

STADT *BRAMSCHE*



**Bebauungsplan Nr.165
„Westlich Hohe Hase“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Aufgestellt: Januar 2019

Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	1
2 Anlass der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen	3
4 Gutachten und Fachbeiträge	3
5 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
6 Rahmenplanung	4
6.1 Ziele der Raumordnung	4
6.2 Flächennutzungsplan	4
7 Bestandsaufnahme	5
8 Städtebauliche Ziele	5
9 Grundlagen für die Abwägung	6
9.1 Städtebauliche Entwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6
9.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
9.2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	8
9.3 Belange von Natur und Landschaft	10
9.4 Verkehrliche Anbindung	11
10 Inhalte des Bebauungsplanes	11
10.1 Art der baulichen Nutzung	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung	11
10.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse	11
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe	12
10.3 Bauweise und Haustypen	12
10.4 Überbaubare Flächen	13
10.5 Verkehrsflächen	13
11 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	13
11.1 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
11.2 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)	14
11.3 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen	14
11.4 Stellplätze	14

11.5 Zu- und Abfahrten der Grundstücke.....	14
11.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	15
11.7 Behandlung von Niederschlagswasser	15
11.8 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	15
11.9 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)	15
12 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)	16
12.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten.....	16
12.2 Außenwandgestaltung	17
13 Umweltrelevante Maßnahmen	17
14 Ver- und Entsorgung.....	18
15 Abschließende Erläuterungen / Hinweise	19
16 Städtebauliche Übersichtsdaten	20
17 Daten zum Verfahrensablauf	20

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Epe-Malgarten gefasst.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche von rd. 6.500 m² und der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 2.600 m², die deutlich den angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind auch hinsichtlich der Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes erfüllt. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, sowie für die Beeinträchtigung der Erhaltensziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden. Gemäß § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden und es besteht keine Kompensationspflicht. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch in die bauplanerische Abwägung einzustellen und werden in einem umweltplanerischen Fachbeitrag ermittelt. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) untersucht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wurde gemäß des Aufstellungsbeschlusses eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2 Anlass der Planung

Mit Datum vom 22.05.2017 ist ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 63 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Stadt Bramsche eingegangen. Geplant waren der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten zwischen ca. 40 – 60 m² sowie weitere 9 Wohneinheiten in ähnlicher Größenordnung im bestehenden Gebäude auf einem Grundstück im Ortsteil Epe-Malgarten. Insgesamt waren 21 Wohneinheiten einschließlich notwendiger Stellplätze vorgesehen.

Grundsätzlich wird die geplante Nachverdichtung städtebaulich positiv beurteilt. Eine Genehmigungserteilung allein auf der Grundlage des § 34 BauGB, also ohne einen entsprechenden Bebauungsplan, wird jedoch kritisch gesehen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile danach, ob 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. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche zu wahren sind, darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Andere oder weitergehende Regelungen sind im § 34 Abs. 1 BauGB nicht geregelt.

Der Geltungsbereich ist zurzeit mit Nebenanlagen sowie einem Ortsbild prägenden Bruchsteingebäude (ehem. Gaststätte Aulbert) bestanden. Im Umfeld dieser Liegenschaft befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Geprägt ist der gesamte Ortsteil von der Klosteranlage Malgarten aus dem 12. Jahrhundert. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, teilweise extensiv betriebenen landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich ein außerordentlich feinsinniges und hochwertiges Ortsbild mit einer hohen städtebaulichen Qualität.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB wäre das Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben nach spätestens zwei Monaten (bis 22.07.2017) herzustellen oder zu versagen. Das vorliegende Baugesuch kann während des laufenden Bebauungsplanverfahrens zurückgestellt werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten gem. § 15 Abs. 1 BauGB ausgesetzt (bis 04.09.2018).

Aufgrund ausstehender gutachterlicher Untersuchungen ist es im Rahmen der Zurückstellung des Baugesuchs nicht gelungen, mindestens eine Planreife nach § 33 BauGB zu erlangen. Daraufhin hat der Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 27.09.2018 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen und als Satzung beschlossen. Damit wird verhindert, dass in der Zeit bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben oder Veränderungen im Planbereich vorgenommen werden, die die Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erschweren oder verhindern würden. Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt wer-

den. Auch sonstige erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück am 15.10.2018 ist die Veränderungssperre für die Geltungsdauer von 2 Jahren in Kraft getreten. Sie kann mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. der Planreife nach § 33 BauGB vorzeitig aufgehoben werden.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens können die örtlichen Rahmenbedingungen in vollem Umfang berücksichtigt werden, sodass eine dem Ortsbild entsprechende maßgebliche Nachverdichtung sichergestellt wird.

3 Rechtsgrundlagen

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

4 Gutachten und Fachbeiträge

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

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Dense & Lorenz, Osnabrück),
- Wassertechnische Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus, Bramsche).

5 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 (s. Abb. 1) umfasst eine Fläche von rd. 6.500 m² der Flurstücke 31/3, 31/4 und 30/5 der Flur 16 in der Gemarkung Epe und wird

- im Norden durch die Sögelner Allee (K 147),
- im Osten durch die Malgartener Straße (K 150),
- im Süden durch das Flurstück 34/1 (Wohnbebauung) und
- im Westen durch das Flurstück 162/35 (Wohnbebauung) begrenzt.

Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich kenntlich gemacht.

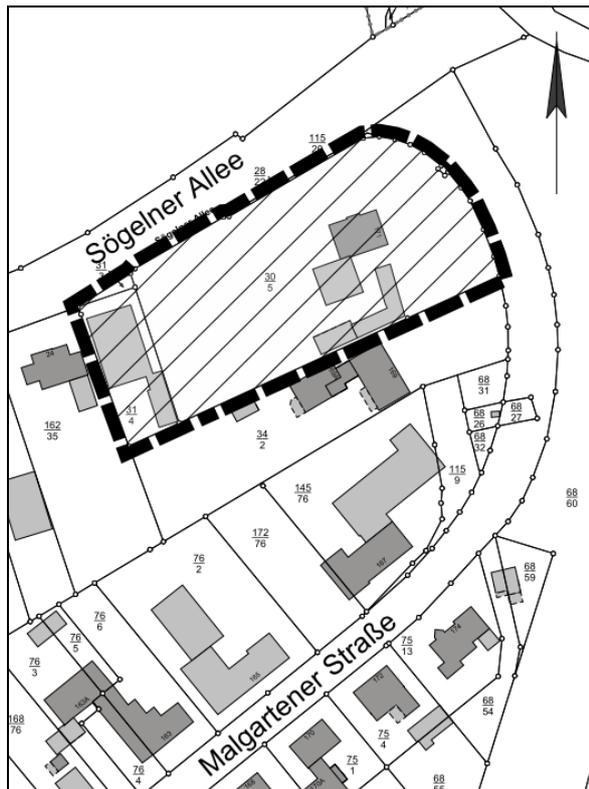


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

6 Rahmenplanung

6.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft wird und zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Mit der Planung wird das Angebot an Wohnbauflächen ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Dem Plangebiet wird im RROP 2004 keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen. Demnach liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

6.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entspricht das Planvorhaben nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung für den Geltungsbereich vorgenommen, sodass der Bereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt wird.

7 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bramsche, in der Bauernschaft Malgarten, und gehört zum Ortsteil Epe, der ca. 5 km vom Bramscher Zentrum entfernt ist. Der gesamte Ortsteil ist geprägt durch die Klosteranlage Malgarten aus dem 12. Jahrhundert, die sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet. Die Kirche, das Pfarrhaus sowie der angrenzende Friedhof werden von der katholischen Kirchengemeinde genutzt. Übrige Räume sind in den letzten Jahrzehnten zu einem kulturellen Zentrum umgenutzt worden. Neben Ausstellungen und Konzerten finden auch regelmäßig standesamtliche Trauungen statt.

Das Plangebiet liegt zentral an den Haupterschließungsstraßen des Ortsteils Sögelner Allee (K 147) und Malgartner Straße (K 150), die zu der historischen Klosteranlage Malgarten führen, gelegen. Aufgrund der Nähe zur Klosteranlage sowie weiteren Baudenkmalern und der zentralen Lage im Ortsteil handelt es sich um einen städtebaulich sensiblen Bereich. Bei der Betrachtung des Geltungsbereiches sind ein ortsbildprägendes Bruchsteingebäude (ehem. Gaststätte Aulbert) und die dazugehörigen Nebenanlagen (u.a. Remise) von zentraler Bedeutung. Die Gebäude sind etwas von der Straße zurückgesetzt und bilden durch ihre freistehende Position ein ansprechendes Ensemble auf dem Eckgebäude. Zwei längere Auffahrten führen auf eine Stellplatzfläche, die durch Anpflanzungen von der Straße abgeschirmt ist. Entlang der Sögelner Allee stehen vier großgewachsene Linden, die das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen. Eine Bruchsteinmauer teilt einen gestalterisch angelegten Gartenbereich ab. Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Wiese, die als Pferdekoppel genutzt wird, und ein dazugehöriger Unterstellplatz für Pferde. Zum Plangebiet im Westen gehört auch ein gewerblicher Betrieb. In dem eingeschossigen Gebäude ist eine Textildruckerei untergebracht.

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 direkten 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 unmittelbar Umgebung angrenzenden, teilweise extensiv betriebenen landwirtschaftlichen Flächen.

8 Städtebauliche Ziele

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualität ist in diesem Bereich eine behutsame Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Bauleitplanung erforderlich, um die Eigenart des Gebietes zu erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Es ist auf ein harmonisches und maßstäbliches Einfügen durch entsprechende Festsetzungen zu achten, um eine Überprägung durch die Planung zu verhindern.

Die Umgebung bildet hier die Bezugsgröße für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Bebauung, die sich durch gestalterische Festsetzungen unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen soll und zentrale Gestaltungselemente aus dem Bestand auf-

nimmt bzw. im Rahmen der Nachverdichtung integriert werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem angemessenen Umfang unter Einbeziehung der ortsprägenden Merkmale bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller Baumbestände zu ermöglichen. Insgesamt soll die hinzutretende Bebauung einen lockeren Charakter aufweisen, der der Bestandssituation im Ortsteil angepasst ist.

Gestalterische Festsetzungen im Bereich der Dachausbildung und in Bezug auf die Fassadengestaltung getroffen, um das Ortsbild zu erhalten und ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Die Festsetzungen sind aus dem Bestand abgeleitet und sichern ein Einfügen der geplanten Baustruktur in die vorhandene Siedlung. Das Ziel ist es, die orts- und gebietstypische städtebauliche Struktur im Plangebiet aufzunehmen.

9 Grundlagen für die Abwägung

9.1 Städtebauliche Entwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die zwei Varianten für eine zusätzliche Bebauung und Erschließung auf dem Flurstück 30/5 darstellen.

In beiden Varianten ist eine Nachverdichtung durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im westlichen Bereich geplant. Es sind insgesamt vier Baugrundstücke vorgesehen, die über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. So können voraussichtlich Grundstücke mit einer Größe um die 600 m² für den Bau von Einzelhäusern und auch Doppelhäusern entstehen. Das Grundstück mit der gewerblichen Nutzung im Westen ist Bestandteil des Geltungsbereiches, um in diesem Bereich zukünftig eine wohnbauliche Entwicklung sicherzustellen, die der umgebenden Nutzungsstruktur entspricht. Die vorhandene Nutzung hat Bestandsschutz, solange das Gebäude nicht abgängig ist.

Bei der Variante 1 bleibt der östliche Teilbereich unbebaut, um die Sicht auf die Bruchsteingebäude als städtebaulich hochwertiges Ensemble nicht zu beeinträchtigen und auch die Sichtbeziehung zur Klosteranlage zu erhalten. Diesen Bereich von einer Bebauung freizuhalten entspricht auch den Nachbargrundstücken entlang der Malgartener Straße. Seitens der Stadt Bramsche wird die Variante 1 präferiert, da die vorhandenen Gebäude durchaus ortsbildprägend sind und aus Sicht der Stadt einen unverstellten Blick auf die Gebäude angestrebt wird.



Abb. 2: Entwurfsvariante 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (ohne Maßstab)

Die Variante 2 sieht hingegen zwei zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser (analog zum westlichen Teilbereich) an der Malgartener Straße vor, was eine möglichst wirtschaftliche Nutzung darstellt und den Vorstellungen des Eigentümers entgegen kommt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Anschluss an die Malgartener Straße. Diese zusätzliche Stichstraße ist erforderlich, um die Bruchsteingebäude über eine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen und keine Hinterliegerbebauung über eine private Zuwegung entstehen zu lassen, die von der Stadt nicht gewünscht ist.



Abb. 3: Entwurfsvariante 2 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (ohne Maßstab)

9.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um der Öffentlichkeit möglichst früh im Planungsprozess Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Anhand von zwei städtebaulichen Entwürfen (s. Kap. 9.1) wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und Planungsvarianten aufgezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang im Rathaus am 21.06.2018 öffentlich bekannt gemacht. Am 23.05.2018 fand eine Informations- und Erörterungsversammlung statt. Im Zeitraum vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 konnten die Entwurfsunterlagen im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Bramsche eingesehen werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde hingegen abgesehen.

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

9.2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Bürger sind folgende Hinweise zur Planung vorgebracht worden:

Private Einwendung 1:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich befürwortet, da neuer Wohnraum zur Belebung und Verjüngung des Ortsteils führt. Aber der Charakter des Ortsteils

darf nicht zerstört werden, deshalb wird der Entwurf 2 abgelehnt. Durch die geplanten Neubauten an der Malgartener Straße wird die Sicht auf das historische Bruchsteingebäude zerstört und die Sichtachse auf das Kloster stark gestört. Befürchtet wird der Verlust der optischen Identität des Ortsteils. Die vorgesehene Stichstraße an der Malgartener Straße beeinträchtigt die Verkehrssicherheit. → *Die Anregungen wurden bei der Ausarbeitung der Planentwürfe berücksichtigt. Die Verwaltung empfiehlt aus den o.g. Gründen keine Bebauung an der Malgartener Straße. Die Straßenbaubehörde bestätigt, dass sich das Vorhaben negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken könnte, da sich die Zufahrt innerhalb der relativ langen / engen Kurve und der Nähe zum Knotenpunkt K 147/150 befindet.*

- Der Entwurf 1 wird als geeignetere Variante erachtet, da die beschriebenen Beeinträchtigungen nicht vorhanden sind. Wichtig ist es, dass der alte Baumbestand, die Bruchsteinmauer und die Hainbuchhecke an der Sögelner Allee erhalten bleiben. → *Die Baumbestand an der Sögelner Allee sowie die Bruchsteinmauer werden als durchaus ortbildprägend zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Für den Erhalt der Hainbuchenhecken gibt es aus naturrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit. Ein Teil der Hecke muss für den Bau der Stichstraße entfernt werden.*

Private Einwendung 2:

- Aufgrund der Klosteranlage und mehreren Baudenkmalern in der Umgebung sowie des markante, historische Bruchsteingebäudes und den alten Baumbestände ergibt sich eine hohe städtebauliche Qualität, die zu erhalten ist. → *Der Verwaltung ist das städtebaulich hochwertige Ortsbild bekannt. Im Bauleitplanverfahren wird durch entsprechende Festsetzungen eine Steuerung für eine angemessene Nachverdichtung vorgenommen.*
- Durch den Entwurf 2 wird das Ortsbild stark beeinträchtigt, da die Sicht auf das ortsbildprägende Bruchsteingebäude als auch die Sichtbeziehung zum Kloster verloren geht. → *Die Anregung wird beachtet und entspricht der Empfehlung der Verwaltung.*
- Auf dem Nachbargrundstück wurde eine Bebauung zur Malgartener Straße in der Vergangenheit verweigert und durch das Amtsgericht Bersenbrück bestätigt. Auch der neue Eigentümer des Grundstückes soll diese Einschränkung in Kauf nehmen müssen. → *Der Entwurf zur Offenlegung sieht keine zusätzliche Bebauung entlang der Malgartner Straße vor. Dies entspricht der vorhandenen Situation auf den Nachbargrundstücken. Würde von diesem Grundsatz einmal abgewichen, würde ein Präzedenzfall entstehen und die Anlieger würden sich auf diese einmalige Ausnahme berufen. Dieser Bereich ist im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt.*
- Das Ortsbild zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken aus. Schon durch den Entwurf 1 wird das Ortsbild verändert, da vier Einfamilienhäuser auf vergleichsweise engen Raum geplant sind. Der Entwurf 2 sieht eine noch dichtere Bebauung vor und wird abgelehnt. An sehr zentraler Stelle im Ortsteil soll eine untypische enge Bebauung auf kleinen Grundstücken entstehen. → *Grundstücksgrößen von ca. 600 m² entsprechen der üblichen Größe im Stadtgebiet und stellen eine wirtschaftliche Ausnutzung für den Eigentümer dar. Vielmehr entspricht die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen dem Ziel der Innentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.*
- Der Erhalt des alten Baumbestandes sowie weiteren prägenden Elementen wie der Bruchsteinmauer und der Hainbuchhecken werden begrüßt, auch um die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. → *Wertgebende Gehölze sowie die durchaus ortsbildprägende Bruchsteinmauer sind zum Erhalt festgesetzt, um die städtebauliche Qualität des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen. Für den Erhalt der Hecke gibt es keine rechtliche Grundlage.*

- Es wird vorbehalten, weitergehende Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz zu unterstützen bzw. einzufordern, insbesondere wenn die derzeitigen ökologischen Untersuchungen Hinweise auf geschützte Arten ergeben. → *Die Belange von Natur und Umwelt werden im umweltplanerischen Fachbeitrag umfänglich ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden berücksichtigt.*
- In beiden Entwürfen ist eine neue Stichstraße zur Sögelter Allee geplant. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit wird der Hinweis gemacht, dass am Ortsteingang viele Fahrzeuge mit erhöhter Geschwindigkeit fahren und durch die Stichstraße neue Gefahrenquellen für Unfälle entstehen. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird der Bau einer Verkehrsinsel auf der K 147 Ortseingang West angeregt. → *Die Straßenbaubehörde gibt an, dass bei der geplanten Umgestaltung der beiden Kreisstraßen K 147/150 sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortseingang ein Fahrbahnteiler bzw. eine Querungshilfe vorgesehen.*
- In Bezug auf Entwurf 2 werden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und insbesondere für Schulkinder an der Malgartener Straße geäußert. Bereits heute ist die Überquerung an der Malgartener Straße als auch an der Sögelter Allee aufgrund schlechter Einsicht schwierig. Die geplante Bebauung im Entwurf 2 verdeckt die Sicht und die Stichstraße kompliziert die Situation zusätzlich. → *Die Straßenbaubehörde äußert Bedenken gegen das Vorhaben an der Malgartner Straße, da aufgrund der Zufahrt innerhalb des Kreuzungsbereiches die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden könnte.*
- Es soll geprüft werden, ob eine geringere Anzahl von Einfamilienhäusern mit entsprechend größeren Grundstücken auf der Fläche der ehemaligen Pferdekoppel möglich sind. → *Die Stadt hält die städtebauliche Dichte für vertretbar. Es entstehen Grundstücke um die 600 m², die eine übliche Grundstücksgröße im Stadtgebiet ausmachen und eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglichen und zugleich dem Ziel der Innenentwicklung entspricht.*

Aufgrund der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung und weiteren Überlegungen kommt die Stadt zu dem Ergebnis, die vordere Bebauung an der Malgartener Straße nicht in die weitere Planung aufzunehmen. Die Sicht auf das durchaus ortsbildprägende Bruchsteinensemble in zentraler Lage im Ortsteil und die Sichtbeziehung zur Klosteranlage soll nicht beeinträchtigt werden, um die städtebauliche Qualität in diesem Bereich möglichst wenig einzuschränken. Mit Blick auf die Nachbargrundstücke entlang der Malgartener Straße ist eine unbebaute Vorgartenzone üblich, die auf dem in Rede stehenden Grundstück fortgeführt werden soll. Bei einer Ausnahme wird ein Präzedenzfall geschaffen. Außerdem äußert die Straßenbaubehörde Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Eine zusätzliche Stichstraße nach der langen und engen Kurve schränkt die Sichtbeziehungen erheblich ein. Aus den genannten Gründen ist eine Bebauung an der Malgartener Straße nicht Bestandteil der weiteren Planung.

9.3 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 165 wird auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Eingriffsregelung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dennoch sind die umweltplanerischen und artenschutzrechtlichen Belange so aufzubereiten, dass sie in der Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt werden können.

Deshalb wurde als Bestandteil der Begründung ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Anforderungen und Belange des Umwelt- und Naturschutzes untersucht und aufzeigt. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (*Dense & Lorenz*, Osnabrück) wurden mögliche Auswirkungen bei Umbau- und Abrissmaßnahmen auf betroffene Fledermaus- und Vogelarten ermittelt, sowie Maßnahmen formuliert, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Die Ergebnisse aus dem Fachbeitrag Artenschutz wurden im umweltplanerischen Fachbeitrag berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Sögelner Allee (K 147) und die Malgartener Straße (K 150) sichergestellt. Hierdurch ist eine direkte Verbindung in das Bramscher Zentrum und in andere Ortsteile gegeben.

10 Inhalte des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die wohnbauliche Nutzung in der Umgebung dient das Plangebiet in erster Linie dem Wohnen, deshalb wird die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist einheitlich auf 0,4 begrenzt, dem Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die GRZ darf von den Hauptkörpern nicht überschritten werden. 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. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Einzelhäusern von 50 % auf 20 % beschränkt. Bei Doppelhäusern ist eine Überschreitung von 50 % möglich. Das festgesetzte Verhältnis zwischen überbaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturschutzes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksflächen Rechnung.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich WA-1 maximal ein Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht einer ortsbildverträglichen baulichen Nutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld. Es besteht die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, solange die Fläche eines Vollgeschosses gem. § 2 NBauO nicht erreicht wird. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung (WA-2 und WA-3) sind zwei Vollgeschosse ohne Ausbau des Dachgeschosses möglich, sodass die GFZ 0,6 beträgt. Mit der Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen soll die Errichtung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Eine Wohneinheit im Dachgeschoss ist nicht vorgesehen, um die Wohndichte auf ein angemessenes Maß zu beschränken. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Sögenler Allee anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD-S für die Höhe-Kanaldeckel des Schmutzwassers gekennzeichnet. Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug auf die Kanaldeckelhöhe in der jeweiligen Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Die maximale Firsthöhe im Bereich WA-1 beträgt demnach 8,50 m bei einer vorgesehenen Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem möglichen Dachausbau. Im Bereich der Bestandsgebäude (WA-2 und WA-3) ist die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt, sodass die erforderliche Sockelhöhe für ein zusätzliches Staffelgeschoss nicht erreicht werden kann. Gemessen wird die Firsthöhe von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firsts. Damit übersteigen die zulässigen Bauten nicht die angrenzenden Gebäude in ihren Höhen.

10.3 Bauweise und Haustypen

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die hinzutretende Bebauung soll in Bezug auf die Umgebung aufgelockert in Erscheinung treten. Die Festsetzung von Einzelhäusern greift die Bestandssituation auf, sodass die Bebauung nicht störend auf das Siedlungsgefüge wirkt und aus städtebaulicher Sicht insgesamt anderen Haustypen vorzuziehen ist. Am Ende der Wendeanlage, im rückwärtigen Bereich des neuen Wohnbereiches, ist eine dichtere Bebauung durch Doppelhäuser möglich, um eine Variante von Haustypen anbieten zu können.

10.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Im Bereich WA-1 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur geplanten Stichstraße und haben eine Bautiefe von mindestens 15,00 m, wodurch ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben ist, um Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Für den Erhalt der Bruchsteinmauer ist ein ausreichender Abstand von mindestens 2,50 m sichergestellt.

Die Baugrenzen im Bereich WA-2 orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Da das städtebaulich hochwertige Ensemble der Bruchsteingebäude erhalten bleibt, verläuft die Baugrenze, die zum Kreuzungsbereich ausgerichtet ist, entlang der Gebäudefassade. Im von der Kreuzung abgewandten Bereich WA-3 ist die Baugrenze großzügiger gefasst, um im hinteren Bereich Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung zu schaffen.

Auch für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung zu wahren, um eine Beschädigung der Bäume durch Baumaßnahmen o.ä. zu vermeiden und ausreichend Entwicklungsraum sicherzustellen.

10.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke führt von der Sögelner Allee eine Stichstraße in das Plangebiet. Die Stichstraße hat eine Breite von 5,50 m und bietet am Ende eine ausreichende Wendemöglichkeit. Vorgesehen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es soll eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße entstehen.

Die Stichstraße im Plangebiet ist nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Müllentsorgung erfolgt über die Sögelner Allee, wo die Mülltonnen am Tag der Leerung stehen müssen. Der Standort ist in der Planzeichnung mit einem M gekennzeichnet.

11 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur gebäudebezogene Begrenzung von Wohneinheiten im Plangebiet, um eine Nutzungsintensität zu schaffen, die sich verträglich in die Umgebung einfügt. Die Nutzungsintensität im Plangebiet soll auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, um der städtebaulichen Ordnung zu entsprechen, einen Verlust der Wohnqualität zu verhindern und eine übermäßige Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Bereich WA-1 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Einzelhausbebauung beschränkt. Bei den Doppelhäusern ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte möglich. Auch für die vorhandenen Bruchsteingebäude ist die Zulässigkeit von Wohneinheiten reglementiert. Im Bereich WA-2 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig und bei WA-3 besteht Möglichkeit 2 Wohneinheiten zu schaffen.

Entsprechend ihres Bauvolumens sind für Teile des Bestandsgebäudes eine unterschiedliche Anzahl an Wohneinheiten zulässig.

11.2 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes (Verlängerung der Bautiefe zur seitlichen Grundstücksgrenze hin) zugelassen. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Ordnung innerhalb des Gebietes und stellt zugleich sicher, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden können und Nachbargrundstücke, die in der Regel der Ruhe und Erholung dienen, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m³, die gem. § 69 Abs.1 NBauO genehmigungsfrei sind.

Um eine bessere Trennung zwischen Privatgrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche zu erzielen, sind Garagen und Carports grundsätzlich in einem seitlichen Abstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Um genügend Stauraum (zusätzlicher Abstellplatz) vor Garagen- und Carportanlagen zu erhalten, ist der vorgegebenen Mindestabstand von 3 m zwischen Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carports einzuhalten.

11.3 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO), um die Platzierung solcher Anlagen zu steuern und in der Verbindung mit den Hauptgebäuden bzw. an der Erschließungsstraße zu platzieren.

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftscarportanlagen und Garagen/Nebenanlagen über 60 m² sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) ausführen.

11.4 Stellplätze

Für die Befestigung der PKW-Stellplätze ist ein wasserdurchlässiges Material zu wählen, um ein Mindestmaß an Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten und die Grundwasserneubildung zu fördern. Als Materialien sind z.B. versickerungsfähige Betonpflastersysteme (Splittfuge, Rasenfuge) oder Rasengittersteine zu verwenden.

11.5 Zu- und Abfahrten der Grundstücke

Pro Grundstück ist bei Einzelhäusern eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 5,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m festgesetzt. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. -abfahrten ausgehend anzulegen. Hierdurch wird eine übermäßige Versiegelung durch private Zuwegungen vermieden und die Grundstücke werden sinnvolle gegliedert. Zudem

besteht die Möglichkeit, den Straßenraum an geeigneten Stellen zu begrünen und öffentliche Stellplätze für Besucher anzulegen.

11.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs ist im Kreuzungsbereich Sögelner Allee / Malgartener Straße ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass im Kreuzungsbereich keine privaten Zuwegungen entstehen, die womöglich verkehrsgefährdenden Situationen verursachen. Die Erschließung der Privatgrundstücke ist dennoch durch die geplanten Stichstraßen gewährleistet. Ferner dient das Ein- und Ausfahrtsverbot dem Erhalt der Bäume entlang der Sögelner Allee, die durch zusätzliche Zuwegungen nicht beeinträchtigt werden sollen.

11.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf den Grundstücken zu beseitigen.

11.8 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet sind insgesamt fünf Bäume zu erhalten. Dazu gehören eine Baumgruppe bestehend aus vier Linden entlang der Sögelner Allee sowie eine Kastanie an der Malgartener Straße. Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Leben- und Nahrungsraum für die zahlreichen Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschafts- und Ortsbildes. Die Lindenreihe ist außerdem eine Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten (s. Fachbeitrag Artenschutz). Durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll der Erhalt der Bestandsbäume sichergestellt werden. Sie sind in die Planung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten, dies bedeutet, dass abgängige Gehölze durch artgleiche Pflanzungen ersetzt werden müssen. Insbesondere beim Bau der Straßen ist auf eine sachgerechte Ausführung zu achten, um die Bäume nicht zu beschädigen.

11.9 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wird die vorhandene Bruchsteinmauer, die zusammen mit den Bruchsteingebäuden ein ortsbildprägendes Ensemble in zentraler Lage bildet, zum Erhalt gem. § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Durch die Baugrenzen wird ein ausreichender Abstand zur Mauer gewährleistet.

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

Mit den nach § 56 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über Dachformen und Dachneigungen sowie Außenwandgestaltung soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt und das Einfügen in den Bestand gewährleistet werden. Durch die Anpassung an die Nachbarbebauung sollen keine gestalterischen und funktionalen Brüche entstehen.

Insbesondere entlang der Haupteinfahrtsstraße bzw. der Ortsdurchfahrt erscheint ein einheitliches Erscheinungsbild durch gestalterische Festsetzungen sinnvoll, um die Bedeutung der Straßen zu betonen, die als Ortseingang in den historischen Ortskern von Malgarten führen.

12.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

Das wesentliche Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass Vorhaben gestalterisch optimal in die umliegende Bebauung einzubinden und insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Bruchsteingebäude verträglich zu integrieren. Die Gestaltungsvorschriften setzen hierbei einen Rahmen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen fest. Einerseits soll den Bauherren einen nennenswerten Spielraum für eigene, individuelle Gestaltungen gegeben werden. Andererseits soll sich die neue Bebauung unauffällig in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem Bestand bilden, vor allem im Hinblick auf die denkmalgeschützte Klosteranlage. Deshalb wird in einem angemessenen Maß auf die Ausbildung der Dächer und zum Teil auf die Gestaltung der Fassaden Einfluss genommen.

Aus den oben genannten Gründen ist eine abgestimmte Materialverwendung und Farbgestaltung bei der Ausbildung der Dächer festgesetzt. Die Dachausbildung der Hauptkörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachform ist mit gleichseitig geneigten Sattelwalm-, Krüppelwalm- und Mansardendächern auszubilden, wobei eine Dachneigung von mindestens 30 Grad bis maximal 50 Grad zulässig ist. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Für die Dacheindeckung sind rote bis braune, sowie Kupfer nuancierte Farbtöne zu verwenden, wie in der Umgebung vorzufinden ist. Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Dachgauben) soll gewährleisten, dass eine einheitliche Dachlandschaft entsteht und ein angemessenes Verhältnis zur Dachgröße erzielt wird. Hierzu dürfen Höhe und Breite der Dachaufbauten bestimmte Maße nicht überschreiten. Gleichzeitig muss genügend Abstand zum First und zum Rand der Giebelwand eingehalten werden.

Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima im Nahbereich aus und ist daher im gesamten Plangebiet wünschenswert. Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

12.2 Außenwandgestaltung

Grundsätzlich wird Wert auf eine gebietstypische Gestaltung der Fassaden gelegt. Diesbezüglich werden Festsetzungen getroffen, die sich an den Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung orientieren, wo Sichtmauerwerk in Braun- und Rottönen sowie Putz in hellen Farben vorherrscht. Ziel ist keine Eintönigkeit, aber eine gewisse Homogenität im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes. Daher sind die Außenwände in Naturstein, Sandstein sowie rotem bis braunem Klinker auszuführen. Für untergeordnete Bauteile ist auch eine Fassade aus Putz in gedämpfter Farbgebung möglich. Glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, da störend auf die Umgebung wirken können. Doppelhäuser sind grundsätzlich hinsichtlich der Fassade/Verblendung und der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind Materialien wie Wellblech und unbehandelte Faserzementplatten für die Außenwandgestaltung ausgeschlossen. Wohingegen die Ausführung in Holzbauweise zulässig ist.

13 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-, Sanierungs- 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.

14 Ver- und Entsorgung

Energie

Die Baugrundstücke werden an das vorhandene Gas- und Stromnetz der Stadtwerke Bramsche GmbH angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Energieträgern ist damit sichergestellt.

Trinkwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes obliegt die Zuständigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung dem Wasserverband Bersenbrück. Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Abwasserbeseitigungsbetriebes angeschlossen und der zentralen Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Versickerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Eine gutachterliche Beurteilung des Untergrundes und deren Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist.

Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird einer Rohr-Rigolen-Versickerung zugeführt. Das System ist mit einem Notüberlauf ausgestattet, der an dem nördlichen Straßenseitengraben der K 147 angeschlossen ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung des Oberflächenwassers wurde beim Landkreis Osnabrück beantragt.

Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Anforderungen an die Mülltonnenstandort werden im Bereich der Haupteerschließungsstraßen seitens der Stadt Bramsche gemäß den Anforderungen der Abfallwirtschaft umgesetzt. Die Anlieger der Stichstraßen sind gehalten, ihre Mülltonnen zur Entsorgung an die Einmündung der nächsten Haupteerschließungsstraßen bereitzustellen. Eine entsprechende Kennzeichnung für den Müllsammelplatz ist im Bebauungsplan mit einem „M“ versehen. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Löschwasser / Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister.

15 Abschließende Erläuterungen / Hinweise

Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraßen K 147 (Sögelner Allee) im Norden und K 150 (Malgartener Straße) im Osten. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz der Leitungen zu gewährleisten. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich.

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).

16 Städtebauliche Übersichtsdaten

Allgemeines Wohngebiet:	4.096 m ²
Verkehrsflächen:	191 m ²
Private Grünflächen:	2.206 m ²
Geltungsbereich:	6.493 m²

17 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.06.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	24.05.-15.06.2018
Beschluss über die öffentliche Auslegung	____.____.____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	____.____.____

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit der Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am _____.____.____ vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister