

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

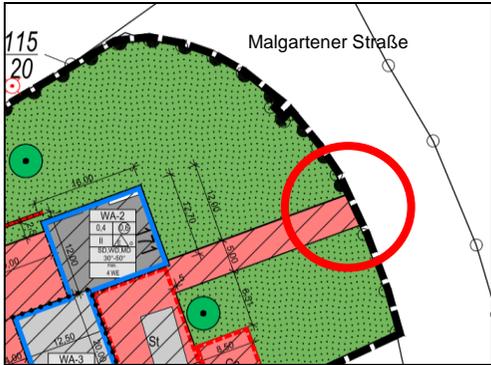
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)

1	<p>Landkreis Osnabrück Fachdienst 6 - Planen und Bauen Am Schölerberg 49015 Osnabrück</p> <p>Schreiben v. 04.04.2019</p>	<p>Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.</p> <p>Ansonsten wird durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Boden für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist bei der Planung auf ein vertretbares Maß beschränkt. Der östliche Bereich dient v.a. der Bestandssicherung und lässt nur im geringen Umfang eine zusätzliche Bebauung zu. Der Flächeneingriff ist im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich gering, da immerhin ein Großteil der Fläche als private Grünfläche festgesetzt ist. Baurechtlich befindet sich das Plangebiet gegenwärtig innerhalb einer im Zusammenhang bebauter Ortslage nach § 34 BauGB und ist aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet einzuordnen, sodass bereits heute eine fast vollständige Versiegelung der Flächen im Plangebiet möglich wäre. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Mischgebieten eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß zulässig, sowie eine Überschreitung bis zum 50 % durch u.a. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen möglich, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung um 20 % bei Einzelhäusern und 50 % bei Doppelhäusern wird der zulässige Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert und gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht um nahezu die Hälfte zurückgenommen, sodass für die Umweltbelange in Bezug auf den Bodenschutz eine deutliche Verbesserung eintritt. Wie im umweltplanerischen Fachbeitrag auf S. 11 beschrieben, werden durch die Planung keine schutzwürdigen Böden beansprucht. Die teilweise extensiv betriebenen landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine klassische Innenentwicklung, die von der übergeordneten Planung vorrangig anzuwenden ist. Das Planvorhaben entspricht demzufolge der Zielsetzung der übergeordneten Planung.</p>
---	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

		<p>nutzen.</p> <p>Im Sinne der Planklarheit und Anstoßfunktion wird von hieraus empfohlen bereits im Anschreiben und in der Planzeichnung die Anwendung des § 13a BauGB deutlich zu kennzeichnen.</p> <p>Aus der Begründung wird nicht deutlich, warum im östlichen Teil (Bestandsgebäude Malgartener Straße 171) eine nicht überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden soll und nicht eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Für eine Erschließung kommt diese Fläche aufgrund des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt nicht in Frage (siehe auch die Aussagen der Landesbehörde für Straßenbau- & Verkehr in der Begründung auf Seite 9, Kapitel 9.2.1). In Kapitel 9.1 wird auf Seite 7 zur Variante 2 beschrieben, dass die Stadt Bramsche eigentlich keine private Erschließung für Hinterliegerbebauung wünscht. Inwiefern die Bestandsgebäude im Osten erschlossen werden sollen, wird aus dem Bebauungsplan jedoch nicht klar und es ist davon auszugehen, dass eine private Erschließung über die private Grünfläche südlich des nicht überbaubaren Bereiches zur Malgartener Straße entstehen wird. Auch die Stellplätze und Garagen im Süden des Geltungsbereiches sind nicht über eine öffentliche Erschließung erreichbar.</p> <p>Werden die Grundstücke über das Nachbargrundstück (Malgartener Straße 169 und 169a) erschlossen, so stellt sich die Frage, weshalb diese nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Außerdem sollte dann die Erschließung durch Festsetzung gesichert werden</p>	<p>Die Anregung, auch in den Anschreiben und in der Planzeichnung die Verfahrensart deutlich zu benennen, wird zukünftig aufgenommen.</p> <p>Der nicht überbaubare Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im östlichen Teil dient dem Bestandsgebäuden als Anschluss an die Malgartener Straße (s. Abb.), da eine Zuwegung über die private Grünfläche nicht gewollt ist. Entlang der Malgartener Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich und zum Erhalt der Linden ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die zeichnerische Darstellung des Ein- und Ausfahrtsverbots gem. Nr. 6.4. PlanZV endet mit der festgesetzten privaten Grünfläche (s. Abb.), um die öffentliche Erschließung über die Malgartener Straße weiterinn zu erhalten. Aufgrund von mehrfach überlagerten Schraffuren in der Planzeichnung ist das Planzeichen für das Ein- und Ausfahrtsverbot (schwarze Halbkreise) nicht eindeutig zu erkennen. Für eine bessere Lesbarkeit wird die Schraffur größer dargestellt. Die öffentliche Erschließung der Bestandsgebäude einschl. Stellplätze und Garagen ist über die Malgartener Straße gesichert. Es entsteht also keine sog. Hinterliegerbebauung, die von der Stadt nicht gewünscht ist.</p>  <p>Wie bereits ausgeführt ist die Erschließung über die Anbindung an die Malgartener Straße sichergestellt. Eine Erschließung über Nachbargrundstücke bzw. eine Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

		<p>(z.B. durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u> Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zum Befahren mit Müllsammelfahrzeugen nicht geeignet, da keine Wendemöglichkeit besteht. Wie im Bebauungsplan bereits vorgesehen, müssen die Müllbehälter zur Einmündung an die Sögelner Allee verbracht werden.</p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zugänglichkeit Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. <p>Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserversorgung - leitungsabhängig Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichen- de Löschwasserversorgung zu gewährleisten. <p>Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.</p> <p>Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – zu</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Gewährleistung ist gegeben.</p> <p>Die Anforderungen werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der Umweltbericht und sAP sind als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.165 „Westlich Hohe Hase“ keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zu den Landwirtschaftlichen Immissionen- in der Entwurfsbegründung aus Januar 2019 in Kap. 15 auf Seite 19 kann gefolgt werden.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Westlich Hohe Hase" der Stadt Bramsche keine Bedenken.</p> <p>Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Plangebietes das Baudenkmal „Wohnhaus Sögelner Allee 24“ befindet. Baumaßnahmen im Umfeld müssen Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen und dürfen es in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Es empfiehlt sich, eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.</p> <p><u>Kreisstraßen</u> Betroffene Kreisstraßen: 147 und 150 Seitens des Fachdienstes 9 Straßen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB</p>	<p>Der umweltplanerische Fachbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechende Festsetzungen sind im Planwerk zu finden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Planzeichnung und in die Begründung ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Satzungsbeschluss und Übersendung einer Abschrift nach Bekanntgabe im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück.</p>

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PT112 Gerhard Theiling Fachreferent Linientechnik Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p> <p>E-Mail v. 03.04.2019</p>	<p>gebeten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Nach der Prüfung zur Errichtung eigener TK-Linien im Plangebiet wird über einen Ausbau entschieden.</p> <p>Jeder einzelne Bauherr muss sich im Vorfeld erkunden, welche Voraussetzungen für einen entsprechenden Anschluss seiner Wahl erforderlich sind. Zu viele Hinweise auf einen Bebauungsplan führen nur zu Verwirrung und tragen nicht zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit einer Planunterlage bei.</p> <p>Eine rechtzeitige Einbindung und Mitteilung der Versorgungsträger über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet, mindestens 3 Monate, findet statt.</p>
3	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Osnabrück Außenstelle Bersenbrück Liebigstr. 4</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 "Westlich Hohe Hase" der Stadt Bramsche liegt im Ortsteil Epe-Malgarten südlich der "Sögelner Allee" und nordwestlich der "Malgartener Straße". Nördlich und östlich schließen- getrennt durch die "Sögelner Allee" und die "Malgartener Straße" - überwiegend land-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>49593 Bersenbrück</p> <p>Schreiben v. 27.03.2019</p>	<p>wirtschaftlich genutzte Flächen an ihn an. Südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich bebaute Grundstücke.</p> <p>Der etwa 0,65 ha große Geltungsbereich selbst ist teilweise ebenfalls bereits bebaut, Teilflächen stellen sich als private Grünflächen dar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.</p> <p>Vorgesehen ist die Ausweisung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als private Grünfläche, um eine maßvolle Nachverdichtung des Bereiches zu ermöglichen.</p> <p>Etwa 250 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes mit dort vorhandenen Stallanlagen. Aufgrund von Art und Umfang der dortigen Tierhaltung, sowie laut einer hier vorliegenden Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen aus dem Jahr 2010, sind von dieser Tierhaltung ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen für den Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis auf im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise resultierende Staub-, Lärm und Geruchsimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen, durch welche ggf. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.</p> <p>Aus den o. g. Gründen werden landwirtschaftliche Belange durch den Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ der Stadt Bramsche nicht nachteilig berührt. Gegen die vorliegende Planung</p>	

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstr. 19 30519 Hannover</p> <p>Schreiben v. 26.02.2019</p>	<p>bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Aufgrund des geringen Flächenumfanges wird von einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung abgesehen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Polizei, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Der Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
5	<p>LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Postfach 32 06 49022 Osnabrück</p> <p>Schreiben v. 28.02.2019</p>	<p>Zu den o.g. Bebauungsplänen ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:</p> <p>Die den Bebauungsplänen zu Grunde liegenden Planunterlagen sind von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf den Bebauungsplänen ist vom Planverfasser einzuholen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde auf einer amtlichen Planunterlage gezeichnet, die ordnungsgemäß von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wurde. Auf dem Bebauungsplan wird in der linken Spalte unter „Verfahrensvermerk“ der Planverfasser genannt. Nach dem Satzungsbeschluss bestätigt der Vermesser mit Unterschrift und Siegel die Richtigkeit der Planunterlage.</p>
6	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236</p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p>Die Stadt Bramsche wird sich bei Interesse mit Vodafone in Verbindung setzen.</p>

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

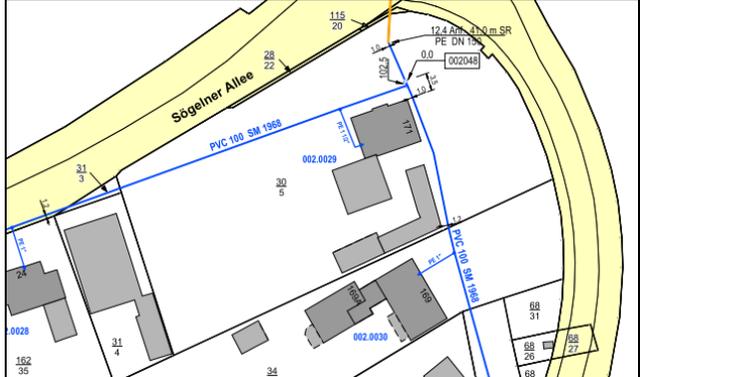
Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	30179 Hannover E-Mail v. 03.04.2019		
7	Wasserverband Bersenbrück Postfach 1150 49587 Bersenbrück Schreiben v. 26.03.2019	<p>Mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Gemeinde Epe für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig.</p> <p>Durch das Plangebiet verlaufen zwei Trinkwasserleitungen DN 100. Diese Leitungen müssen in ihrem Bestand bestehen bleiben, da sie der direkten Versorgung der vor und nachliegenden Grundstücke dienen. Die vorgenannten Leitungen sind nicht grundbuchlich abgesichert und müssen durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes in ihrem Bestand gesichert werden. Bei Umliegung der Wasserleitungen gilt das Verursacherprinzip. Sämtliche Kosten sind dementsprechend vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Unter Beachtung der v. g. Hinweise bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine Bedenken gegen die Planung und Planverwirklichung. Des Weiteren bitte ich Sie, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, mir eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes für meine Unterlagen unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Wasserverband als öffentlicher Trinkwasserversorger wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Bramsche sieht von einer Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Wasserverbandes im Bebauungsplan ab. Es handelt sich um einen unverhältnismäßigen Eingriff für die betroffenen Eigentümer der Flurstücke 30/5 und 31/4 der Flur 16 in der Gemarkung Epe. Es wird stattdessen eine Verlegung der Leitungen in die öffentliche Straßenfläche der angrenzenden Kreisstraßen (K 147 – Sögelner Allee, K 150 - Malgartener Straße) im Zuge von anstehenden Sanierungsarbeiten durch den Landkreis Osnabrück als Straßenbaulastträger empfohlen, um einen dauerhaften Zugang zu sichern. Der Lage und dem Verlauf der Leitungen zu urteilen, befanden sich diese in der ehemaligen Kreisstraße. Beim Verkauf der Grundstücksflächen hätte eine grundbuchliche Sicherung erfolgen können. Die Stadt Bramsche empfiehlt, dringend mit dem Landkreis Osnabrück Kontakt aufnehmen, um eine mögliche Verlegung der Leitungen mit der Baumaßnahme zu koordinieren. Der Wasserverband wurde bereits über die Abwägung schriftlich informiert.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück übersendet die Stadt eine Abschrift des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Kenntnisnahme.</p>

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

			
--	--	--	--

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, E-Mail v. 28.02.2019
2. Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail v. 19.03.2019
3. EWE Netz GmbH, Geschäftsregion Cloppenburg / Emsland, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg, E-Mail v. 28.02.2019
4. Ortsfeuerwehr Bramsche Mitte, Gabriele-Münter-Weg 5, 49565 Bramsche, E-Mail v. 16.03.2019
5. Gemeinde Belm, Marktring 13, 49191 Belm, Schreiben v. 27.02.2019
6. Gemeinde Lotte, Westerkappelner Str. 19, 49504 Lotte, Schreiben v. 27.02.2019
7. Gemeinde Ostercappeln, Gildebrede 1, 49179 Ostercappeln, Schreiben v. 25.03.2019
8. Gemeinde Rieste, Bahnhofstr. 23, 49567 Rieste, Schreiben v. 03.04.2019
9. Nowega GmbH, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, Schreiben v. 05.03.2019
10. Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Schreiben v. 05.03.2019
11. Stadtwerke Bramsche GmbH, Maschstraße 9, 49565 Bramsche, Schreiben v. 04.03.2019
12. SWO Netz GmbH, Alte Poststraße 9, 49074 Osnabrück, Schreiben v. 01.04.2019
13. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, E-Mail v. 25.03.2019
14. Unterhaltungsverband UHV 97 „Mittlere Hase“, Von Klitzing Str. 5, 49593 Bersenbrück, E-Mail v. 27.02.2019
15. PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen, Schreiben v. 06.03.2019
16. Westnetz GmbH, Goethering 23-29, 49074 Osnabrück, Schreiben v. 25.02.2019

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

1. Abwasserbeseitigungsbetrieb, Maschstraße 9, 49565 Bramsche
2. Bundesagentur für Arbeit, Johannistorwall 56, 49080 Osnabrück
3. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, E-Plus-Str. 1, 40472 Düsseldorf
4. Ev- luth. Kirchengemeinde St. Johannes Engter. Im alten Dorf 20, 49565 Bramsche
5. EWE TEL GmbH, Luisenstr. 16, 49074 Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

6.	Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Küsterstraße 4, 49434 Neuenkirchen-Vörden		
7.	Gemeinde Wallenhorst, Rathausallee 1, 49492 Wallenhorst		
8.	Gemeinde Westerkappeln, Große Str. 13, 49492 Westerkappeln		
9.	HOL-Geschäftsstelle Bersenbrück, Liebigstraße 4, 49593 Bersenbrück		
10.	Industrie- und Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Neuer Graben 38, 49074 Osnabrück		
11.	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Oldenburg		
12.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück		
13.	NLWK Betriebsstelle Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg		
14.	Polizeidirektion Osnabrück, Lindenstraße 2, 49593 Osnabrück		
15.	Samtgemeinde Bersenbrück, Lindenstr. 2., 49593 Bersenbrück		
16.	Samtgemeinde Neuenkirchen, Alte Poststraße 5-7, Neuenkirchen		
17.	Stadtwerke Osnabrück AG, Technik Energie-Wasser-Abwasser, Alte Poststraße 9, 49074 Osnabrück		
18.	Wasser- und Bodenverband, Ahrens-Wittfeld, Im Fuhldiek 1, 49565 Bramsche		

Öffentlichkeit / Privat (gem. § 3 (1) BauGB)

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

	Private Einwänder/in		
1	Private Einwendung 1 Schreiben v. 12.06.2018	Wir, die Interessengruppe Kloster Malgarten, engagieren uns schon seit Jahren für Erhalt und Perspektive von Ort und Kloster Malgarten. Insofern interessieren wir uns sehr für den Bebauungsplan „Westlich Hohe Hase“ und befürworten ihn. Wir glauben, dass die Schaffung weiteren Wohnraumes in Malgarten und der damit verbundene Zuzug neuer Einwohner zu einer Belebung und Verjüngung unseres Ortes beitragen können. Des ungeachtet sollte die geplante Baumaßnahme so gestaltet sein, dass der Charakter des Ortsteils, der durch verschiedene Baudenkmale, insbesondere das Kloster Malgarten, geprägt ist, nicht gestört oder verunstaltet wird. Entwurf 2 der geplanten Maßnahme würde unseres Erachtens nach weitreichende negative Konsequenzen nach sich ziehen: 1. Die geplanten Neubauten nahe an der Malgartener Straße würden die Sicht auf das historische Bruchsteingebäude des ehem. Gasthofes Aulbert verstellen und so die optische Identität	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird generell befürwortet, da neuer Wohnraum zur Belebung und Verjüngung des Ortsteils führt. Aber der Charakter des Ortsteils darf nicht gestört werden. Die Verwaltung nimmt die Ausführung zur Kenntnis. Der Entwurf 2 wird aufgrund negativer Konsequenzen für den Ortsteil abgelehnt. Die geschilderten Beeinträchtigungen durch die Planung sind bei den Überlegungen seitens der Verwaltung berücksichtigt worden. Die zusätzliche Bebauung an der Malgartener Straße beruht auf Wünschen des Eigentümers, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes anzustreben.

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>tät unseres Ortsteils zerstören.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die für die o.g. Identität so wichtige Sichtachse auf das Kloster Malgarten von der Sögelner Allee aus würde durch die geplante Maßnahme stark gestört. 3. Die im Rahmen der geplanten Maßnahme vorgesehene Stichstraße zur Malgartener Straße würde die Verkehrssicherheit um die Einmündung der Malgartener Straße in die Sögelner Allee nachhaltig beeinträchtigen. <p>Deshalb lehnen wir den Entwurf 2 der geplanten Maßnahme ab.</p> <p>Entwurf 1 enthält die oben dargestellten Beeinträchtigungen nicht, weswegen wir ihn für das für unseren Ortsteil geeignetere Vorhaben erachten und grundsätzlich befürworten. Wichtig ist uns in diesem Zusammenhang die Zusicherung, dass der alte Baumbestand, die Bruchsteinmauer und die Hainbuchenhecke im infrage kommenden Abschnitt der Sögelner Allee, die das Bild unseres Ortsteils positiv mitprägen, erhalten bleiben.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt keine Bebauung vorzunehmen, um die Sicht auf das Bruchsteingebäude zu wahren und die Sichtbeziehung zum Kloster nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbaubehörde des Landkreises Osnabrück bestätigt, dass sich das Vorhaben negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken könnte, da sich die geplante Stichstraße an der Malgartener Straße innerhalb der relativ langen / engen Kurve und der Nähe zum Knotenpunkt K 147/150 befindet.</p> <p>Die Baumbestände an der Sögelner Allee, die neben vielfältigen ökologischen und klimatischen Vorteilen auch eine durchaus ortsbildprägende Bedeutung haben, werden zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Lindenreihe auch als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dient und zu erhalten ist. Ebenso wird die Bruchsteinmauer aufgrund der städtebaulichen Qualität planungsrechtlich gesichert. Die Hainbuchenhecke ist aus natur-schutzfachlicher Sicht nicht geschützt. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage wird die Hecke nicht zum Erhalt festgesetzt. Ein Teil der Hecke muss für den Bau der Erschließungsstraße entfernt werden.</p>
2	Private Einwendung 2 Schreiben v. 14.06.2018	<p>In der Informations- und Erörterungsversammlung am 23.5.2018 haben Sie und die Mitarbeiter von Fachbereich 4 der Stadt Bramsche den aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ vorgestellt. Als Nachbarn sind wir unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen. Wir möchten uns gern an dem Planungsprozess beteiligen und uns hiermit zu den beiden Entwürfen zum Bebauungsplan äußern.</p> <p>Das Ortsbild von Malgarten ist durch die Klosteranlage und mehrere Baudenkmäler geprägt. Das markante, historische Bruchsteingebäude (früher Gaststätte Aulbert) auf dein Planungsbereich ist ein wichtiges Element des Ortsbildes von Malgarten. Weiterhin ist das Ortsbild durch großzügige Grundstücke geprägt, auf denen zum Teil sehr alte Bäume stehen. Dieses prägnante Ortsbild und die damit verbundene hohe städtebauliche Qualität von Malgarten ist unbedingt erhaltenswert und darf unseres Erachtens nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur Zeit ist das schöne, alte Bruchsteingebäude auf der Planungsfläche fast von allen Seiten als prägendes Element des Ortsbildes</p>	<p>Der Verwaltung ist das städtebaulich hochwertige Ortsbild durch die Klosteranlage sowie weiteren Denkmäler und prägnanten Bruchsteingebäuden bekannt. Das Bauleitplanverfahren dient insbesondere einer behutsamen Steuerung der Bautätigkeiten in diesem sensiblen Bereich. Im Rahmen des Verfahrens können alle örtlichen Belange umfassend berücksichtigen werden und entsprechende Festsetzung ermöglichen ein verträgliches Einfügen in die Umgebung. Ohne Bebauungsplan wäre nur eine eingeschränkte Steuerung (gem. § 34 BauGB) möglich.</p> <p>Der Entwurf 2 wird abgelehnt, da die Sicht auf das Bruchsteingebäude beeinträchtigt wird und die Sichtachse zur Klosteranlage verloren geht. Dies ent-</p>

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

		<p>gut einsehbar. Gleichzeitig besteht eine Sichtachse zwischen dem Gebäude und dem Klosterbereich. Dies muss unbedingt weiterhin so gewährleistet sein. Aus unserer Sicht wird das Ortsbild durch den Entwurf 2 stark negativ beeinträchtigt. Die geplanten Neubauten an der Malgartener Straße werden die Sicht auf das alte Bruchsteingebäude weitgehend verdecken und auch die Sichtachse zum Kloster würde verloren gehen. Diese Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht hinzunehmen und daher lehnen wir Entwurf 2 ab.</p> <p>In der Vergangenheit wurde auf den Nachbargrundstücken eine Bebauung zur Malgartener Straße hin verweigert, damit die Sicht auf das ortsbildprägende Bruchsteingebäude und die Sichtbeziehung zum Kloster erhalten bleibt (Amtsgericht Bersenbrück, Geschäftsnummer Epe Bl. 506/48: Einstufung als Gartenland). Die betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke mussten diese baulichen Einschränkungen hinnehmen. Daher halten wir es für zumutbar, dass auch der neue Eigentümer des Grundstückes diese Einschränkungen in Kauf nehmen muss, um die bereits damals angestrebten Werte bezüglich des Ortsbildes auch weiterhin zu erhalten. Daher lehnen wir Entwurf 2 grundlegend ab.</p> <p>Das Ortsbild zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken aus. Schon durch den Entwurf 1 wird sich das Ortsbild verändern, denn es sind vier Einfamilienhäuser auf vergleichsweise engem Raum geplant (Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 600 n-12). Dies spiegelt sich nicht in der sonst in Malgarten üblichen Bebauung wieder. Entwurf 2 sieht eine noch dichtere Bebauung vor: zusätzlich zu den vier Häusern sollen noch die Fläche zur Malgartener Straße hin mit zwei weiteren Einfamilienhäusern bebaut werden. Diesen zweiten Entwurf lehnen wir ab, da hier an sehr zentraler Stelle das Ortsbild durch für den Ort untypische enge Bebauung auf kleinen Grundstücken stark beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Planungen den Erhalt der Ortsbild prägenden alten Linden vorsehen und dass auch die Elemente wie die Bruchsteinmauer und die zur Sögelner Allee parallel verlaufende Hainbuchenhecke sowie die auf dem Grundstück stehende Rotbuche und Kastanie erhalten bleiben sollen. Dies trägt zum Schutz</p>	<p>spricht der Empfehlung der Verwaltung, die eine Bebauung in diesem Bereich nicht befürwortet.</p> <p>Mit dem vorliegenden Planentwurf kommt die Verwaltung der Forderung nach, den vorderen Grundstücksbereich an der Malgartener Straße von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht der vorhandenen Situation einer einheitlichen Vorgartenzonenzone auf den Nachbargrundstücken, die bauliche Einschränkung gemäß der Entscheidung des Amtsgerichtes Bersenbrück hinnehmen müssen. Würde von diesem Grundsatz einmal abgewichen, würde ein Präzedenzfall entstehen und die Anlieger würden sich auf diese einmalige Ausnahme berufen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplanentwurf deshalb als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.</p> <p>In Abstimmung mit dem Eigentümer können 4 Baugrundstücke entlang der Stichstraße in einer Größe von rd. 600 m² entstehen, wobei aber keine verbindliche Grundstückseinteilung im Bebauungsplan erfolgt. Es handelt sich um eine übliche Grundstücksgröße bei neuen Wohnbauflächen in der Stadt Bramsche und eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung für den Eigentümer. Tendenziell sind große Gartengrundstücke -wie sie in Malgarten häufig zu finden sind- aufgrund gestiegener Kosten und bauplanerischen Zielsetzungen (Ziel der Innenentwicklung) nicht mehr zeitgemäß und zielführend. Große Gartengrundstücke bieten sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung an, die von der Verwaltung begrüßt wird (Voraussetzung ist die Erschließung über eine öffentliche Straße). Die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht dem Ziel der Innentwicklung und ist gem. § 1 BauGB ausdrücklich gewünscht, demzufolge soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.</p> <p>Wertgebende Gehölze sowie die durchaus ortsbildprägende Bruchsteinmauer sind zum Erhalt festgesetzt, um die städtebauliche Qualität des Plangebietes zu wahren.</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

		<p>von Natur und Umwelt und zum Erhalt des Ortsbildes bei. Dies liegt uns besonders am Herzen und sollte in der Planung unbedingt festgeschrieben werden.</p> <p>Wir behalten uns vor, weitergehende Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz zu unterstützen bzw. einzufordern; insbesondere wenn die derzeitigen ökologischen Untersuchungen Hinweise auf geschützte Arten ergeben. Die Bedürfnisse des Natur- und Umweltschutzes müssen in den weiteren Planungen unbedingt berücksichtigt werden.</p> <p>In beiden Entwürfen ist eine neue Stichstraße zur Sögelner Allee geplant. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit möchten wir darauf hinweisen, dass hier am Ortseingang viele Fahrzeuge noch mit erhöhter Geschwindigkeit fahren. Durch die neue Stichstraße entsteht eine neue Quelle für mögliche Unfälle. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, möchten wir den Bau einer Verkehrsinsel auf der K 147 Ortseingang West (von Sögeln kommend) anregen und Sie bitten, in dieser Hinsicht Ihre Planung zum Bebauungsplan mit den Planungen der zuständigen Behörden für die Straßenerneuerung zu vernetzen.</p> <p>In Bezug auf Entwurf 2 haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und dabei insbesondere für Schulkinder an der Malgartener Straße. Schon heute ist die Überquerung der Malgartener Straße vom Planungsbereich in Richtung Osten schwierig, weil der Bereich sowohl zur Sögelner Allee als auch in Richtung Malgartener Straße schlecht einzusehen ist. Die in Entwurf 2 geplanten Häuser verdecken die Sicht in Richtung Malgartener Straße und der Verkehr aus der neuen Stichstraße kompliziert die Situation zusätzlich. Daher lehnen wir Entwurf 2 auch aus Verkehrssicherheitsgründen ab.</p> <p>Grundsätzlich stehen wir einer Bebauung auf dem Planungsgebiet positiv gegenüber. Daher ist für uns Entwurf 1 weitgehend akzeptabel. Dennoch möchten wir darum bitten, zu prüfen, ob nicht eine geringere Anzahl von Einfamilienhäusern mit entsprechend größeren Grundstücken auf der Fläche der ehemaligen Pferdekoppel besser zu dem bisherigen Ortsbild passt und daher zu bevorzugen ist.</p>	<p>Im Rahmen des umweltplanerischen Fachbeitrags wurden die Belange von Natur und Umwelt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach den gesetzlichen Vorgaben untersucht und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten ermittelt und Maßnahmen formuliert, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG verhindern.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Straßenbaubehörde ist bei der geplanten Umgestaltung der beiden Kreisstraßen K 174/150 sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortseingang ein Fahrbahnteiler bzw. eine Querungshilfen vorgesehen. Hiermit wird der Forderung nach Verkehrssicherheit Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Auch die Straßenbaubehörde äußert Bedenken gegen das Vorhaben an der Malgartner Straße. Aufgrund der Zufahrt innerhalb der relativ langen / engen Kurve und der Nähe zum Knotenpunkt K 147/150 könnte die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Die großen Gartengrundstücke im Ortsteil sind bekannt. Die Stadt hält die bauliche Dichte für vertretbar. Solche Gartengrundstücke sind gut geeignet für eine bauliche Nachverdichtung, was der Gesetzgeber durch Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) unterstützt (u.a. Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden). Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 600 m² entsprechen der üblichen Größe im Stadtgebiet und stellen auch im Interesse des Eigentümers eine wirtschaftliche Lösung dar. Der Be-</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Entwurf 2 lehnen wir ausdrücklich ab. Diese Planungen werden aus unserer Sicht zu einer erheblichen Verschlechterung des Ortsbildes sowie zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führen. Dies ist für uns nicht akzeptabel.</p>	<p>bauungsplanentwurf sieht bereits eine deutlich geringere Anzahl von Wohneinheiten vor, als ursprünglich durch den Bauantrag vorgesehen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeit / Privat (gem. § 3 (2) BauGB)

Im Rahmen der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

	Private Einwänder/in		
1	<p>Private Einwendung 3</p> <p>Schreiben v. 06.03.2019</p>	<p>Seit 2012 bin ich Grundstückseigentümer der Hofstelle Aulbert in Malgarten und strebe für den Erhalt der Anlage in seiner Originalform von 1900 an. Es besteht deutlicher Investitionsstau und hohe Aufwendung um es an heutige Anforderungen für die Wohnnutzung zu bringen. Mit der Stadt Bramsche suchte ich nach einem Nutzungskonzept, das eine dauerhafte tragfähige finanzielle Lösung darstellt. Im nun 2. Anlauf haben wir den Entwurf der Stadt Bramsche vom 24.01.2018 aufgegriffen (5 Bauplätze Einzel- und Doppelhäuser) und absprachegemäß angepasst (6 Bauplätze ohne Doppelhäuser) einen städtebaulichen Vertrag der zu meinen Kosten geht - heute Entwurfsvariante 2. Während man die Kosten der Erhebungen zu meinen Lasten gehen ließ, wurde die Entwurfsvariante 1 entwickelt mich einzubinden oder kostenmäßig zu entlasten.</p> <p>Ich widerspreche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz 3.1: im Dachgeschoß des Hauptgebäudes wurde der Dachboden gemeinsam in Augenschein genommen. Wir fanden dort keine Fledermäuse, kein Kots Spuren. Fazit – eine weitere Begehung sei nicht erforderlich! Dem Ausbau des Dachgeschosses steht nichts entgegen! Das Dach muss abgedichtet werden können. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Bramsche bestätigt, dass gemeinsam mit dem Eigentümer eine Begutachtung der Bestandsgebäude stattgefunden hat und im Hauptgebäude (s. Kartenausschnitt, Gebäude Nr. 1) keine Anzeichen für die Anwesenheit von Fledermäusen auf dem Dachboden festgestellt wurden. Im Nebengebäude (Gebäude Nr. 2) hingegen wurde bei einer Begutachtung bei Dämmerung das <i>Braune Langohr</i> auf der Diele gesichtet (Fachbeitrag Artenschutz, S. 13), das vermutlich auf dem Dachboden des Gebäudes übertagt hat. Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Dachausbau bezie-</p>

Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

		<ul style="list-style-type: none"> • (Umweltplanerischer Beitrag Seite 10 es sind 4 alte Linden) • Die Bruchsteinmauer rundet das Bild zum Haus ab und soll stehen bleiben. Nur indem sie in den nicht überbaubaren Bereich gelangt, ist der Schutz und das Bild gewahrt. Sollte Schaden durch Wurzeln/Bewuchs entstehen und unverhältnismäßiger fachgerechter Wiederaufbau nötig werden, dann kann das nicht dem Eigentümer auferlegt werden. Wiederaufbau nach schuldhafter Beschädigung ist durch den Verursacher auszugleichen. 	<p>hen sich also auf das Nebengebäude mit der Nr. 2 und nicht auf das Hauptgebäude (Nr. 1).</p>  <p>Gemäß der textl. Festsetzung unter C) ist eine Isolierung des Daches des Nebengebäudes nicht gänzlich ausgeschlossen. Es wird zwar empfohlen den Dachboden in einem nicht ausgebauten Zustand zu halten. Wenn aber eine Isolierung im Rahmen von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen erforderlich wird, ist zu beachten, dass mindestens ein Teilbereich des Dachbodens mit Einflugmöglichkeiten versehen wird. Außerdem sollte eine Abdeckung abschnittsweise erfolgen, um den Tieren die Flucht zu ermöglichen. Bei einem positiven Befund von Fledermäusen während der Bauphase ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Verpflichtung zur Umweltbaubegleitung vor und während der Bauphase stellt sicher, dass u.a. die artenschutzrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden.</p> <p>Es handelt sich um 4 alte Linden. Der umweltplanerische Fachbeitrag wird korrigiert.</p> <p>Die Bruchsteinmauer ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zum Erhalt gem. § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil eines hochwertigen Ortbildes, das sich aus den Bruchsteinensemble im Geltungsbereich sowie der Klosteranlage und weiteren Baudenkmälern in der Umgebung zusammensetzt. Die Bruchsteinmauer trägt zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität im Ortsteil bei. Außerdem stellen solche Mauerwerke ein wertvolles Biotop innerhalb des Siedlungsraumes dar, da die Mauerfugen gute Lebensbedingungen für Kleintiere und Pflanzen darstellen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den dauerhaften Erhalt und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p>
--	--	---	---

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.05.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass der vollständige Rückbau der Straße zwischen den vier Linden und der Bruchsteinmauer zur Bodenauflockerung führen kann und Bäume und Mauer beeinträchtigen könnte. • Der Eigentümer bietet Kompensationsmaßnahmen im Landkreis Osnabrück an. Der Ausgleich vor Ort ist zwingend nicht erforderlich. Insbesondere muss der Erhalt der Zuwegung und des Parkplatzes nördlich vorm Hauptgebäude, sowie aller anderen vorhandenen Wege und Stellflächen möglich sein und nicht grundsätzlich rückbaupflichtig werden. • Die Eiche steht im Konflikt mit dem Mauerwerk des Nebengebäudes und macht Schaden am Fundament. Als Ersatz sollte die Erweiterung um 2 Linden an der Nordseite angemessen sein. • Die Niederschlagsentwässerung erstreckt sich nicht auf den vorhandenen Bestand sondern beschränkt sich auf den Bereich WA-1. 	<p>Der Rückbau der Straße ist so durchzuführen, dass die Bäume und die Bruchsteinmauer nicht beschädigt werden und die Standsicherheit der Mauer sichergestellt ist. Vor jeglichen Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine Ausgleichspflicht. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Es besteht keine Pflicht zum Rückbau der Zuwegungen und Stellplatzflächen, die sich innerhalb der privaten Grünfläche befinden. Die Befestigungen haben solange Bestandsschutz, bis Änderungen vorgenommen werden. Dann sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.</p> <p>Die zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden von der Stadt begutachtet und als erhaltenswert eingestuft. Wenn aus Sicht des Eigentümers ein Konflikt mit dem angrenzenden Mauerwerk auftritt, ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen. Bei einem positiven Bescheid sind zum Ausgleich neue Gehölze zu pflanzen.</p> <p>Auch das Niederschlagswasser der Bestandsgebäude ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nach Rücksprache mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb liegt keine Genehmigung für einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, der in der Malgartener Straße liegt und bis an die Sögelner Allee verläuft, vor. Es werden auch keine Gebühren gezahlt. Das Schutzwasser hingegen wird dem öffentlichen Schutzwasserkanal zugeführt. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>