet, ist schlichtweg unverständlich. → *Der Umweltbericht inkl. Eingriffsbilanzierung wurden vom Landkreis mit geringeren Veränderungen in die Bewertung für korrekt empfunden. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen. Dabei ist es unerheblich, ob der Ausgleich in Schleptrup oder einem anderen Ortsteil stattfindet. Der Ausgleich über das städtische Wegerandstreifenprogramm ist erklärter Wille des Rates.*
- Die o.g. Bauleitplanung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und dem Wohl der Allgemeinheit i.S. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Natur- und Umweltschutzes i.S.v. § 1 ff BauGB. Nur der Verzicht darauf und eine Rückbesinnung im Abwägungsprozess können auf den Pfad der selbstgewählten Vorsätze im rechtswirksamen FNP zurückführen. → *Die Stadt entspricht mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel der Sicherung von Arbeitsplätzen, das ihr lt.*

RROP 2004 zugewiesen ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen (Beleg: Immissionsschutzuntersuchungen). Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt vollständig innerhalb der Stadt (Beleg: Umweltbericht mit Bilanzierung).

9.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Folgende Hinweise gibt der Landkreis Osnabrück:

Regional- und Bauleitplanung:

- Vorsorglich wird bezgl. der Emissionskontingente auf das Urteil des BVerwG vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7.16 verwiesen. → *Bei dem Urteil handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die sich nicht ohne weiteres auf den B-Plan Nr. 164 übertragen lässt. Die Festsetzung differenzierter Emissionskontingente, wie von der Stadt praktiziert, ist rechtlich nicht zu beanstanden.*
- Es wird an der Aussage festgehalten, dass eine Neuaufstellung des FNP (inkl. Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten für die Ortsteile) geeigneter ist, als mehrfache Änderung vorzunehmen. Im Zuge dessen könnte auch die erneute Betrachtung des Ortsteilprofils Schleptrup stattfinden, in dem bisher keine Aussagen zu gewerblichen Bauflächen getroffen werden. → *Für die kurzfristige Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen ist eine FNP-Änderung erforderlich, um das Verfahren nicht zu verzögern und zielführend zu agieren. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung findet dann eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Ortsteile im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung statt. Zudem baut das Konzept von NWP, das als Beurteilungsgrundlage herangezogen wird, auf dem wirksamen FNP auf, schreibt diesen fort und nimmt eine ganzheitliche Betrachtung der möglichen Bauflächen vor. Insofern ist die geplante Entwicklung in Schleptrup eine logische Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes.*
- Bei der Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen in der Begründung wird ein sprachlich und rhetorisch, sowie fachlich sachlicher Umgang angeregt. Es ist zu prüfen, ob die Inhalte der Abwägung in dieser Form Eingang in die Begründung finden müssen. → *Die Stadt hält eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme und der Abwägung in der Begründung für sinnvoll. Ein entsprechender Hinweis, dass es sich nicht um die vollständige Abwägung handelt, wird in die Begründung aufgenommen.*
- Im Sinne der Planklarheit wird empfohlen, den Mittellandkanal nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen. → *Der Mittellandkanal ist eindeutig in den Bauleitplänen beschriftet und als solcher zu erkennen.*
- Die § 7 bis § 8 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen sind aufgrund der Formatierung in einigen Passagen abgeschnitten. So ist beispielsweise nicht ersichtlich ob in § 7 Nr. 4 der textlichen Festsetzung 5 % oder 50 % der Fläche mit Stiel-Eichen angelegt werden sollen. → *Die fehlerhafte Darstellung in der Planzeichnung wird korrigiert.*
- Die Fläche „westlich der Varusstraße“ mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird in § 7 Nr. 2 & 4 zweifach aufgeführt. → *Das Pflanzgebot „westlich der Varusstraße“ ist in den Festsetzungen versehentlich zweifach aufgeführt. Der Textabschnitt wird aus der Festsetzung § 7 Nr. 2 herausgenommen.*

- Die Ziffern 1 bis 4 in der Planzeichnung sollten auch in der Planzeichenerklärung aufgeführt werden. Für die Planklarheit könnte es dienlich sein, wenn ein Unterschied zwischen den Ziffern für die Waldflächen im Südosten des Plangebietes und den Ziffern für die Pflanzgebote erkennbar ist. → *Der Anregung wird entsprochen.*

Untere Denkmalschutzbehörde:

- Die Baudenkmalpflege hat keine Bedenken gegen die Planung, da aufgrund der Entfernung zum Heuerhaus keine Sichtbeziehung entsteht, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. → *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
- Die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege entspricht derjenigen aus der frühzeitigen Beteiligung. → *s.o.*

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

- Es werden keine Bedenken vorgetragen und auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

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. Dafür ist die geplante Wegeverbindung von der Varusstraße zum westlichen Wendehammer für die Feuerwehrfahrzeuge nutzbar zu machen. Die Zuwegung zum Mittellandkanal ist zu ermöglichen. → *Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird sichergestellt.*
- Für eine leistungsabhängige Löschwasserversorgung ist eine ausreichende Wassermenge und Entnahmestellen mit Hydranten sicherzustellen. Zur Sicherung der unabhängigen Versorgung mit Löschwasser ist einerseits der vorhandene Löschteich (B-Plan Nr. 155) zu berücksichtigen. Andererseits ist der Mittellandkanal als unerschöpfliche Löschwasserquelle zu nennen. → *Die Vorgaben zur abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden beachtet und in der Begründung erläutert.*

Untere Wasserbehörde:

- Etwa zur Hälfte liegt der Geltungsbereich innerhalb der durch einen Fachgutachter abgegrenzten Schutzzone III B des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Bramsche. Die Einbeziehung in das geplante WSG ist auf die dort verlaufenden Entwässerungsgräben zurückzuführen. Es ist Sorge zu tragen, dass das Niederschlagswasser der Planfläche nicht dem südlich verlaufenden Grabensystem, sondern vielmehr in nördlicher Richtung auf den Mittellandkanal (MLK) hin entwässert wird. → *Der Empfehlung wird vollständig Rechnung getragen.*

Untere Naturschutzbehörde:

- Im Rahmen der Eingriffsermittlung und -bilanzierung wird zu der Fläche für die Wasserwirtschaft angemerkt, dass sich der Eingriff bei einer naturnahen Ausgestaltung in sich selbst kompensiert und aus der Bewertung herausfällt. → *Die Stadt folgt der Anregung.*
- Der Ansatz Freiflächen im GE/GI-Gebiet mit 1,0 WE ist bei der trostlosen Ausgestaltung dieser Freiflächen in Baugebieten in extensivster Form nicht mehr akzeptabel. Ein Ansatz von max. 0,5 WE ist zu wählen. → *Die Bewertung der Freiflächen wird auf 0,5 WE reduziert.*

- Dieses gilt auch für den Bereich des SO-Gebietes und hier die Freiflächen mit 1,7 WE. Hier ist ein Ansatz von max. 0,8 WE anzusetzen, da die Störeffekte sehr hoch sind. → *Der Anregung wird entsprochen.*
- Die externen Maßnahmen aus den Flächenpools des Wegerandstreifenprojektes sind mit der UNB zur gemeinsamen Abnahme zu melden. → *Die Abnahme erfolgt gemeinsam mit der UNB.*

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 für die Unterbringung des Regenwasserkanals und des städtischen Entwässerungsgrabens der vorgesehene Grundstückstreifen am östlichen Rand auf 10 m verbreitert werden muss. Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine Druckentwässerung. 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 Umsetzung eine ausreichende Vorlaufzeit. → *Der o.g. Grünstreifen zwischen Planstraße und RRB wird entsprechend auf 10 m verbreitert. Die Hinweise zur Schmutzwasserentwässerung und zur Umlegung der Abwasserdruckrohrleitung, wofür ein Leitungsrecht entlang der B 218 festgesetzt ist, werden zur Kenntnis genommen.*
- Die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege ist identisch mit der frühzeitigen Beteiligung (s.o.). Die Bedenken gegen die Planung aufgrund des Plaggengesgebietes bleiben bestehen. → *Abwägung s.o.*
- Die Stellungnahme der Bundesnetzagentur ist identisch mit der frühzeitigen Beteiligung (s.o.). Sie gibt den Hinweis, dass im Koordinationsbereich des Plangebietes die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG als Richtfunkbetreiber tätig sind. → *Die Richtfunkbetreiber wurden bei der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert.*
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH erklärt, dass eine ihrer Richtfunktrassen durch das Plangebiet verläuft. Eine Bebauung bis 60m NN ist unkritisch. → *Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen. Die maximale Höhe wird durch eine Höhenbeschränkung im B-Plan eingehalten.*
- Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim begrüßt das gesamte Vorhaben sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen. Für die Vermeidung von Nutzungskonflikten hinsichtlich Schallemissionen sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen. Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen ist mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen, sodass die Verkehrsführung an die Erfordernisse anzupassen ist. → *Die Hinweise werden beachtet. Dem vorbeugenden Immissionsschutz wird vollständig Rechnung getragen. Die Verkehrsführung ist an die Planung angepasst.*
- Das LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass Erdfälle für den Planbereich sowie im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt sind, gleichwohl sind mögliche Erdfälle nicht auszuschließen. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich z.T. set-

zungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Es wird auf die allgemeinen DIN Vorgaben für die geotechnische Erkundung verwiesen. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. → *Alle Hinweise der LBEG werden in die Begründung aufgenommen.*

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt den Hinweis, dass bei der Auswahl von Gehölzen für Strauchhecken auf eine Wuchshöhe zu achten ist, die keine übermäßige Beschattung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Folge hat. → *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
- Die LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt, erklärt, dass aus der verwendeten Planunterlage der Planverfasser nicht hervorgeht, da der entsprechende Verfahrensvermerk nicht zu sehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine ordnungsgemäß erstellte Planunterlage handelt. → *Der B-Plan wurde auf einer amtlichen Planunterlage gezeichnet, die ordnungsgemäß von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erstellt wurde. In der linken Spalte unter „Verfahrensvermerk“ ist der Planverfasser benannt.*
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet die Bundesstraße 218 aus den Geltungsbereich des B-Planes herauszunehmen, da auf bzw. an der B 218 keine Baumaßnahmen anstehen. → *Der Anregung wird entsprochen.*
- Die Stadtwerke Bramsche GmbH weist auf die vorhandene Gashochdruckleitung und ein Niederspannkabel hin, welches sicherlich bei der Erschließung umverlegt wird. → *Der Hinweis wird beachtet. Die Planung sieht eine Umverlegung des Kabels vor.*
- Die Telefónica Germany GmbH & Co. weist auf zwei ihrer Richtfunkverbindung und die Schutzbereiche hin. → *Die Richtfunktrassen ist nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen worden.*
- Die Telekom Deutschland Technik GmbH äußert, dass über den südwestlichen Bereich eine ihrer Richtfunktrassen verläuft. Es wird gebeten, in den textlichen Festsetzungen des B-Planes die Forderungen gem. § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen. → *Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen. Die textlichen entsprechend Festsetzungen werden ergänzt.*
- Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland informiert, dass eine Ausbauteilung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird, wenn Interesse besteht. → *Bei Interesse wird sich die Stadt Bramsche mit Vodafone in Verbindung setzen.*
- Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) schreibt ergänzend in ihrer Stellungnahme, dass die Einleitung in den Ahrensbach eine erhöhte Wassermenge am Düker Nr. 26 mit sich bringt. Es wird ein Nachweis gefordert, der die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Dükers mit der erhöhten Wassermenge untersucht. → *Der Nachweis wurde zwischenzeitlich erbracht.*
- Der Wasserverband Bersenbrück erklärt in seiner Stellungnahme zur FNP-Änderung, dass bei der externen Kompensation (Wegerandstreifen) darauf zu achten ist, Bereiche mit Trinkwasserversorgungsleitungen nicht mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen. Hier ist unbedingt das Regelwerk DVGW GW 125 bzw. DWA-M 162 zu beachten. → *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

9.1.5 Erforderlichkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Durch Anregungen und Hinweise der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Inhalte im Bebauungsplan geändert, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Arbeitsgemeinschaft aus betroffenen Bürgern mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, zusätzliche Maßnahmen für eine ökologische Aufwertung in die Bauleitplanung aufzunehmen. Diesem Wunsch kommt die Verwaltung im Rahmen des vorliegenden Entwurfes teilweise nach. Die Verwaltung hat eigene ergänzende Vorschläge für weitere grünordnerische Maßnahmen gemacht, die als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Folgende rechtsverbindliche Festsetzungen wurden ergänzt (siehe Kapitel 11):

- Straßenraumbegrünung (pro 25 m Straßenlänge ein Baum mit einer Baumscheibe von 3 m Länge, Begrünung von Baumscheiben und sonstigen Grünstreifen und unbefestigten Verkehrsinseln),
- Anpflanzung von Blühstreifen/-fläche auf mind. 50 % des nicht überbaubaren Bereiches auf den Gewerbegrundstücken,
- Einrichtung bzw. Begrünung eines 10 m breiten unbebauten Pufferstreifens entlang des Waldes im Südosten, um die Jagdgebietsfunktion für Fledermäuse zu erhalten und möglichst wenig einzuschränken,
- Vorgaben für eine möglichst fledermaus-/insektenfreundliche und gleichzeitig nicht-störende Beleuchtung für die Anlieger.

Die Verwaltung ist unter fachlicher Begleitung in einen intensiven Dialog mit Vertretern der Arbeitsgemeinschaft und der Politik getreten, um die Forderungen nach einer verbindlichen Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan zu diskutieren. Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange keine Dach- und/oder Fassadenbegrünung als verbindliche Festsetzung in die Planung aufzunehmen. Dagegen sprechen die erheblichen finanziellen Mehrbelastungen für die Unternehmen, die neben den Investitions- und Pflegekosten auch mit höheren Baukosten zu rechnen haben, wenn die Gebäudestatik aufgrund höherer Traglasten (abhängig von der Ausführung der Dachbegrünung) verstärkt werden muss. Erfahrungswerte zeigen auch, dass die ortsansässigen Unternehmen häufig Kalthallen bauen, womit sich die positive Dämmwirkung der Begrünung relativiert. Das Land Niedersachsen stellt außerdem keine Fördermöglichkeiten bereit, um Anreize für Begrünungsmaßnahmen zu schaffen und die Unternehmen finanziell zu entlasten. Eine verbindliche Festsetzung kann nach Ansicht der Verwaltung dazu führen, dass ansiedlungswillige Betriebe aufgrund der finanziellen Mehrbelastung und fehlender Förderungen sich nicht in Bramsche niederlassen.

Alternativ kann eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit den Unternehmen verhandelt werden, wenn dies politisch gewünscht ist. Eine weitere Möglichkeit sind kommunale Fördergelder, die Unternehmen motivieren sollen, aus Eigeninitiative begrünte Dächer und Fassaden zu schaffen. Seitens der Stadt könnten finanzielle Zuschüsse gewährt werden, um den Grünanteil im Industrie- und Gewerbegebiet weiter zu erhöhen.

Eine intensive Beratung zu den Möglichkeiten einer Dach- und Fassadenbegrünung wird von der Verwaltung angeboten. Es erfolgt auch ein Hinweis in den Grundstücksverhandlungen mit den potentiellen Käufern.

Ein einheitliches Begrünungskonzept kann nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung als ergänzendes Konzept unter Mitwirkung eines Fachbüros erarbeitet werden, wenn ein politischer Beschluss gefasst wird. Für die Erarbeitung des Konzeptes sind entsprechende Haushaltsmittel bereit zu stellen.

Die oben genannten Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung wirken sich positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus, die im Umweltbericht umfassend dargelegt ist. Der Umweltbericht bedurfte daher einer Überarbeitung. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die ergänzten Maßnahmen gemindert werden bzw. konnte der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erhöht werden.

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. Besonderer 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, so dass die Fläche von der Wirtschaft präferierte Standortvoraussetzungen für Gewerbebestände bietet.

10 Inhalte des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 8 und § 9 BauNVO als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Mit der Ausweisung einer industriell-gewerblichen Nutzung soll eine Entwicklung ein-

geleitet 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 stattfindet. 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.

Um die Jagdgebietenfunktion für Fledermäuse entlang des Waldrandes zu erhalten und möglichst wenig einzuschränken, verbleibt zwischen dem überbaubaren Bereich des GE und der Fläche für Wald ein Abstand von 10 m. Diese Pufferzone ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten und extensiv zu begrünen.

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 westlichen Wendeanlage sowie zwischen Planstraße und Fläche für die Wasserwirtschaft verlaufen Versorgungstrassen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt sind. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um jederzeit einen Zugang zu Versorgungsleitungen zu ermöglichen und eine Beschädigung zu vermeiden. Die Trassen dienen im Notfall als Zufahrt für die Feuerwehr bzw. Rettungsdienst. Deshalb wird der überbaubare Bereich an diesen Stellen ausgespart.

10.4 Verkehrsflächen

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 dreiaxsiges 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.

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.

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 vereinzelt 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.

Bei allen Anpflanzungsmaßnahmen sind regionales bzw. autochthones Saatgut und gebietsheimische Gehölze bzw. Hecken gemäß den Pflanzlisten zu verwenden. Heimische Pflanzen haben den Vorteil, dass sie die Artenvielfalt begünstigen, eine bessere Anpassungsfähigkeit haben und sich gut in die offene Landschaft integrieren.

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

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

a) 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 zu sichern. 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 17).

b) + c) 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.

d) Industriegebiete – 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.

e) 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).

f) 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 17.2).

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

a) Höhenbezugspunkt

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

b) Gewerbegebiet / Industriegebiet

Für das Industriegebiet beträgt die maximale Höhe der Hauptbaukörper 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 Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die Versorgungsstrasse zwischen Varusstraße und westliche Wendeanlage im Plangebiet 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 wird der Korridor auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr freigegeben, die ebenfalls begünstigt sind. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein, dementsprechend wird die Zuwegung nach den Anforderungen der Feuerwehr ausgebaut und nutzbar gemacht. Im Normalfall ist der Korridor aber nicht befahrbar und durch einen Poller o.ä. gesperrt, denn ein Anschluss des Plangebietes an die Varusstraße ist nicht gewollt, daher auch die Festsetzung entlang der Varusstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Wenn die Erschließungsstraße z.B. aufgrund von Bauarbeiten blockiert ist, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die Zuwegung temporär freizugeben, damit weiterhin die Zugänglichkeit des Industrie- und Gewerbegebietes gewährleistet ist. Mit einer Breite von 8 m ist die Zuwegung 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 dient außerdem als Wegeverbindung für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr, um das Gebiet 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 Regenrückhaltebeckens bzw. der umgebenden Grünflächen sicherzustellen. Auch die Belange der Feuerwehr werden bei dem Ausbau der Zuwegung als auch bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche östlich der Tierhaltungsanlage berücksichtigt. Eine direkte Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zum Mittellandkanal wird sichergestellt, um Löschwasser zu fördern.

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

§ 6 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 (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteine oder wassergebundener Decke gewährleistet.

§ 7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich entlang des Waldrandes ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten, sodass eine 10 m breite Pufferzone entsteht. Hiermit wird eine Mindestvoraussetzung für einen Fledermaus-Flugkorridor geschaffen, um so die bestehende Jagdgebietsfunktion am Wald möglichst wenige zu beeinträchtigen. Es ist eine extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten, um den Anteil an begrünten Flächen weiter zu erhöhen. Die Ansaat hat möglichst mit regionalem Saatgut zu erfolgen. Eine Teilbefestigung mit Schotterrassen für eine Feuerwehrumfahrt ist erforderlichenfalls zulässig.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

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

a) 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.

b) 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.
- 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 %.
- 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	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

c) Begründung der unversiegelten Grundstücksabschnitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mit dem Ziel ökologische und landschaftsästhetische Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken zu schaffen wird eine Vorgabe zur Anpflanzung von Blühstreifen auf einem Teil des nicht-überbaubaren Bereiches gemacht. Mindestens die Hälfte der von Versiegelung freizuhaltenen Grundstückabschnitte sind als wertvolle Blühstreifen/-fläche oder Blumenwiese unter Verwendung von autochthonem Saatgut anzulegen. Entsprechend der zulässigen GRZ entspricht dies einem Flächenanteil von mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücke.

d) Stellplatzbegründung (§ 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 der Gehölzliste gleichmäßig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll einer monotonen Ausgestaltung von großflächigen Stellplatzflächen vorgebeugt werden. 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 Überfahung zu schützen, um eine Beschädigung zu verhindern.

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

e) Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für eine Aufwertung des Straßenbildes und hinsichtlich der positiven Wirkung durch Begrünung ist im Bereich der Planstraßen pro angefangene 25 m Straßenlänge die Anpflanzung eines hochstämmigen Straßenbaumes festgesetzt. Die Auswahl der zu verwendenden Baumarten erfolgt entsprechend der obigen Pflanzlisten für heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung (nur Baumarten) und für die Stellplatzbegrünung. Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18. Jeder Baum erhält eine Baumscheibe von 3 m Länge, die vor Überfahung zu schützen ist.

Baumscheiben sowie sonstige Grünstreifen und unbefestigte Verkehrsinseln sind mittels Einsaat mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

f) 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.

Die Grünfläche im Umfeld des Sondergebietes, die mit  gekennzeichnet ist, 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.

§ 9 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 Verkehrssi-

cherung aus der Nutzung herausgenommen, um eine langfristige Sicherung und Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mitsamt vorhandener und künftig entstehender Baumhöhlen und sonstiger Kleinhabitate zu gewährleisten.

Aufgrund des festgesetzten Leitungsrechtes entlang der Südgrenze des Waldes möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen des Waldrandes sind so gering als möglich zu halten und durch Ersatz-/Nachpflanzungen unter Beachtung des empfohlenen Mindestabstandes zu Leitungen/Kanälen (siehe Hinweise) zu mindern. Zu erhaltende Gehölze sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

- 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.

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

Die Fläche für die Wasserwirtschaft besteht aus einer dauerbespannten Wasserfläche (Nassbecken) für die Regenrückhaltung 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 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/Engter' der Stadt Bramsche nach. Durch den Nachweis von 106.604 Werteinheiten nach Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) kann das er-

rechnet ökologische Defizit von 106.582 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 Stadt ist Eigentümerin aller Maßnahmenflächen.

§ 12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für eine fledermaus-/insektenfreundliche und gleichzeitig nicht-störende Beleuchtung für die Anlieger werden Vorgaben für künstliche Lichtquellen gemacht. Die Beleuchtung soll möglichst zielgerichtet sein, sodass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Künstliches Außenlicht ist mit einer Hauptintensität von 500 nm für den Menschen sichtbar und gleichzeitig für Insekten weitestgehend ungefährlich, da sich Insekten an kurzwelligem Licht bzw. ultravioletter Strahlung orientieren. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, da bei offenen Lampen die Gefahr des Hitzetodes bei direktem Anflug besteht. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, um großflächige Anlockeffekte zu verringern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lichtintensität zu reduzieren. Drosselgeräte, Bewegungsmelder und Zeitschaltgeräte können dabei hilfreich sein. Ziel ist es, die Umwelt vor Lichtemissionen zu schützen und negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Insekten (z.B. Hitzetod oder Verhaltensveränderungen durch Lichtquellen) sowie auf die schutzwürdige Wohnnutzung in der Umgebung zu möglichst zu beschränken.

Die in diesem Kapitel genannten 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 Eingriffsbilanzierung 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.

Wesentliche umweltrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens sind:

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.
anlagebedingt
– 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

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 Ausbreitungsgebietes oberhalb zulässiger Grenzwerte befinden sich keine Gewerbe- und Industrieflächen.	0
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, hohe Grundwasserneubildungsrate (201 – 250 mm/a); Trinkwassergewinnungsgebiet unmittelbar südöstlich der Plangebietsgrenze; allgemeine Bedeutung	deutliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch umfangreiche Versiegelungen bis zu > 10 ha; mindernde Maßnahmen: Regenwasserrückhaltung im Gebiet, wasserdurchlässige Befestigungen der Stellplätze	0
Wasser – Teilschutzgut Oberflächenwasser	Im Plangebiet existieren mehrere eher strukturarmer, 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	0
Pflanzen/ Biotoptypen	flächenmäßig vorherrschende Nutzung im Plangebiet: intensive Ackernutzung, weitere Strukturen sind lineare Gehölzstrukturen, 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	in der Hauptsache Überbauung der ackerbaulich genutzten Flächen, einzelner 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	0

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose unter Berücksichtigung von VVM	Erheblichkeit
	das Wäldchen im Südosten		
Tiere/ Artenschutz	<u>Vögel</u>: 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 Gräben, herausragende Bedeutung hat das vielfältig strukturierte, vergleichsweise höhlenreiche Wäldchen im Südosten. <u>Fledermäuse</u>: Sicher erfasst wurden die fünf Arten Wasserfledermaus, Zwerg-Fledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Raufhautfledermaus, 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 Schweinemastanlage, außerdem Röhrichtstrukturen an Gräben im Norden/Nordosten.	<u>Vögel</u>: 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 Scheueffekte. Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot mittels Festlegung von Ausschlusszeiträumen für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung. <u>Fledermäuse</u>: 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. <u>Minderung der Beeinträchtigungen durch Anlage von Blühstreifen/-flächen/Blumenwiesen auf den Betriebsgrundstücken, ferner Minderung durch Gebäudebegrünung möglich (unverbindliche Empfehlung der Stadt Bramsche).</u>	o
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. <u>Minderung durch Gebäudebegrünung möglich (unverbindliche Empfehlung der Stadt Bramsche).</u>	o
Land- schaftsbild	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 Vorbe-	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	x

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose unter Berücksichtigung von VVM	Erheblichkeit
	lastungen allgemeine Bedeutung	auswirken. Dazu zählen auch Erhalt und Erweiterung des Waldbestandes im Südosten (auch in Kumulation mit dem benachbarten B-Plan Nr. 155). Minderung zudem durch Gebäudebegrünung möglich (unverbindliche Empfehlung der Stadt Bramsche). Dennoch ist von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.	
Kultur- und Sachgüter	Ein Vorkommen bedeutsamer Kultur- güter 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
<u>baubedingt:</u> - 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
<u>anlagen- und betriebsbedingt:</u> - Lärmkontingentierung (Schutzgut Mensch) - Erhalt und Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen aus gebietsheimischem Pflanzenmaterial 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) - Verpflichtung zur Anlage mehrjähriger Blühstreifen/-flächen oder Blumenwiesen auf den Gewerbegrundstücken, - Straßenraumbegrünung - 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) - Festsetzungen zur verträglichen Beleuchtung im Plangebiet (Schutzgut Tiere, 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 (Schutzgut Tiere, Wasser, Kleinklima, Landschaft), Fassadenbegrünung (Schutzgut Tiere, Landschaft, Kleinklima).
planexterner Ausgleich
Durch Umsetzung der geplanten Maßnahmen entsteht ein errechnetes Biotopwertdefizit von 106.582 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 Sögel/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 wertgebender Gehölzbestände für den Artenschutz,
- Begrünung des Straßenraumes,
- Begrünung auf den Gewerbegrundstücke durch Anpflanzungen und dauerhaften Erhalt von Gehölzen auf Stellplatzflächen und von Blühstreifen/-flächen auf einem Teil der nicht überbaubaren Industrie- und Gewerbeflächen,
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und regionalem Saatgut über die Festsetzung von Pflanzlisten.

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Vorgaben zur Begrünung des Plangebietes. Weitere grünordnerische Maßnahmen für die Gewerbegrundstücke werden als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund vielfältiger Vorteile – dazu gehören u.a. der zusätzliche Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die Verbesserung des kleinräumigen Klimas im Nahbereich, die natürliche Wasserrückhaltung und Wärmedämmung sowie die ansprechende Optik – wird eine extensive Dach- bzw. Fassadenbegrünung empfohlen. Auf eine verbindliche Festsetzung wird jedoch verzichtet, insbesondere wegen der damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die Statik der Dächer (abhängig von dem Aufbau der Dachbegrünung) und der entsprechend finanziellen Mehrbelastung für die Unternehmen, wobei das Land Niedersachsen keine Förderung bereitstellt. Bei einer rechtlich verbindlichen Festsetzung muss aber sicher gestellt sein, dass aller anzusiedelnden Betriebe solche Festsetzungen, die zusätzliche Investitionen erfordern, einhalten.

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 stehen u.a. die Versorgungstrassen zwischen Varusstraße und westliche Wendeanlage (Nr. 1) als auch zwischen Planstraße und Fläche für das Regenrückhaltebecken (Nr. 2) zur Verfügung, die jeweils mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung festgesetzt sind.

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 während der Baumaßnahmen keine Störungen bei der Richtfunkübertragung entstehen, z.B. durch notwendige Baukräne.

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. Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die Gashochdruckleitung verläuft parallel zum Mittelkanal und in die Varusstraße. Das Niederspannkabel kreuzt das Plangebiet von Süden

nach Norden. Es wird bei der Erschließung entsprechend an die Planung angepasst und umverlegt.

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. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

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. Zu diesem Zweck wird die geplante Wegeverbindung von der Varusstraße zum westlichen Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr nutzbar gemacht. Ferner wird eine direkte Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge über die Grünfläche östlich der Tierhaltungsanlage zum Mittellandkanal sichergestellt, um dort Löschwasser bei größeren Brandereignissen zu fördern. Bei der Bemessung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, sodass genügend Raum für Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und evtl. erforderliche Feuerwehrumfahrten vorhanden ist.

Löschwasserversorgung – leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln.

Als 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.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau 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 ist einerseits der vorhandene Löschteich (B-Plan Nr. 155) zu berücksichtigen. Andererseits ist der Mittellandkanal als unerschöpfliche Löschwasserquelle zu nennen. Dafür müssen jedoch eine eigene Zufahrt (siehe Zugänglichkeit) sowie Aufstellflächen am Kanal geschaffen werden.

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 Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Eine rechtzeitige Einbindung und Mitteilung der Versorgungsträger über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet von mindestens 2 Monate findet statt.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

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. Ziel ist es, den gesetzlichen Schutzansprüchen der Nutzungen in der Umgebung gerecht zu werden.

17.1 Geruchsemissionen

Für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes wurde das Geruchsimmissionsgutachten aus dem Jahr 2014 fortgeschrieben und eine neue Geruchsprognose unter Anwendung eines Ausbreitungsmodells durchgeführt. 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 sind weitere Tierhaltungsanlagen vorhanden. 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. Im Plangebiet überschreitet das unmittelbare Umfeld der Schweinemastanlage die Grenzwerte von 15 % der Jahresstunden, die sich insbesondere in östliche Richtung ausbreiten. Die Iso-

linie für die Geruchsschwelle ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Diese Bereiche stehen für eine unmittelbar gewerblich-industrielle Nutzung, die einen nicht nur vorübergehenden 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 Grünfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und stellen zugleich Ausgleichmaßnahmen dar.

17.2 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro RP-Schalltechnik, Osnabrück) wurde zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung für die Gewerbe- und Industrieflächen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt und die einwirkende Immissionsbelastung von der südlich verlaufenden Bundesstraße beurteilt. Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei. Die Vorgaben aus dem Gutachten werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gewerbliche Immissionen

Im Schallgutachten 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 Lebens- und Arbeitsverhältnisse 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 Lärmgrenz-

werte 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

Auch 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. des Flurstückes 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 in einer Breite von 20 m eingehalten.

18 Abschließende Erläuterungen

18.1 Altlasten und Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt sind innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld keine Altlastablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu unterrichten.

18.2 Baugrund

Das LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) weist darauf hin, dass keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis bis 2 km Entfernung sind, gleichwohl sind mögliche Erdfälle nicht auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes – soweit durch Baugrunderkundung keine Hinweise auf Suberosion vorliegen – kann somit auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Da es nach aktuellem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich z.T. setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeq.niedersachsen.de) entnommen werden.

18.3 Kampfmittel

In seiner Stellungnahme vom 15.11.2017 weist das LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung) darauf hin, dass seitens des LGLN nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Deshalb hat die Stadt eine kostenpflichtige Auswertung von vorhandenen Luftbildern beauftragt. Das LGLN kommt bei der Luftbilddauswertung vom 15.03.2018 zu folgendem Ergebnis: Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine

Bedenken. Für 2 Teilbereiche sind keine Aussagen möglich, da die Bereiche im Wald liegen/liegen. Der Fund von anderen Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ist umgehend bei der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu melden.

18.4 Archäologie, kulturhistorischer Boden und Baudenkmal

Es ist kein bekanntes Boden- und/oder Baudenkmal innerhalb des Plangebietes vorhanden. Zwischen dem in ca. 570 m entfernt liegenden Heuerhaus an der Straße „In der Welle 7“ und dem Plangebiet liegt das Industrie- und Gewerbegebiet Schleptrup/A1 (B-Plan Nr. 155). Durch die Bauten, die in diesem Plangebiet erstellt werden, entsteht keine Sichtbeziehung zwischen dem Heuerhaus und dem Plangebiet.

Zur Sicherstellung, dass keine Bodendenkmäler zerstört werden, sind entsprechende Bodenfunde meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück angezeigt werden.

Das Plangebiet liegt in großem Umfang auf dem kulturhistorischen Plaggenschboden. Es handelt sich dabei um einen kulturhistorischen Boden, der aus den Jahrhunderten alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise, der sog. „Plaggenwirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden ist. Der Plaggenschboden stellt sich als bedeutendes landschafts- und kulturgeschichtliches Relikt dar, genießt aus diesem Grund eine besondere Schutzwürdigkeit. Im Osnabrücker Land stellt dieser Boden keine Seltenheit dar. Umfangreiche Untersuchungen vor jeglichen Erdarbeiten werden seitens der Stadt Bramsche garantiert, um eine undokumentierte Zerstörung zu verhindern.

19 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. 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.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

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

3. 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 Sor-

ge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Kampfmittelbeseitigung

Das LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) kommt bei der kostenpflichtigen Luftbilddauswertung vom 15.03.2018 zu folgendem Ergebnis: Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Für 2 Teilbereiche sind keine Aussagen möglich, da die Bereiche im Wald lagen/liegen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

5. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

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).

6. 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.

7. 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.

8. Telekommunikation (gem. § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz)

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

9. 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).

10. 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.

11. 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). Hierbei sollte die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter angelegt werden.
3. Die Stadt Bramsche empfiehlt im Hinblick auf klimatische, ökologische und ästhetische Vorteile eine Fassadenbegrünung insbesondere an den südexponierten Fassaden. Es

sollte eine Begrünung geschlossener Fassadenabschnitte von ≥ 8 m Länge und $> 2,5$ m Höhe erfolgen. Je angefangene 5 m fenster- und tür-/torloser Fassade sollte mindestens ein Kletter-, Rank- oder Schlinggehölz gepflanzt werden.

4. Im Hinblick auf die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen unter Verwendung gebietsheimischen Pflanzenmaterials/Saatgutes bietet die Stadt Bramsche –Fachbereich 4 – Abteilung Planung und Umwelt– auf Anfrage eine fachkundige Beratung an.

5. Die Waldflächen werden im Süden durch mit einer 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.

12. Einsichtnahme DIN Normen

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften / Richtlinien können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

20 Städtebauliche Übersichtsdaten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch“ ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Industrieflächen:	2,2348 ha
Gewerbeflächen:	7,9493 ha
Sondergebiet:	0,6230 ha
Straßenflächen:	1,5027 ha
Waldflächen:	1,1204 ha
Öffentliche Grünflächen:	1,2452 ha
Private Grünflächen:	0,0797 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft:	1,6990 ha
Geltungsbereich insgesamt:	16,4541 ha

21 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	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 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.03.2018

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

03.04.-07.05.2018

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

____.____.____

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 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, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt_____
Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister**Beglaubigung**

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister