STADT BRAMSCHE

Bebauungsplan Nr. 165
„Westlich Hohe Hase“

(gem. § 13a BauGB)

Umweltplanerischer Fachbeitrag

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Stand: Öffentliche Auslegung

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Abteilung Planung und Umwelt

Bearbeiter: Joh. Fünfzig

Inhaltsverzeichnis

1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS 1

1.1 ANLASS UND ANGABEN ZUM STANDORT, VERFAHREN 1
1.2 ART UND UMFANG DES VORHABENS, ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN SOWIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 2
1.3 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES 3
1.3.1 RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG: 3
1.3.2 LANDSCHAFTSPLANUNG 4

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG 5

2.1 TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT, ARTEN SOWIE SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE (GEM. §1 ABS.6 NR.7A BAUGB) 5
2.2 BODEN, WASSER, KLIMA UND LUFT (GEM. §1 ABS.6 NR.7A BAUGB) 11
2.3 LANDSCHAFT (GEM. §1 ABS.6 NR.7A BAUGB) 12
2.4 MENSCHEN, MENSCHLICHE GESUNDHEIT, EMISSIONEN (GEM. §1 ABS.6 NR.7C BAUGB) 12
2.5 KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. §1 ABS.6 NR.7D BAUGB) 12
2.6 WECHSELWIRKUNGEN (GEM. §1 ABS.6 NR.7I BAUGB) 12
2.7 EUROPÄISCHES NETZ-NATURA 2000 (GEM. §1 ABS.6 NR.7B BAUGB) 12

3 WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN 13

3.1 AUSWIRKUNGSPROGNOSE 13
3.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG 13
3.3 UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN 16

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort, Verfahren

Der Eigentümer des Grundstückes Malgartener Straße 171 (Flurstück 30/5, Flur 16, Gemarkung Epe) hat mit Datum vom 22.05.2017 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten zwischen 40 – 60 m² Wohnfläche und weiteren 9 Wohneinheiten in ähnlicher Größenordnung in bestehenden Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück beantragt. Das Grundstück befindet sich baurechtlich nach § 34 BauGB innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslage. Das für die geplante Bebauung betroffene Grundstück ist zurzeit mit Nebenanlagen und einem ortbildprägenden Bruchsteingebäude (ehem. Gaststätte Aulbert) bestanden. Das Plangebiet liegt zentral an den Haupterschließungsstraßen Sögelner Allee (K 147) und Malgartener Straße (K 150) im Ortsteil Epe-Malgarten in der Bauernschaft Malgarten. Der gesamte Bereich Malgarten wird durch die historische Klosteranlage Malgarten aus dem 12. Jahrhundert geprägt, die sich mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet. Weitere ortbildprägende denkmalgeschützte Gebäude befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes und bilden zusammen mit dem Bruchsteingebäude der ehemaligen Gaststätte Aulbert und der Klosteranlage ein städtebaulich außerordentlich sensibles hochwertiges Ortsbild. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualität ist im Bereich des Plangebietes eine behutsame Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Bauleitplanung erforderlich, um die Eigenart des Gebietes zu erhalten und dennoch eine maßvolle Nachverdichtung vorzunehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Aufstellungsbeschuss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Epe-Malgarten gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 Abs. 1 BauGB und umfasst eine Grundstücksfläche von 6.494 m² mit einer überbaubaren zulässigen Grundfläche von 2.598 m². Dementsprechend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, so dass ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Demnach sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ebenso die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können.

Unabhängig davon, dass im beschleunigten Verfahren bestimmte Umweltanforderung bzw. Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung/Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt werden, bleibt dennoch die grundsätzliche Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes und somit insbesondere auch des Artenschutzes bestehen.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Höchstmaß für WA-Gebiete gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einheitlich 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Eine mögliche zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % wird auf 20 % beschränkt, um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen.

Geplante Nutzung	**Flächengröße**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.096 m²
Straßenflächen	191 m²
Private Grünfläche	2.206 m²
Geltungsbereich gesamt	**6.493 m²**

Baurechtlich befindet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ gegenwärtig innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Mischgebieten eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß zulässig. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung um 20 % wird der zulässige Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert.

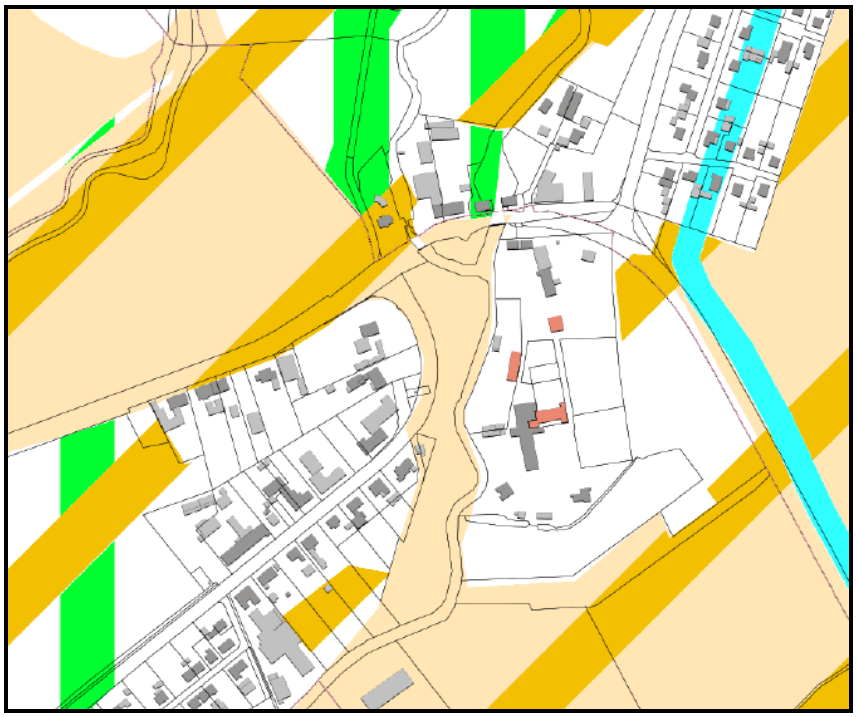
Flächennutzung	**Größe in m²**	**Faktor**	**Versiegelung in m²**
WA-Gebiet (GRZ 0,4 + Überschreitung)	4.096	0,48	1.966,08
Straßenflächen	191	0,00	191
Geplante max. zulässige Versiegelung			**2.157,08**

1.3 Fachziele des Umweltschutzes

1.3.1 Räumliche Gesamtplanung:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2004 Landkreis Osnabrück)

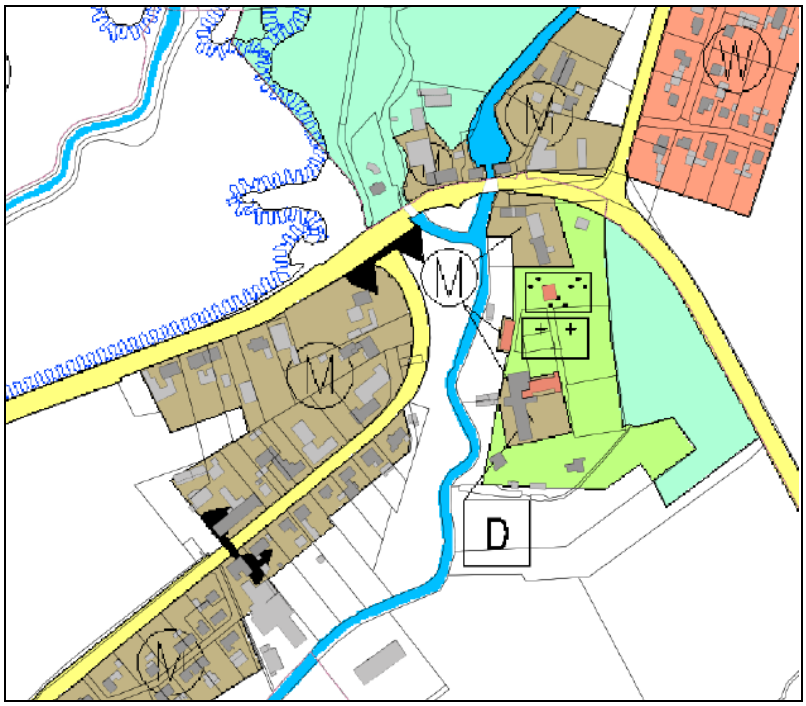
Das regionale Raumordnungsprogramm RROP des Landkreises Osnabrück stellt für den Planungsraum keine Flächendarstellung dar. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Ortsteilbereich Malgarten. Die Stadt Bramsche wird im RROP 2004 als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ festgelegt.



Auszug aus dem regionalen Raumordnungsprogramm RROP des Landkreises Osnabrück 2004

Flächennutzungsplan (FNP):

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die im Plangebiet beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher im Zuge der Neuaufstellung des FNP eine Anpassung vorgenommen und der Bereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Neuzeichnung 2010

1.3.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

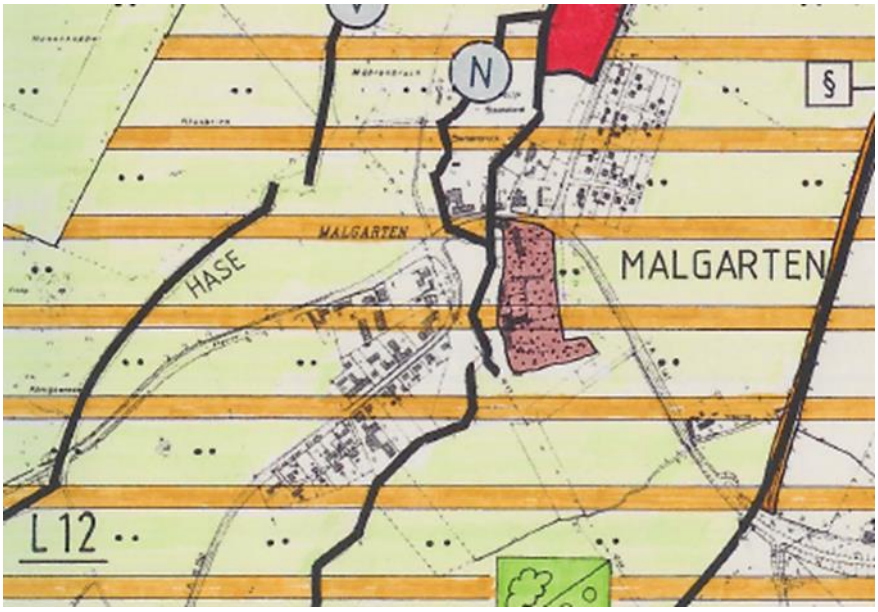
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet schutzwürdig dargestellt. Die östlich außerhalb des Plangebietes in Nordsüd-Richtung verlaufende Hohe Hase ist als ausgewiesenes Naturdenkmal in Längsausdehnung dargestellt.

Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (1993)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung.

Landschaftsplan (LP):

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Bramsche erfüllt der gesamte Ortsteilbereich Malgarten die Anforderungen für ein Landschaftsschutzgebiet und wird daher als schutwürdig eingestuft.
Im Umfeld des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Flächen sind als „Schwerpunktbereich für die Entwicklung von Extensivgrünland“ sowie für die Anreicherung mit Gehölzen insbesondere entlang von Wegen und Gewässern dargestellt. Das Gewässer „Hohe Hase“ soll lt. Landschaftsplan zu einem naturnahen Nebengewässer entwickelt werden. Für die denkmalgeschützte Klosteranlage schlägt der Landschaftsplan eine naturnahe Aufwertung bzw. Umgestaltung versiegelter Flächen sowie die extensive Pflege und Unterhaltung von Grünflächen vor.



Auszug aus dem Landschaftsplan (1995)

Landschaftspläne stellen in Niedersachsen eigenständige gutachtliche Fachplanungen ohne Rechtswirksamkeit dar. Landschaftspläne erlangen erst Rechtsverbindlichkeit durch Übernahme bzw. Integration ihrer Ziele und Inhalte in die räumliche Gesamtplanung (Bauleitpläne) einer Gemeinde sowie anderer Planungen oder verschiedene Umsetzungsmaßnahmen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. §1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu beispielsweise gefährdeten Arten gemacht.

Biotoptypen

Die Bestandserfassung der tatsächlich vor Ort vorhandenen Biotoptypen erfolgte anhand einer Vorortbegehung im Juni 2017.
Das Plangebiet liegt zentral an den Haupterschließungsstraßen des Ortsteils Sögelner Allee (K 147) und Malgartener Straße (K 150), die zu der historischen Klosteranlage Malgarten führen, gelegen.

Aufgrund der Nähe zur Klosteranlage sowie weiteren Baudenkmälern und der zentralen Lage im Ortsteil handelt es sich um einen städtebaulich sensiblen Bereich.

Bei der Betrachtung des Geltungsbereiches sind das Hauptgebäude mit der ehemaligen Gaststätte und die dazugehörigen Nebenanlagen (u.a. Remise) als ortsbildprägende Brauchsteingebäude von zentraler Bedeutung.

Die von der Straße zurückgesetzt Gebäude bilden durch ihre freistehende Position ein ansprechendes Ensemble auf dem Eckgrundstück. Zwei längere Auffahrten führen auf eine Stellplatzfläche, die durch Anpflanzungen von der Straße abgeschirmt ist.

Abb. 1 Zufahrt von Malgartener Straße

Abb. 2 Zufahrt von Sögelner Allee

Entlang der Zufahrt parallel der Sögelner Allee wird das Erscheinungsbild des Plangebietes von vier großgewachsene hochstämmigen Linden geprägt.

Abb. 3 Erhaltenswerte Linden (Stammdurchmesser ca. 70 – 80 cm)

Eine Bruchsteinmauer teilt einen gestalterisch angelegten Gartenbereich ab.

Abb. 4 Bruchsteinmauer

Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Weide, die als Pferdekoppel genutzt wird, und ein dazugehöriger Unterstellplatz für Pferde.

Abb. 5 Pferdekoppel mit Unterstellplatz im Hintergrund

Entlang der Sögelner Allee wird die Weide von einer ca. 1,50 m hohen Hainbuchenhecke eingefriedet.

Abb. 6 Hainbuchenhecke

Den Abschluss des Plangebietes im Westen bildet ein gewerblicher Betrieb. In dem eingeschossigen Gebäude ist eine Textildruckerei untergebracht.

Abb. 7 Gewerblicher Betrieb (Textildruckerei)

Die Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes sowie im gesamten Ortsteil zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich insbesondere aus Einzelhäusern mit großen Gartenbereichen im rückwärtigen Grundstücksbereich zusammensetzt. Neben der Klosteranlage befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes weitere Bauten, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt sind. Daher ergibt sich ein außerordentlich feinsinniges und hochwertiges Ortsbild mit einer hohen städtebaulichen Qualität. In der unmittelbaren Umgebung grenzen - teilweise extensiv betriebenen - landwirtschaftliche Flächen an.

Abb. 8 Gesamtübersicht der vorhandenen Siedlungs- u. Landschaftsstruktur als Luftbild

Für die Eingriffsbewertung sind allerdings nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern die nach den baurechtlichen Bestimmungen zulässigen Vorhaben relevant.

Baurechtlich befindet sich Plangebiet innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Mischgebieten eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß zulässig. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 %, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Der zur Planung anstehende Bebauungsplan setzt das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu beschränken die mögliche Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 50 % auf 20 % beschränkt. Dieses entspricht einer absoluten GRZ von 0,48 bzw. einem Versiegelungsgrad von 48 % der Grundstücksfläche. Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet weit hinter dem nach gegenwärtigem Baurecht zulässigen Versiegelungsgrad.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Vielfalt der Arten (Tier- und Pflanzenarten), die genetische Vielfalt der innerhalb der Tier- und Pflanzenarten und die Vielfalt ihrer Lebensräume (Ökosysteme).

Zur Beurteilung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:
-Rote Liste Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten,
-streng geschützte Arten
-faunistische Funktionsbeziehungen
-naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Liste Biotoptypen und Rote Liste Pflanzen- und Tierarten

Das Plangebiet ist zum Teil mit alten Bruchsteingebäuden (ehem. Gaststätte, Brauchsteinscheune und Remise) bebaut. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über versiegelte Zufahrten. Die nicht versiegelten offenen Bereiche stellen sich in der Örtlichkeit als Scherrasen (östlicher Planbereich entlang der Malgartener Straße), als Hausgarten und im Westen auf einem größeren Areal als Pferdeweide dar. Im Rahmen der Vorortbegehung wurden keine gefährdeten Biotoptypen und Pflanzenarten erfasst. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen und Gehölzbestände konnte jedoch das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter oder streng geschützter Tierarten (Fledermäuse und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden im Zeitraum zwischen April und Juli vom Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung Dense & Lorenz Untersuchungen durchgeführt, um mögliche Quartierfunktionen der vorgefundenen Habitatstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel erfasst. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde in einem Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse zusammengefasst.

Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Bei den begutachteten potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt es sich um eine Baumreihe mit fünf alten Linden und einem Komplex aus mehreren Gebäuden. In der Lindenreihe konnten keine größeren Höhlungen festgestellte werden, die eine Quartiereignung für mehrere Individuen besitzen. Dagegen ergab die Begutachtung in und an den Gebäuden zahlreiche Möglichkeiten zur Quartiernutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse. In der vorliegenden Untersuchung konnten Sommerquartiere von Zwergfledermaus und Braunen Langohren nachgewiesen werden. Es handelte sich dabei um Einzelquartiere. Wochenstubengesellschaften, in denen sich flugunfähige Jungtiere aufhalten, wurden nicht dokumentiert. Ebenfalls fand bei einem Untersuchungstermin die Begehung eines Kriechkellers zur Abschätzung des Potenzials als Winterquartier für Fledermäuse statt. Im Ergebnis wird der Kriechkeller als bedingt winterquartiersgeeignet für Fledermausarten ohne hohe Ansprüche an die Luftfeuchte am Hangplatz und Toleranz zeitweiligen Frostes eingeschätzt (Zwergfledermaus und Braune Langohren). An einem weiteren Keller sowie zwei mit Bruchsteinen gemauerten Schächten an der Südseite des ehemaligen Stallgebäudes konnte eine Eignung als Winterquartier nicht beurteilt werden.
Während der Kontrollen konnten in den Mauerspalten im Bruchstein-Mauerwerk des Haupthauses sowie des Nebengebäudes besetzte Nester je eines Brutpaares des Haussperlings und des Stars dokumentiert werden. Weiterhin brütete eine Dohle in einer Ulenflucht an der östlichen Giebelseite

unterhalb der Nisthilfen für Mauersegler. Für ein Turmfalkenpaar, welches sich am Morgen des 17.05.2018 auf dem Dach des Haupthauses befand, konnte an diesem und allen weiteren Untersuchungsterminen keine aktuelle Brut belegt werden.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:
Im Geltungsbereich sind weder Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Kompensationsflächen betroffen. Der vorhandene Baumbestand – die Baumreihe mit 4 Linden entlang der Sögelner Allee, die Blutbuche im Gartenbereich westlich des Hauptgebäudes und die Rosskastanie östlich der Remise - stehen als geschützte Landschaftsbestandteile unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche soweit sie einen Stammumfang von 100 cm und mehr in einem Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Sollte im Rahmen einer Ausnahmegenehmige nach § 4 der Satzung eine Entfernung einzelner Bäume erforderlich werden, so ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. In ca. 1,25 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Gehölze bei Epe“.

2.2 Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. §1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Boden:
Laut dem LBEG-Kartenserver stehen nach der Bodenkundlichen Übersichtskarte von Niedersachsen und Bremen M 1:500.000 im Plangebiet und weiteren Umfeld Gley-Aueböden aus Auesanden höherer Bereiche der Täler an. Die Karte „Suchräume schutzwürdiger Böden“ stellt im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld keine schutzwürdigen Böden da.

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Wasser:
Oberflächengewässer: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes befindet sich östlich der Malgartener Straße der Verlauf der Hohen Hase, die unmittelbar an die historische Klosternlage des Klosters Malgarten angrenzt. Im Norden verläuft nördlich der Sögelner Allee ein Straßenseitengraben in westlicher Richtung zur Hase.

Grundwasser: Nach dem NIBIS-Kartenserver der LBEG wird im Plangebiet die bodenkundliche Feuchtestufe als schwach feucht und die Grundwasserfeuchtestufe (GWS) als mittel beurteilt. Das Mittlere Grundwasser liegt bei >4 – 8 dm u. GOF. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt gelegentlich < 4dm u. GOF, der Mittlere Grundwassertiefstand liegt bei > 8 – 13 dm u. GOF.
Gemäß NIBIS-Kartenserver des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 201-250 mm/a. Hiermit liegen keine Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen Stand März 2011. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten >250mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten von >= 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung
Die Karte der Grundwasseroberfläche des NIBIS Kartenservers gibt für den Geltungsbereich einen mittleren Grundwasserhochstand von 2dm unter GOF und einen
mittleren Grundwassertiefstand von 11 dm unter GOF an.

Wasserschutzgebiete:
Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Klima und Luft:
Das Plangebiet weist neben den vorhandenen Bruchsteingebäuden und Nebenanlagen einen erheblichen Anteil an Grünflächen auf. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich mehrere Altbäume heimischer Laubbaumarten. Grünflächen und insbesondere auch Laubbäume erfüllen zur Verbesserung des Stadtklimas, als Luft- und Staubfilter sowie zur Kaltluft- und Sauerstoffproduktion wichtige Funktionen.
Baurechtlich befindet sich Plangebiet innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB, sodass bereits heute schon eine fast vollständige Versiegelung der Flächen im Plangebiet möglich wäre. Durch die Festsetzungen in dem anstehenden Bebauungsplan wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht um nahezu die Hälfte zurückgenommen, sodass für Umweltbelange in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft eine deutliche Verbesserung eintritt.

2.3 Landschaft (gem. §1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Malgarten im näheren Umfeld der historischen Klosteranlage „Kloster Malgarten“. Die vorhandenen Altbäume, insbesondere die Baumreihe aus alten Linden und die Bruchsteingebäude stellen für den Ortsteil Malgarten einen orts- und landschaftsbildprägenden Charakter da. Die derzeit vorhandenen Grünflächen dienen dabei der Auflockerung im Siedlungsbereich Malgarten.

2.4 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. §1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Innerhalb des Siedlungsbereiches kommt den Grünflächen im Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

2.5 Kultur und sonstige Sachgüter (gem. §1 Abs.6 Nr.7d BauGB)

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandenen Bruchsteingebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und sind somit nicht als Baudenkmale geschützt.

2.6 Wechselwirkungen (gem. §1 Abs.6 Nr.7i BauGB)

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen können erst mit nach der vollständigen Ermittlung aller Faktoren abgewogen werden.

2.7 Europäisches Netz-Natura 2000 (gem. §1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Im weiteren Umfeld befindet sich in ca. 1,25 km südöstlicher Entfernung das FFH-Gebiet „Gehölze bei Epe“. Das FFH-Gebiet besteht aus Eichenbaumreihen und einem kleinen Eichen-Mischwaldbestand. Der hohe Anteil an Alt- und Totholz bietet für den Hirschkäfer gute Lebensbedingungen. Der Hirschkäfer ist in der Roten Liste Deutschlands als stark gefährdet (Kategorie 2) geführt und ist in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU im Anhang II gelistet. Dies bedeutet, dass zum

Schutz der Art auf nationaler Ebene besondere Schutzgebiete im Rahmen des Netzes Natura 2000 einzurichten sind. Aufgrund des großen Hirschkäfer-Vorkommens wurde das Gebiet in Epe als FFH-Gebiet ausgewiesen. Ein individueller Schutz aller Vorkommen ist damit nicht verbunden. Die Larven der Hirschkäfer entwickeln sich in den Wurzel, Stämmen und Stümpfen, brauch jedoch durch Pilzbefall zermürbtes Totholz, insbesondere von Eichen. Selten werden auch andere Laubbäume wie etwa Linden, Buchen, Ulmen, Pappeln, Eschen, Weiden oder Obstbäume besiedelt. Die Larven benötigen je nach Qualität des Holzes für die Entwicklung zum Hirschkäfer drei bis fünf, manchmal bis zu acht Jahre. Die oberirdische Aktivitäts- und Lebensphase beträgt nur wenige Wochen und dient ausschließlich der Fortpflanzung. Zur Paarung verlassen adulte Hirschkäfer ihre Puppenwiege und Schwärmen in der Zeit von Mai bis einschließlich Juli bevorzugt in den Abendstunden. Die Männchen können dabei Entfernungen bis zu 2065 m zurücklegen. Die Weibchen legen weitaus geringere Distanzen von 763 m zurück.
Es ist daher nicht gänzlich auszuschließen, dass ausschwärmende Hirschkäfer während der Paarungszeit von Mai bis Juli bis in das Plangebiet gelangen. Ein individueller Schutz einzelner Individuen ist damit jedoch nicht verbunden.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Mit der Planung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die maximal zu versiegelnde Fläche wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. einer Überschreitung von 20 % für Einzelhäuser und 50 % für Doppelhäuser im Bebauungsplan festgesetzt. Dies führt einschließlich der geplanten Verkehrsflächen zu einer Neuversiegelung von Boden und Biotopen gegenüber dem tatsächlichen Bestand von max. ca. 2.620 m². Planungsrechtlich ist jedoch bereits eine weitgehende vollflächige Versiegelung auf Grundlage der Darstellung als Gemischte Baufläche im rechtswirksamen FNP und aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB zulässig, sodass im Sinne der Eingriffsreglung keine zusätzliche Neuversiegelung erfolgt.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen im Natur- und Artenschutzrecht gelten alle Fledermausarten als streng geschützte Arten. Im anstehenden Bauleitplanverfahren ist daher zu ermitteln und darzustellen, ob Verbotstatbestände bezüglich der nachgewiesenen Arten erfüllt werden und zu prüfen, ob bei Vorliegen eines Verbotstatbestandes die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gegeben sind. Da auch alle europäischen Vogelarten dem Artenschutzgesetz unterliegen, werden die drei während der Kartierungen beobachteten gebäudebrütenden Vogelarten ebenfalls einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Der Artenschutz ist rechtlich in den Bestimmungen der §§ 44 und45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert.

Die Schutzkategorien der Artgruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 definiert. Grundlagen dafür bilden die FFH-Richtlinie (FFH-RL), die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die EG-Artenschutzverordnung sowie die Bundesartenschutzverordnung.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1) wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Darüber hinaus findet einschränkend bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen oder Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG der § 44 Abs. 5 BNatSchG Anwendung, nach dem ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur dann vorliegt, wenn „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ nicht mehr erfüllt wird und dies auch nicht durch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) erreicht werden kann.

Im anstehenden Bauleitplanverfahren beschränkt sich die Auswirkungsprognose und die artenschutzrechtliche Einschätzung auf eine Betroffenheit von Fledermausquartieren bzw. Brutplätzen europäischer Vogelarten, da durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdgebiete von Fledermäusen zu erwarten sind.

Für die Avifauna kann sich in Bezug auf ein Tötungsverbot ein Verbotstatbestand ergeben, wenn Nester während der Brutzeit zerstört werden. Um eine Zerstörung von Nestern während der Brutzeit zu vermeiden, dürfen Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden. Abriss- oder Umbauarbeiten, die vor Ende Februar begonnen und kontinuierlich fortgeführt werden, dürfen sich auch bis in die Brutzeit erstrecken, weil davon auszugehen ist, dass aufgrund der Störungen keine Besiedlung der Baustelle durch Vögel erfolgt. Bei Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt.

Durch den Verlust von Brutplätzen kann der Verbotstatbestand einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegen. Dieses ist der Fall, wenn bei Sanierungsarbeiten an den vorhandenen Gebäuden Veränderungen an dem Bruchsteinmauerwerk, z.B. durch das Verschmieren von Mauerfugen, vorgenommen werden oder die Ulenflucht an dem Ostgiebel des großen Stallgebäudes beseitigt würde.

Da sich Haussperling und Dohle in der Wahl ihrer Brutplätze sehr flexibel verhalten, kann davon ausgegangen werden, dass diese Arten bei einem Verlust der vorhandenen Brutplätze in der Umgebung ein genügend großes Angebot an geeigneten Nistplätzen finden. Als Vermeidungsmaßnahme könnten der Erhalt der Ulenflucht sowie der Erhalt ausreichend unverfugter Mauerspalten an den vor-

handenen Bruchsteingebäuden ein alternatives Quartiersangebot für die vorgenannten Arten darstellen.

Ähnliches gilt für den Star, der zwar bevorzugt in Baumhöhlen, aber auch in Mauernischen und unter losen Ziegeln brütet. Allerdings ist diese Art hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl wesentlich spezifischer als die vorgenannten Arten. Aufgrund des interspezifischen Konkurrenzdrucks auf das vorhandene Brutplatzangebot, kann für den Star von einem Verlust an Brutraum ausgegangen werden. Als CEF-Maßnahme kann ein möglicher Verlust von Brutplätzen durch Anbringen geeigneter Nistkästen vollständig ausgeglichen werden.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für die genannten Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 liegt ein Störungsverbot vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Soweit die zuvor beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Verletzung und Tötung von Individuen, d.h. die Beschränkungen der Arbeiten an den Gebäuden auf die Zeit außerhalb der Brutperiode, berücksichtigt werden, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 hinsichtlich einer Störung im Umfeld brütender Vögel ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse ist in Bezug auf ein Tötungsverbot ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten, sofern besetzte Quartiere beseitigt werden. Im Plangebiet wurden Sommerquartiere von Zwergfledermäusen und Braunen Langohren nachgewiesen, wobei es sich dabei um Einzelquartiere handelt. Wochenstubengesellschaften, in denen sich flugunfähige Jungtiere aufhalten, wurden nicht dokumentiert. Auch wenn eine Tötung von Individuen im Zuge von Sanierungs- und Umbauarbeiten während der Aktivitätsperiode der Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden kann, sollten alle Arbeiten im Bereich der bekannten Quartiere behutsam ausgeführt und Mauerspalten vor dem Verfugen auf eine mögliche Anwesenheit von Fledermäusen ausgeleuchtet werden. Bei Arbeiten in dem Dachbereich des großen Stallgebäudes sollte eine Abdeckung abschnittsweise erfolgen, um den Tieren die Flucht zu ermöglichen. Um bei einer Verfüllung der Kriechkeller im Zuge von Abrissarbeiten der Nebenanlagen ein Tötungsrisiko für Einzelindividuen zu vermeiden, sollten diese Objekt unmittelbar vor der Verfüllung von einem Fledermausspezialisten auf aktuellen Besatz überprüft werden. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG so weit wie möglich ausgeschlossen.

Bei der Erfassung konnten zwei Übertagungsquartiere von Zwergmäusen in der südlichen Bruchsteinwand des großen Stallgebäudes sowie ein Übertagungsquartier des Braunen Langohrs auf dem Dachboden desselben Gebäudes nachgewiesen werden.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beschädigung oder Zerstörung von Ruhestätten verboten. Durch die Veränderung des Bruchsteinmauerwerks, z.B. Verfugen von Ritzen oder Einbau von Fenstern, bei Umbauarbeiten des Gebäudes besteht die Gefahr des Verlustes von mindestens zwei Quartieren der Zwergfledermaus. Soweit der Erhalt des lückigen Bruchsteinmauerwerks an den bekann-

ten Quartieren nicht möglich ist und alle weiteren Fassaden wahrscheinlich nicht dieselbe Quartiereignung haben, muss von einem Verlust der Quartiere ausgegangen werden. Da im vorliegenden Fall mehrere Quartiere betroffen sind und nicht sicher ist, ob qualitativ gleichwertige Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind, ergibt sich die Notwendigkeit funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Hierzu ist neben dem Einbau spezieller Fassadensteine das Anbringen von Fledermauskästen oder Fledermausbrettern an einer der Giebelseiten eine für Zwergfledermäuse geeignete Methode, um Quartiersverlust auszugleichen.

Falls im Zuge von Sanierungs- und Umbauarbeiten des großen Stallgebäudes eine Isolierung im oberen Bereich des Dachbodens erforderlich wird, sollte mindestens ein Teilbereich der Dachböden nicht isoliert und mit einer entsprechenden Einflugmöglichkeit versehen, erhalten bleiben, um so einem Quartiersverlust entgegenzuwirken.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen kann für Fledermäuse ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden.

Voraussetzung für eine erhebliche Störung im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist die Betroffenheit eines essentiellen Habitatbestandteils oder Quartiers. Aufgrund seiner geringen Ausdehnung besitzt das Plangebiet keine essentielle Jagdhabitatfunktion für Fledermäuse. Das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist aufgrund fehlender essentieller Habitatfunktionen nicht zu erwarten.

3.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse sind nachfolgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen:

a) Baumaßnahmen in Form von Abriss-, Sanierung- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar durchgeführt werden. Werden Abriss- und Umbauarbeiten vor Ende Februar begonnen und kontinuierlich fortgeführt, dürfen sie sich auch bis in die Brutzeit erstrecken.
b) Sollte es bei Sanierungsarbeiten durch die Veränderung an dem Bruchstein-Mauerwerk (z.B. durch das Verfugen von Mauerspalten und -ritzen) oder durch die Beseitigung der vorhandenen Ulenflucht zum Verluste von Brutplätzen bzw. Fledermausquartieren kommen, sind die ähnlich strukturierten Fassaden möglichst umfangreich zu erhalten. Sollte ein Erhalt ähnlich strukturierter Fassaden nicht möglich sein, sind als CEF-Maßnahme geeignete alternative Brutplätze durch das Anbringen von Nistkästen bereitzustellen, um den Brutplatzverlust in Folge von Umbauarbeiten auszugleichen.
c) Bei der Verfüllung von Kriechkellern im Zuge von Abrissarbeiten der Nebenanlagen wird empfohlen, bei Arbeiten außerhalb der Winterschlafperiode (Anfang November bis Ende März) zeitnah vor Beginn der Baumaßnahme eine Besatzkontrolle durch einen Fledermausspezialist durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.
d) Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Zwergfledermäuse an den Gebäuden sind neben dem Einbau spezieller Fassadensteine das Anbringen von Fledermauskästen oder Fledermausbrettern an einer der Giebelseiten als geeignete CEF-Maßnahmen zum Ausgleich von Quartiersverlusten vorzusehen.

e) Um dem Verlust des Quartiers der Braunen Langohren entgegenzuwirken sollte der obere Dachboden des Hauptgebäudes (Gebäude 2 im Fachbeitrag Artenschutz) möglichst in einem nicht ausgebauten Zustande erhalten bleiben.
f) Falls im Zuge von Sanierungs- und Umbauarbeiten des Hauptgebäudes (Gebäude 2 im Fachbeitrag Artenschutz) eine Isolierung im oberen Bereich des Dachbodens erforderlich wird, ist mindestens ein Teilbereich der Dachböden nicht isoliert und mit einer entsprechenden Einflugmöglichkeit versehen, erhalten bleiben, um so einem Quartiersverlust entgegenzuwirken.
g) Sollten während der Bauphase Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu kontaktieren, die das weitere Vorgehen bestimmt.

Umweltbaubegleitung

Vor und während der Bauphase wird eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingerichtet. Die UBB trägt dafür Sorge, dass die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet und Umweltschäden vermieden werden. Sie stellen weiterhin sicher, dass die umweltrelevanten Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, sowie die einschlägigen, auf den Schutz der Umwelt bezogenen gesetzlichen Vorgaben, im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden.

Hinweise/Empfehlungen

Artenschutz

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Vorgaben sind gemäß Fachbeitrag Artenschutz folgende Empfehlungen zu berücksichtigen, um negativen Auswirkungen auf die bestehenden Lebensraumfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren:

- Möglichst umfangreiche Berücksichtigung der Belange von gebäudebewohnenden Tierarten bei den anstehenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.
- Erhaltung der Lindenreihe als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten. Mit Blick auf die Insektenproduktivität und damit auf die Nahrungsverfügbarkeit sollte die Versiegelung insgesamt so gering wie möglich gehalten werden. Sofern möglich, sollte für die Befestigung im Bereich der als Parkplatz vorgesehenen Flächen auf Rasengittersteine zurückgegriffen werden (s. § 7 textl. Festsetzung).

Bramsche,

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister