



35. Flächennutzungsplanänderung Ortsteil Schleptrup

Begründungsentwurf gem. § 5 Abs. 5 BauGB – Teil I

Stand: Entwurf zum Feststellungsbeschluss

Aufgestellt: August 2018

Bearbeiter: Johannes Fünzig

Begründung - Teil I

zur 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bramsche – Ortsteil Schletrup

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN	1
2 ANLASS DER PLANUNG.....	1
3 RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
4 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	1
5 RAHMENPLANUNG.....	2
5.1 Ziele der Raumordnung.....	2
5.2 Flächennutzungsplan	3
5.3 Landschaftsplanung	3
5.3.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück.....	3
5.3.2 Landschaftsplan der Stadt Bramsche.....	3
6 BESTANDSAUFNAHME.....	4
7 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
8 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	6
8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
8.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6
8.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange.....	7
8.1.3 Öffentliche Auslegung	12
8.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	13
8.2 Belange von Natur und Landschaft	20
8.3 Archäologische Denkmalpflege	20
8.4 Kampfmittelbeseitigung	21
8.5 Altlasten, Altablagerungen.....	21
8.6 Geologie / Bodenverhältnisse.....	21
8.7 Geruchsmissionen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe	21
9 INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	22
9.1 Art der baulichen Nutzung	22
9.2 Verkehrsflächen	22
9.3 Grünflächen.....	22
9.4 Flächen für die Landwirtschaft und Wald	22

9.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
9.5.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.....	23
9.5.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB.....	23
10	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	23
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	23
11.1	Energie.....	23
11.2	Schmutzwasser	24
11.3	Oberflächenentwässerung.....	24
11.4	Abfälle	24
11.5	Löschwasserversorgung.....	24
12	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	25
13	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	25

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 werden im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist für beide Bauleitpläne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten.

2 ANLASS DER PLANUNG

In der Stadt Bramsche besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Da die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken im Bereich des Bramscher Berges, entlang der Bramscher Allee und im Bereich Stapelberger Weg nahezu ausgeschöpft ist und die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche – als Maßnahme der Innenentwicklung – gegenwärtig daran scheitert, dass davon betroffene Grundstückseigentümer nicht bereit sind, hierfür entsprechende Teilflächen ihrer Grundstücke abzugeben, kann der unverändert großen Nachfrage nur durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich nachgekommen werden.

Mit der 35. Flächennutzungsplanänderung soll daher die Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Bereich südlich entlang der Varusstraße in einer Grundstückstiefe von 28 m und einer Größe von insgesamt ca. 2,34 ha vorbereitet werden. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass die 35. Änderung des FNP in diesem Bereich im Parallelverfahren gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ erfolgt.

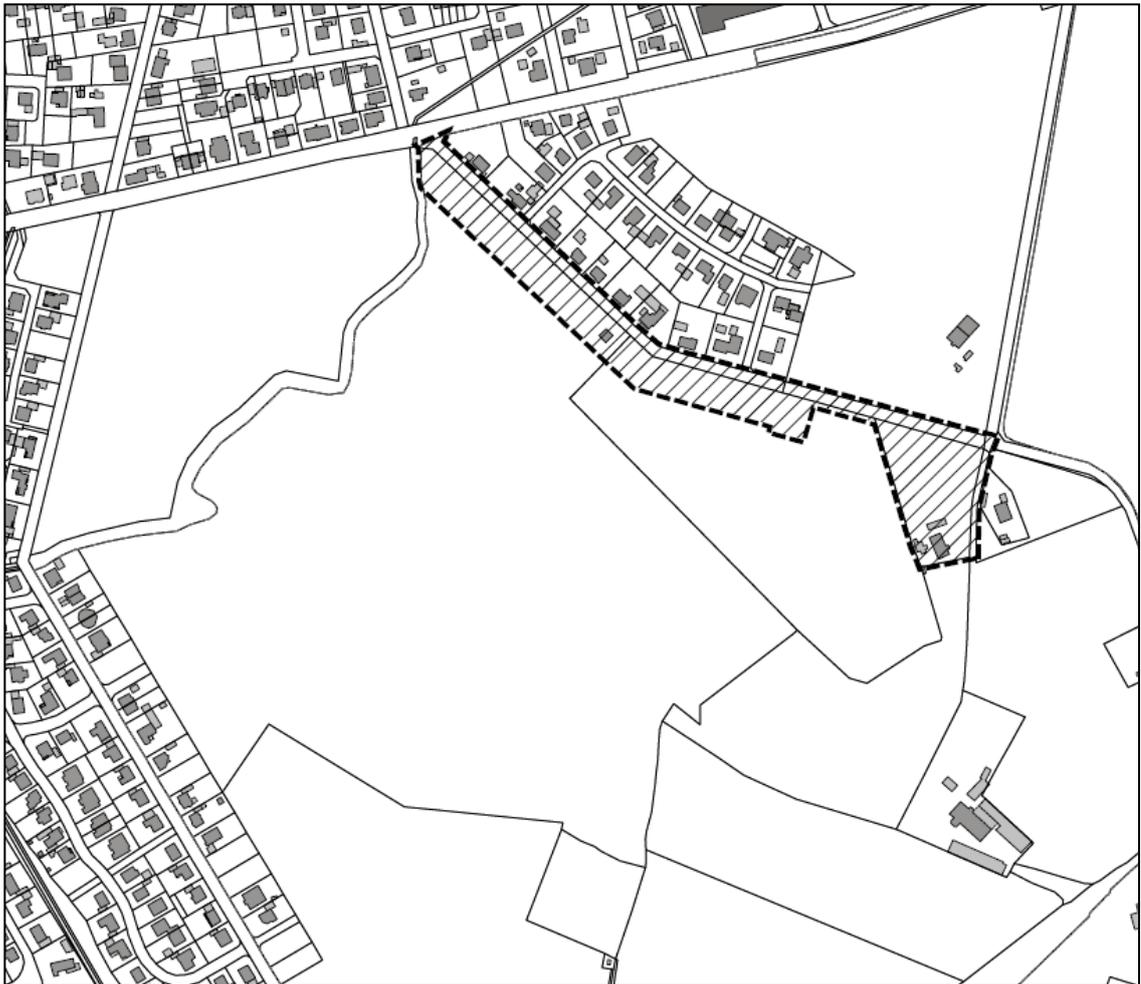
3 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung.

4 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Bereich der Gartenstadt westlich des Lutterdamms und südlich des Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Schleptrup entlang der Varusstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,34 ha in der Ge-

markung Schleptrup, Flur 21 und ist in dem nachfolgenden Planausschnitt gekennzeichnet.



5 RAHMENPLANUNG

5.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück. Dieser Raum ist im Allgemeinen von einer hohen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. Bramsche hat als Mittelzentrum zur Deckung des gehobenen Bedarfs Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig sicher zu stellen. Somit ist für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen, d.h. das Angebot sollte entsprechende Entfaltungsreserven beinhalten, um damit künftig die Attraktivität für die wohnbauliche Entwicklung zu steigern. Zur Aufwertung und Verfestigung des bestehenden Angebotes ist die Qualität des vorhandenen Wohnungsangebotes zu verbessern.

Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, branchenspezifisch möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen bedeutet, dass in den dafür vorgesehenen Schwerpunktgebieten durch Bündelung von unterschiedlichen Betrieben ein Arbeits-

platzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht. Damit sollen regional sinnvoll verteilte Impulse für eine Belebung der Wirtschaftsaktivitäten im Planungsraum bzw. des Arbeitsmarktes gegeben werden.

Die Arbeitsplätze werden überwiegend im Verdichtungsraum beibehalten, wodurch die Struktur des Umlandes wesentlich von den Nutzungsansprüchen Wohnen und Erholung geprägt wird. Als raumordnerische Festlegung besitzt Bramsche die besondere Entwicklungsaufgabe für Erholung.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück werden Teil der 35. FNP-Änderung als „Vorsorgegebiet für Erholung“ (D 3.804) sowie auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ (D 3.203) dargestellt. Der südlich an die 35. FNP-Änderung angrenzende Bereich wird als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (D 2.103) dargestellt. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang des Lutterdamms nach Darstellung des RROP eine Fernwasserleitung.

5.2 Flächennutzungsplan

Mit der Umgrenzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche Suchräume für Ausgleichsflächen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dargestellt. Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung liegt nach den Ausführungen des Erläuterungsberichtes des rechtswirksamen FNP am nördlichen Rand innerhalb des Suchraumes Vd in der naturräumlichen Untereinheit „Vördener Talsandplatte“. Gleichzeitig wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, als Fläche für Wald und als Wasserfläche dargestellt.

5.3 Landschaftsplanung

5.3.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück, 1. Auflage 1993 wird der an das Plangebiet angrenzende südliche Bereich als Naturschutzgebiet schutzwürdig sowie westlich und östlich angrenzende Bereiche als Landschaftsgebiet schutzwürdig dargestellt.

5.3.2 Landschaftsplan der Stadt Bramsche

Laut Darstellungen des Landschaftsplanes (LP), Karte 3 „Biotoptypen“ und Erläuterungsbericht, liegt das Plangebiet am nordöstlichen Rand eines größeren Grünlandkomplexes (Wiesengelände Eiker Ort), der von Wall- und Feldhecken durchzogen wird und durch dessen Flächenmitte der Sand- und Quebbebach verläuft. Nach Darstellung des LP bestehen größere Flächenteile des Grünlandkomplexes aus wertvollem Feuchtgrünland. Dem entsprechend wird der Bereich „Wiesengelände Eiker Ort“ in Karte 10 Landschaftsentwicklung als Naturschutzgebiet aktuell schutzwürdig (N 15) dargestellt. Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan schlägt den Bereich N 15 in

Kapitel 4.2.1.2 entsprechend als NSG mit Sicherungsschwerpunkt vor. Als Schutzzweck wird die Erhaltung und Entwicklung des Grünlandkomplexes mit Feuchtwiesen und Sumpfflächen sowie des Waldgebietes als Lebensstätte schutzbedürftiger Lebensgemeinschaften wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere und wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Vielfalt angegeben. Als wichtige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden genannt:

- extensive Grünlandnutzung,
- Anlage von Blänken und Kleingewässern,
- Wiedervernässungsmaßnahmen,
- Aufhebung von Unterbrechungen in Fließgewässerläufen wie z.B. Ersatz von Rohren durch Brückenbauwerke an Wegequerungen oder Ersatz von Sohlswellen durch Sohlgleiten,
- Umbau der Nadelholzbestände in naturnahe Waldgesellschaften,
- Naturschonende Waldnutzung, z.B. durch Plenterwirtschaft,
- Entwicklung naturnaher Waldmäntel und –säume,
- Einbindung in ein Biotopverbundsystem über den Nonnenbach mit den nach Norden anschließenden wichtigen Bereichen sowie über den Ahrensbach, den Schleptruper graben und die Bauerschaft Schleptrup zur Schleptruper Egge,
- Erstellung eines Wege- und Entwicklungsplanes.

Der Landschaftsplan wurde nach einer Bearbeitungszeit von fünf Jahren im Jahr 1995 fertiggestellt. Er besitzt als Fachplanung keine Rechtsverbindlichkeit, sodass im Laufe der Jahrzehnte durch eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung größer Teile des Grünlandkomplexes, insbesondere im nördlichen Bereich zur Varusstraße und dem hier zur Planung anstehenden Plangebietes in eine ackerbauliche Nutzung umgewandelt wurden.

6 BESTANDSAUFNAHME

Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung befindet sich im Bereich der Gartenstadt südwestlich entlang der Varusstraße in der Gemarkung Schleptrup. Er besteht im Wesentlichen aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland). An der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 7/20, Flur 21, Gemarkung Schleptrup befindet sich eine mit einem Einzelhaus bebaute 841 qm große Wohnbaufläche (Varusstraße 12). Im weiteren Verlauf südöstlich des Plangebietes ist das Flurstück 25/2, Flur 21, Gemarkung Schleptrup mit einem Einzelhaus (Varusstraße 14) und mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück ist unbewohnt, die Gebäude weisen erhebliche Baumängel auf. Entlang der Varusstraße wird das Plangebiet in Teilbereich durch eine Baumreihe aus Birken gegliedert, die im weiteren Verlauf in eine Wallhecke aus Eichen und Erlen übergeht. Im Nordwesten befindet sich ein Kiefern-Eichen-Mischwald, der vom Quebbebach durchflossen wird. Unmittelbar nordöstlich schließt sich der Siedlungsbereich der Arminiusstraße an das Plangebiet an. Weitere Siedlungsbereiche befinden sich ca. 450 m südwestlich entfernt im Bereich Neckar-

/Nahestraße und nördlich des Lutterdamms. Der Bereich südwestlich zwischen dem Plangebiet und dem Siedlungsbereich Neckar-/Nahestraße wird im Wesentlichen durch Acker und Grünland landwirtschaftlich geprägt, durch mehrere Baumreihen bzw. Hecken gegliedert und von Gräben durchzogen. Teilbereiche des Grünlandes im Süden sind als „besonders geschützte Biotope“ gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - ehemals § 28a Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) - ausgeprägt.

7 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Mit der Aufstellung der 35. Flächennutzungsplanänderung wird zur Deckung des Wohnraumbedarfs entlang der Varusstraße eine 28 m tiefe einzeilige Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet erfüllt in mehrerer Hinsicht die nachfolgend genannten Standortvoraussetzungen einer städtebaulichen Weiterentwicklung:

- Das Plangebiet befindet sich in einem direkten Anschluss an einen bereits vorhandenen und erschlossenen Wohnsiedlungsbereich.
- Die Baugrundstücke werden über eine bereits vorhandene Erschließungsstraße (Varusstraße) erschlossen.
- Das Plangebiet befindet sich in einer günstigen Zuordnung zu den einzelnen Versorgungsschwerpunkten der Stadt, so dass zur täglichen Bedarfsdeckung des Wohngebietes der Anspruch möglichst kurzer Wege berücksichtigt werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der o. g. Kriterien ausgearbeitet.

Für die Standortentscheidung spricht, dass das Plangebiet durch die bereits ausgebaute Varusstraße vollständig erschlossen ist und eine Versiegelung durch zusätzliche Erschließungsstraßen nicht erforderlich wird. Dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird damit in vollem Umfang Rechnung getragen und einer Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Des Weiteren stehen der Stadt die Flächen kurzfristig zur Verfügung. Damit kann der unverändert großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gebiet der Stadt Bramsche kurzfristig nachgekommen werden.

Parallel zur 35. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ umfasst bei einer Gesamtfläche von ca. 2,34 ha eine überbaubare Fläche von unter 10 ha und schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, so dass im Übrigen § 13b BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung anwendbar wäre. Danach kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab-

gesehen werden. Ebenso kann dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die ordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt hat jedoch aufgrund der im benachbarten Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft entschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

8 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander unter untereinander gerecht abzuwägen. Damit eine fach- und sachgerechte Abwägung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigen Belange erfolgen kann, werden gem. § 3 und § 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in diese Begründung eingearbeitet.

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

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

8.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

8.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang haben nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in Kursivschrift dargestellt.

Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche:

Für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes steht zurzeit kein geeigneter Kanal zur Verfügung. Die Möglichkeit einer Versickerung im Hinblick auf die örtlichen Grundwasserstände ist zu prüfen.

Nach Darstellung der Bodenkarte Niedersachsen herrscht im überwiegenden Teil des Plangebietes „Mittlerer Gley“ als Bodentyp vor. Die Bodenklasse der Gleye sind vom Grundwasser beeinflusste Böden. Mittlerer Gley ist mit einer ökologischen Feuchtestufe von IV schwach feucht. Der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode liegt meist bei 4 bis 8 dm, jedoch nicht tiefer als 8 bis 13 dm unter Gelände. Aufgrund der vorherrschenden Bodenart wird daher im Rahmen eines Bodengutachtens die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die örtlichen Grundwasserstände geprüft und dabei im Plangebiet die Grundwasserstände unter Flur festgestellt sowie eine Bodenanalytik vorgenommen. Das Ergebnis des Bodengutachtens wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Landkreis Osnabrück:

Regional- und Bauleitplanung:

- Nach Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück 2004 wird ein Vorsorgegebiet für Erholung (RROP D 3.8 04) sowie ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2 03) überplant. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein höherer Stellenwert beizumessen. Eine abweichende Entscheidung ist im Einzelfall möglich.

Das Plangebiet erfüllt in mehrerer Hinsicht die Voraussetzungen für die Ausweisung als Wohngebiet.

- *In der Stadt Bramsche besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.*
- *Die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken im Bereich des Bramscher Berges, entlang der Bramscher Allee und im Bereich Stapelberger Weg ist nahezu ausgeschöpft.*
- *Die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche – als Maßnahme der Innenentwicklung – scheitert gegenwärtig daran, dass davon betroffene Grundstückseigentümer nicht bereit sind, hierfür entsprechende Teilflächen ihrer Grundstücke abzugeben.*

- *Das Plangebiet liegt auf Grund seiner Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtgebiet in einer günstigen Lage zu den Versorgungseinrichtungen der Stadt.*
- *Es grenzt unmittelbar an einen vorhandenen Wohnstandort an.*
- *Die Erschließung ist durch die vorhandene Varusstraße gesichert und erfordert keine zusätzliche Versiegelung durch neue Erschließungsstraßen.*

Eine Abweichende Entscheidung von den Darstellungen des RROP erscheint insofern aus Sicht der Stadt Bramsche als gerechtfertigt.

- Weiterhin wird auf das südlich angrenzende Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 03) hingewiesen. Den jeweiligen Begründungen ist zu entnehmen, dass südlich der jetzt geplanten Wohngebiete zukünftig ebenfalls eine Überplanung angedacht ist. Eine solche Planung würde aber in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen, nach welchem alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen.

Das südlich angrenzende Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 35. FNP-Änderung. Die zeichnerische Darstellung des RROP stellt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Maßstab 1:50.000 dar. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des Vorranggebietes lässt sich daraus nicht vornehmen. Die in der Stellungnahme des Landkreises gemachten Ausführungen zu einer zukünftig ebenfalls angedachten Überplanung südlich der jetzt geplanten Wohnbaufläche ist nicht Gegenstand des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens. Soweit eine Erweiterung des Wohnstandortes in Richtung Südwesten in Betracht gezogen wird, werden hierfür gesonderte Bauleitplanverfahren durchgeführt, bei denen selbstverständlich in enger Abstimmung mit dem Landkreis (Untere Naturschutzbehörde und Regionalplanung) die Belang des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt werden.

- Wenn die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken den Flächennutzungsplan zu ändern und Bebauungspläne aufzustellen, stellt sich die Frage, warum die 35. Änderung des FNP den für eine Erweiterung beabsichtigten südlichen Bereich nicht erfasst.
Um eine eventuell für die Zukunft mögliche Erweiterung des Plangebietes in südlicher Richtung zu prüfen, wurden auf einem ca. 34 ha großes Untersuchungsgebiet zwischen der Varusstraße und der Neckarstraße neben speziellen faunistischen Erfassungen (Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse) eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Kartierergebnisse zeigen, dass aufgrund der Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen zumindest im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes eine Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnstandortes in südlicher Richtung auch unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft möglich ist. Damit sich die Stadt die Option einer möglichen Erweiterung nach Süden offenhält, wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ vorsorglich zwei Stichstraßen festgesetzt. Für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Süden sind hinsichtlich der Belange von Natur und Land-

schaft weiterführenden Untersuchungen sowie die Ausarbeitung eines abschließenden städtebaulichen Konzeptes in enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Regionalplanung beim Landkreis Osnabrück erforderlich. Die Stadt beschränkt sich daher als Träger der Planungshoheit zunächst auf den mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Geltungsbereich und sieht von einer Flächennutzungsplanänderung für das gesamte Gebiet zwischen Varusstraße und Neckarstraße ab.

- Nördlich des Geltungsbereiches dieser 35. Flächennutzungsplanänderung ist bereits südlich der K 160 (Lutterdamm) eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche dargestellt. Warum diese Flächen nicht für die verbindliche Bauleitplanung herangezogen werden, um die nachgefragten Wohnbaugrundstücke zu schaffen und stattdessen eine Änderung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung von „Schutz und Entwicklung der Landschaft“ zu Wohnbauflächen angestrebt wird, ist nicht ersichtlich. Auch erscheint eine generelle Entwicklung in die östliche Richtung zwischen Lutterdamm und Varusstraße von den bisherigen Darstellungen im FNP weniger konfliktträchtig. In der Begründung sollten zur Standortentscheidung, den Alternativen zur vorliegenden Planung und den zukünftigen Absichten der Stadt weitergehende Aussagen getroffen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden im Rahmen der Alternativenprüfung weitergehende Aussagen zur Standortentscheidung, den möglichen Alternativen und den zukünftigen Absichten der Stadt getroffen. Für die Standortentscheidung spricht, dass das Plangebiet durch die bereits ausgebaute Varusstraße vollständig erschlossen ist und eine Versiegelung durch zusätzliche Erschließungsstraßen nicht erforderlich wird. Dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird damit in vollem Umfang Rechnung getragen und einer Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Des Weiteren stehen der Stadt die Flächen kurzfristig zur Verfügung. Damit kann der unverändert großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gebiet der Stadt Bramsche kurzfristig nachgekommen werden.

Der Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2,34 ha und schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, so dass im Übrigen § 13b BauGB in der zurzeit gültigen Fassung anwendbar wäre. Danach kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Gem. § 13 a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein

Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt hat jedoch aufgrund der im benachbarten Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft entschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das beschleunigte Verfahren anzuwenden und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen keine Bedenken.

Die Archäologische Denkmalpflege äußert dahingehend Bedenken, dass sich im Plangebiet eine archäologische Verdachtsfläche befindet. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber der Varusstraße 7 ist etwa 10 m von der Straße entfernt auf dem derzeit bei Google-Earth eingestellten Luftbild eine kreisrunde Verfärbung erkennbar. Als Interpretation solcher Bewuchsanomalien kommt neben jüngeren Bodenablagerungen oder Bewirtschaftungsspuren auch die eines vorgeschichtlichen Kreisgrabens um einen ehemaligen Grabhügel bzw. um eine Bestattung in Frage.

Um eine undokumentierte Zerstörung eines möglichen Kulturdenkmals zu verhindern, muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine archäologische Prospektion in Form von Suchgrabungsschnitten im o.g. Bereich stattfinden. Sollten dabei Bodendenkmale erkannt werden, so sind diese vollständig auszugraben und fachgerecht zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes soll auf der Planzeichnung wie folgt vermerkt werden:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren — z.B. Versteinerungen — , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder - 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Archäologischen Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie wird verwiesen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

Ob die im Umfeld vorhandenen tierhaltenden Betriebe den zulässigen Immissionswert für Wohngebiete gem. Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) von 10 % der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten einhalten, kann ohne die Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens zur Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen gem. GIRL nicht abschließend beurteilt werden.

Lt. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 13.11.2017 befinden sich etwa 400 m östlich sowie 550 m südlich Hofstellen tierhaltender Betriebe. Aufgrund Art und Umfang der dortigen Tierhaltungen sind von diesen ausgehende unzulässige Geruchsmissionen für den Plan- bzw. Geltungsbereich aus Sicht der Landwirtschaftskammer nicht zu erwarten. Von einem Immissionsschutzgutachten gem. Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) wird daher abgesehen.

Untere Naturschutzbehörde:

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn der Umweltbericht, die SAP und aus diesen Beiträgen abgeleitet die erforderlichen Aussagen zur Kompensation vorliegen.

Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausgearbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorgelegt.

Kreisstraßen:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Lutterdamm (K160), Varusstraße und Markenweg bilden einen versetzten Knotenpunkt. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Verkehrsaufkommens auf der K 160 und zusätzlich entstehender Verkehre zu weitere Erschließung sollte im Interesse der Verkehrssicherheit die Knotenpunktsituation überplant werden. Ein Kreisverkehrsplatz könnte eine Lösungsmöglichkeit darstellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit eines Kreisverkehrsplatzes kann im Zuge einer möglichen Erweiterung des Plangebietes geprüft werden, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück:

Etwa 400 m östlich sowie 550 m südlich befinden sich Hofstellen tierhaltender Betriebe. Aufgrund Art und Umfang der dortigen Tierhaltungen sind aus Sicht der Landwirtschaftskammer von diesen ausgehende unzulässige Geruchsmissionen für den Plan- bzw. Geltungsbereich nicht zu erwarten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden dürfen. Es ist zu prüfen, ob Ausgleich und Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Externe Kompensation erfolgt im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes der Stadt Bramsche.

LGL – Kampfmittelbeseitigungsdienst:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet unterliegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird in Auftrag gegeben.

Westnetz GmbH:

Seitens der Stromnetzgesellschaft Bramsche mbH & Co. KG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Bersenbrück:

In der Varusstraße verläuft bereits eine Hauptwasserleitung DN 80 des Wasserverbandes, von der aus die angeschlossenen Grundstücke in der Arminiusstraße versorgt werden. Diese Leitung verläuft dann weiter mit einem Querschnitt von DN 100 und versorgt die in östlicher Richtung vorhandenen Wohnhäuser an der Varusstraße mit Trinkwasser. Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes sollte die Verlegung der Trinkwasserleitung rechtzeitig vor der Verlegung anderer Versorgungskabel und –leitungen erfolgen, da eine spätere Verlegung in frostfreier Lage unnötige Mehrkosten verursachen würde. 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt eine nähere Abstimmung zwischen dem örtlichen Träger des Brandschutzes, der örtlichen Feuerwehr sowie der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück und dem Wasserverband.

8.1.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von einem Bürgern eine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in Kursivschrift dargestellt.

Stellungnahme Privat 1

Es wird die Erweiterung des Geltungsbereiches der 35. Flächennutzungsplanänderung und des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ um ein unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzendes Grundstück zu erweitern, damit

die Umnutzung eines Nebengebäudes zu Räumen für eine podologische Praxis beantragt werden kann.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Antrag für die Erweiterung des Geltungsbereiches der 35. Flächennutzungsplanänderung und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 ist mit Schreiben vom 13.06.2018 am 18.06.2018 (Eingangsstempel) bei der Stadt Bramsche eingegangen. Das von dem vorgenannten Antrag betroffene Grundstück befindet sich im unmittelbaren Anschluss an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 162 und zur 35. Flächennutzungsplanänderung.

Durch eine Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich der vorgenannten Bauleitpläne werden die Grundzüge der Planung berührt. Dieses hat zur Folge, dass zuvor der Entwurf zur 35. Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 einschließlich Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung überarbeitet werden muss. Danach ist ein erneuter Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Stadt zu fassen. Die Bauleitpläne sind anschließend für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Um die Bauleitplanverfahren zeitlich nicht unnötig heraus zu zögern und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in dem Geltungsbereich zeitnah gerecht zu werden, wird von einer Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 162 und damit von einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Dem Antragsteller bleibt auch ohne Aufnahme in den Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 162 freigestellt, für Teile der Gebäude auf seinem Grundstück einen Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

8.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in Kursivschrift dargestellt.

Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche:

Für Versickerungseinrichtungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken, wie Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme, sind Abstände von mindestens 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasserstand einzuhalten und die Grundstücke entsprechend dem Ergebnis aus dem Bodengutachten aufzufüllen.

Der Bebauungsplan setzt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen auf max. 0,50 m über fertiger Straßenoberfläche fest. Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Varusstraße). Zur Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten wurden die Grundwasserstände in einem Baugrundgutachten ermittelt. Danach ist bei Ausnutzung der max. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens eine Auffüllung der Grundstücke möglich,

die einen Mindestabstand von mindestens 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und den im Baugrundgutachten ermittelten Grundwasserständen einhält.

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems:

Die Planbereiche der 35. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ liegen innerhalb Flurbereinigungsverfahren Schleptrup.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik, Technische Planung, Bayreuth:

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 "Varusstraße" verläuft die Richtfunkstrecke HY0857-HY1009. Um Störungen des Richtfunks zu vermeiden sollten Bauwerke nicht höher als 55 m gebaut werden.

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung entsprechen des nördlich angrenzenden Baugebietes als allgemeines Wohngebiet und das Maß der baulichen Nutzung als eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet wird eine max. Firsthöhe festgesetzt, die bezogen auf die vorhandene fertiggestellte Erschließungsstraße (Varusstraße) 10,00 m nicht überschreitet. Insofern sind Störungen des Richtfunks durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Da die Telekom bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet hat wird darum gebeten, die Firma Ericsson Services GmbH am Bauleitplanverfahren zu beteiligen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:

Im Untergrund der Planungsfläche stehen Gesteinsfolgen des Oberen Jura (Malm) an, in denen lösliche Sulfatgesteine (Gips) enthalten sein können. Die löslichen Gesteine können in einer Tiefe anstehen, in der durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verströmen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis bis 1,5 km Entfernung bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zur 35. Flächennutzungsplanänderung der Hinweis aufgenommen, dass derer Geltungsbereich der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen ist. Lösliche Gesteine liegen danach in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt.

Landkreis Osnabrück:

Regional- und Bauleitplanung:

Auf die Stellungnahme vom 22.11.2017 bezüglich der regionalplanerischen Belange wird verwiesen.

Die in Kapitel 8 „Grundlagen für die Abwägung“ gemachten Aussagen der Stadt sollten auch als Inhalt der Begründung in den dafür vorgesehen Kapiteln eingehen damit die Aussagen zur Alternativenprüfung beispielsweise nicht nur in die Abwägung eingestellt, sondern auch entsprechend in der Begründung im jeweiligen Kapitel wieder gefunden werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Auf der Planzeichnung und auf dem Übersichtsplan fehlen die Nordpfeile.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nordpfeile werden auf der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ergänzt.

Untere Denkmalbehörde:

Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche, deren Kern auf dem derzeit bei Google Earth eingestellten Luftbild sehr gut auszumachen ist: Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber der Varusstraße 7 ist etwa 10 m von der Straße entfernt eine kreisrunde Verfärbung erkennbar. Als Interpretation solcher Bewuchsanomalien kommt neben jüngeren Bodenablagerungen oder Bewirtschaftungsspuren auch die eines vorgeschichtlichen Kreisgrabens um einen ehemaligen Grabhügel bzw. um eine Bestattung in Frage.

Um eine undokumentierte Zerstörung eines möglichen Kulturdenkmals zu verhindern, muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine archäologische Prospektion in Form von Suchgrabungsschnitten im o.g. Bereich stattfinden. Sollten dabei Bodendenkmale erkannt werden, so sind diese vollständig auszugraben und fachgerecht zu dokumentieren.

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

Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes soll auf der Planzeichnung wie folgt vermerkt werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren — z.B. Versteinerungen die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden-

funde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein Hinweis auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung zur 35. Flächennutzungsplanänderung wird aus Sicht der Stadt nicht für erforderlich gehalten.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

In dem Begründungsentwurf zur 35.Änderung des Flächennutzungsplanes und auch in dem Begründungsentwurf zur Aufstellung des BBP Nr. 162 wird bzgl. der Forderung nach einem Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen auf die Stellungnahme der LWK Niedersachsen vom 13.11.2017 verwiesen. Hier wird dargestellt, dass sich die nächstgelegenen Betriebe etwa 400 m östlich bzw. 550 m südlich befinden.

Zu dem Wohnhaus Varusstraße 14, welches auch innerhalb des o.g. Plangebietes liegt werden diese Abstände nicht eingehalten, sie sind hierzu deutlich geringer (etwa 200 m zu dem südlichen Betrieb und ca. 385 m zu dem östlichen Betrieb).

Daher wird weiterhin empfohlen, ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen gem. GIRL (Ermittlung der Vorbelastung gem. GIRL Expertengremium) vorzulegen.

Laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowohl vom 13.11.2017 als auch vom 02.07.2018 befinden sich die Hofstellen tierhaltender Betriebe entgegen der Darstellung des Landkreises etwa 400 m östlich sowie 550 m südlich. Aufgrund Art und Umfang der dortigen Tierhaltungen geht die Landwirtschaftskammer nicht davon aus, dass von diesen Betrieben unzulässige Geruchsmissionen für den Plan- bzw. Geltungsbereich zu erwarten sind. Die Stadt Bramsche schließt sich dieser Einschätzung an. Ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen ist gem. GIRL aus Sicht der Stadt nicht erforderlich und wird von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als zuständige Fachbehörde nicht gefordert. Auf die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle Bersenbrück wird verwiesen.

Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38 1 VV — BauGB gebeten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis wird dem Landkreis mitgeteilt. Eine Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung wird dem Landkreis nach Bekanntmachung zugestellt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück

Aus forstfachlicher Sicht sollten bauliche Anlagen aus verkehrssicherungstechnischen Gründen mindestens eine Baumlänge (30 m) entfernt vom Wald errichtet werden. An-

denfalls sollte der Waldbesitzer vertraglich von der Verkehrssicherungspflicht entbunden werden.

Etwa 400 m östlich sowie 550 m südlich befinden sich Hofstellen tierhaltender Betriebe. Aufgrund Art und Umfang der dortigen Tierhaltungen sind von diesen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen für den Plan- bzw. Geltungsbereich u. E nicht zu erwarten.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind laut Umweltbericht externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes Sögel/Engter erfolgen. Hier sollen auf verschiedenen Flächen, die Eigentum der Stadt Bramsche sind, Blüh- bzw. Randstreifen mit Regiosaatgut angelegt werden, auf einer Fläche ist die Anlage einer Strauchhecke vorgesehen.

Unter der o. g. Voraussetzung hinsichtlich des Abstandes zwischen baulichen Anlagen und Wald werden landwirtschaftliche und forstfachliche Belange durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ der Stadt Bramsche nicht nachteilig berührt. Gegen die vorliegende Planung bestehen dann aus landwirtschaftlicher und aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird in Auftrag gegeben. Sollte sich danach ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet ergeben, wird seitens der Stadt ein anerkannter Kampfmittelbeseitigungsbetrieb mit entsprechenden Sondierungsarbeiten und der Kampfmittelbeseitigung beauftragt.

PLEDOC GmbH:

Von der PLEDOC verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes Sögel/Engter auf dafür geeignete Wegeseitenräume im Ortsteil Engter durch Einsaat von Regiosaatgut und Anlage einer Strauchhecke durchgeführt. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht unter Pkt. 7.1.4 Externe Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und näher beschrieben. Der Bitte um Mitteilung der planexternen Kompensationsflächen wird entsprochen.

Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie:

Im Plangebiet befindet sich auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine archäologische Verdachtsfläche. Gegenüber der Varusstraße 7 ist etwa 10 m von der Straße entfernt eine kreisrunde Verfärbung erkennbar. Als Interpretation kann die eines vorgeschichtlichen Kreisgrabens um einen ehemaligen Grabhügel bzw. um eine Bestattung in Frage kommen.

Um eine undokumentierte Zerstörung eines möglichen Kulturdenkmals zu verhindern, muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine archäologische Prospektion in Form von Suchgrabungsschnitten im o.g. Bereich stattfinden. Sollten dabei Bodendenkmale erkannt werden, so sind diese vollständig auszugraben und fachgerecht zu dokumentieren.

Dabei entstehende Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) sind vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes soll auf der Planzeichnung wie folgt vermerkt werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren — z.B. Versteinerungen —, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wird eine archäologische Prospektion in Form von Suchgrabungsschnitten vor Beginn jeglicher Erdarbeiten durchgeführt.

Ein Hinweis auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung zur 35. Flächennutzungsplanänderung wird aus Sicht der Stadt nicht für erforderlich gehalten.

Telefonica Germany im Auftrag von E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG:

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 40 m und 70 m über Grund. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkor-

ridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten

werden. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen so festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung entsprechen des nördlich angrenzenden Baugebietes als allgemeines Wohngebiet und das Maß der baulichen Nutzung als eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet wird eine max. Firsthöhe festgesetzt, die bezogen auf die vorhandene fertiggestellte Erschließungsstraße (Varusstraße) 10,00 m nicht überschreitet. Insofern sind Störungen des Richtfunks durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Vorhandene Richtfunktrassen werden berücksichtigt und in die Bauleitpläne einschließlich der dargestellten Schutzbereiche nachrichtlich übernommen.

Unterhaltungsverband UHV 97 Mittlere Hase:

Sollte der östliche Gewässerrand des Quebbebaches in seiner derzeitigen Funktion nicht beeinträchtigt werden, hat der UHV 97 keine Bedenken gegen die Planungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 85/4, Flur 6, Gemarkung Bramsche (Quebbebach). Der östliche Gewässerrandstreifen befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er wird entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und in seiner jetzigen Funktion nicht beeinträchtigt.

Wasserverband Bersenbrück:

Der Wasserverband hat bereits mit Schreiben vom 17.11.2017 Stellung genommen und diese Stellungnahme wird inhaltlich voll aufrechterhalten.

Die Wasserleitungen im geplanten Baugebiet müssen noch in den neuen Straßen und Wegen verlegt werden. Dieses sollte vor Verlegung der Kabel- und Gasrohrleitungen erfolgen, da diese Leitungen eine flachere Lage haben. Allerdings sollten die Kanalisationsleitungen bereits verlegt sein. Zudem sollte die Sandauffüllung erst nach Verlegung der Wasserleitungen erfolgen, sodass bei der Wasserleitungsverlegung eine Durchmischung des Sandbodens mit Unterboden vermieden werden kann.

Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend eingehalten werden. Auch sind weitere DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke anderer Versorger zu beachten. Die Abhaltung eines frühzeitigen Ortstermins mit allen Versorgern wird für erforderlich gehalten, um die Verteilung der Lage der einzelnen Versorgungsleitungen abzustimmen und somit evtl. Bauverzögerungen zu vermeiden.

Es wird gebeten, den Versorgern die Endausbauhöhen mitzuteilen und diese vor Ort mit Grenzpflocken anzugeben. Es wird vorgeschlagen, dieses bereits bei der Ausschreibung der Maßnahme in das Leistungsverzeichnis für die Tiefbaufirma sowie das Ingenieurbüro mit aufzunehmen.

Es wird gebeten, die Freigabe des Baugebietes an die Bauherren erst zu erteilen, wenn alle Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Der Wasserverband beabsichtigt im Zuge der Erschließung die vorhandene abgängige Trinkwasserleitung PVC DN 80 durch eine neue Trinkwasserleitung zu ersetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt eine nähere Abstimmung zwischen dem örtlichen Träger des Brandschutzes, der örtlichen Feuerwehr sowie der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück und dem Wasserverband. Die Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Varusstraße. Ein Ausbau der südlich der Varusstraße festgesetzten Planstraßen erfolgt erst im Zuge einer möglichen Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden, sodass gegenwärtig eine Verlegung der Wasserleitung in die geplanten Stichstraßen nicht erforderlich wird.

Westnetz GmbH, Osnabrück:

Auf die weiterhin maßgebende Stellungnahme vom 14.11.2017 wird hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8.2 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung der Flächennutzungspläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet. Die genauen Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausführlich dargestellt.

8.3 Archäologische Denkmalpflege

Laut Angaben der Archäologischen Denkmalpflege – Stadt und Kreisarchäologie befindet sich im Plangebiet gegenüber der Varusstraße 7 etwa 10 m von der Straße entfernt eine archäologische Verdachtsfläche, die auf dem Luftbild eine kreisrunde Verfärbung erkennen lässt. Als Interpretation solcher Bewuchsanomalien kommt neben jüngeren Bodenablagerungen oder Bewirtschaftungsspuren auch die eines vorgeschichtlichen Kreisgrabens um einen ehemaligen Grabhügel bzw. um eine Bestattung in Frage.

Um eine undokumentierte Zerstörung eines möglichen Kulturdenkmals zu verhindern, wird vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine archäologische Prospektion in Form von Suchgrabungsschnitten im o.g. Bereich stattfinden. Sollten dabei Bodendenkmale erkannt werden, werden diese vollständig auszugraben und fachgerecht dokumentiert.

In der Planzeichnung wird auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wie folgt hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren — z.B. Versteinerungen — , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder - 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

8.4 Kampfmittelbeseitigung

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet unterliegt. Aus diesem Grund wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Des Weiteren wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens aufgenommen:

8.5 Altlasten, Altablagerungen

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis für den Landkreis Osnabrück nicht als Altlast bzw. Altlastenstandort geführt.

8.6 Geologie / Bodenverhältnisse

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist daraufhin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen ist. Lösliche Gesteine liegen danach in einer Tiefe vor, in der bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt. Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis von 1,5 km Entfernung bekannt.

8.7 Geruchsmissionen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe

Laut Landwirtschaftskammer Niedersachsen befinden sich Hofstellen tierhaltender Betriebe etwa 400 m östlich sowie 550 m südlich des Plangebietes. Aufgrund Art und Umfang der dortigen Tierhaltungen geht die Landwirtschaftskammer nicht davon aus,

dass von diesen Betrieben unzulässige Geruchsmissionen für den Plan- bzw. Geltungsbereich zu erwarten sind. Die Stadt Bramsche schließt sich dieser Einschätzung an. Ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen ist gem. GIRL aus Sicht der Stadt nicht erforderlich und wird von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als zuständige Fachbehörde nicht gefordert.

9 INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Wohnbaufläche verläuft weitestgehend parallel der Varusstraße in einer in einer Grundstückstiefe von 28 m.

9.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt ausschließlich von der bereits vorhandenen Varusstraße (Flurstück 75/4, Flur 21, Gemarkung Schleptrup). Im Rahmen der parallel durchzuführenden bebauungsplanverfahren wird sie ausgehend vom Lutterdamm in Richtung Südosten in eine Stichstraße umgewandelt, die am Ende des vorhandenen nördlichen Siedlungsbereiches in einem Wendehammer endet. Der weitere Verlauf der Varusstraße (Flurstück 75/5, Flur 21, Gemarkung Schleptrup) wird ab dem geplanten Wendehammer Richtung Osten bis zum vorhandenen und im Rahmen der Flurbereinigung ausgebauten Abzweig, der in Richtung Norden auf den Lutterdamm führt, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit wird der nördlich der Varusstraße vorhandene Siedlungsbereich sowie das Plangebiet vom Durchgangsverkehr aus Richtung der B 218 zum Lutterdamm (K 160) sowie aus der Gegenrichtung entlastet.

9.3 Grünflächen

Ein Großteil des Flurstückes 25/2, Flur 21, Gemarkung Schleptrup stellt sich neben der Wohnbaufläche in der Örtlichkeit als Grünlandfläche dar. Entsprechend wird der als Grünland auf dem vorgenannten Flurstück genutzte Bereich als private Grünfläche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dargestellt.

9.4 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der nordwestlich des Plangebietes vorhandene Waldbestand wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9 b als Fläche für Wald dargestellt.

9.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zwischen vorhandener Waldfläche im Nordwesten des Plangebietes und den ausgewiesenen Wohnbauflächen wird zum Schutz des Waldes ein 10 m breiter Puffer (Waldmantelsaum) gem. § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

9.5.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine Baum-Wallhecke bzw. Strauch-Baum-Wallhecke kartiert. Wallhecken sind gem. § 22 Abs. 3 des Nieders. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt. In der 35. FNP-Änderung werden die Wallhecken daher gem. § 5 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und § 29 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile nachrichtlich übernommen.

10 VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K 160 (Lutterdamm) über die Varusstraße. Die Varusstraße wird vom Lutterdamm (K 160) in Richtung Südosten zur B 218 und in entgegengesetzter Richtung von der B 218 zum Lutterdamm stark als Verbindung und Abkürzung zum Siedlungsbereich „Gartenstadt“ genutzt. Um den vorhandenen Siedlungsbereiche nördlich der Varusstraße und das Plangebiet vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wird die Varusstraße im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ in dem betroffenen Abschnitt als Stichstraße mit einem Wendehammer festgesetzt. Der weitere Verlauf der Varusstraße wird ab dem Wendehammer Richtung Osten bis zum vorhandenen und im Rahmen der Flurbereinigung ausgebauten Abzweig, der in Richtung Norden auf den Lutterdamm führt, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Energie

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

11.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem des Abwasserbeseitigungsbetriebes der Stadt Bramsche.

11.3 Oberflächenentwässerung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Varusstraße. Ein Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Straßenflächen ist somit nicht erforderlich.

Die private Oberflächenentwässerung sieht vor, dass auf den privaten Baugrundstücken die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach-, Hof- und Gartenflächen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen geleitet werden. Die anfallenden Abflüsse sollen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen dem Grundwasser zugeführt werden.

Nach Darstellung der Bodenkarte Niedersachsen herrscht im überwiegenden Teil des Plangebietes „Mittlerer Gley“ als Bodentyp vor. Die Bodenklasse der Gleye sind vom Grundwasser beeinflusste Böden. Mittlerer Gley ist mit einer ökologischen Feuchtestufe von IV schwach feucht. Der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode liegt meist bei 4 bis 8 dm, jedoch nicht tiefer als 8 bis 13 dm unter Gelände. Aufgrund der vorherrschenden Bodenart wird daher im Rahmen eines Bodengutachtens die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die örtlichen Grundwasserstände geprüft und dabei im Plangebiet die Grundwasserstände unter Flur festgestellt sowie eine Bodenanalytik vorgenommen. Das Ergebnis des Bodengutachtens wird verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

11.4 Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

11.5 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke muss so erfolgen, dass gemäß § 5 der NBauO ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Tankfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Für die leitungsabhängige Löschwasserversorgung befindet sich für die Bereitstellung von Löschwasser ein Hydrant DN 100 in der Arminiusstraße. Seitens der örtlichen Feuerwehr wurden keine Hinweise und Anregungen zur leitungsabhängigen Löschwasserversorgung vorgetragen. Sollten nach Abstimmung mit dem örtlichen Träger des Brandschutzes, der örtlichen Feuerwehr, der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück und dem Wasserverband dennoch weitere Hydranten für die Bereitstellung von leitungsabhängigen Löschwasser erforderlich werden, wäre im Be-

reich der geplanten Baugrundstücke eine Verlegung der Wasserleitung entlang des südlichen Wegeseitenraumes der Varusstraße, insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Erweiterung des Plangebietes nach Süden möglich.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung befindet sich der Mittelkanal in ca. 800 m Entfernung südlich des Plangebietes.

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Baggersee unmittelbar an der Autobahn A 1.

12 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<u>Gesamtfläche des Geltungsbereiches:</u>	23.407 m ²
Wohnbaufläche:	10.909 m ²
Verkehrsflächen:	5.576 m ²
Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)	2.248 m ²
Private Grünfläche:	2.876 m ²
Maßnahmenfläche:	294 m ²
Fläche für Wald:	1.504 m ²

13 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	02.02.2017
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	29.05.2018
Feststellungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf zur 35. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Schleptrup hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 03.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4 –Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Die 35. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Schleptrup hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht zum Feststellungsbeschluss in der Ratssitzung am vorgelegen.

Die 35. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Schleptrup wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

Bramsche,

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister