

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Seite 1 von 23

09.04.2021

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	Landkreis Osnabrück Fachdienst 6 Planen und Bauen Postfach 25 09 49015 Osnabrück Schreiben v. 20.01.2021	<u>Bauleitplanung:</u> Aus städtebaulicher Sicht wird mit dem Änderungsbereich das Ziel einer sinnvollen Arrondierung des organischen Siedlungsbereiches der Stadt Bramsche verfolgt. Sofern in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf angewendete DIN-Normen (z.B. DIN 4190) verwiesen wird, ist auf der Planunterlage darauf hinzuweisen, dass diese mit den Planunterlagen zur Einsicht bereitgehalten werden. Hierzu wird auf das Urteil des OVG NRW vom 2.Oktober 2013 –Az. 7D18/13.NE verwiesen. <u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" der Stadt Bramsche keine Bedenken. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planunterlage hingewiesen. <u>Brandschutz:</u> Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: 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. ▪ 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.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesenen DIN-Normen werden zur Einsicht bereitgehalten. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen des Bauantrages vollumfänglich abzuarbeiten und im Genehmigungsverfahren durch den Landkreis Osnabrück als Baugenehmigungsbehörde zu überprüfen. Ein Brandschutzkonzept wird im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.
---	--	---	--

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Sofern Flucht- und Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden müssen, sind die dafür erforderlichen Aufstellflächen zu berücksichtigen. ▪ Löschwasserversorgung - leitungsabhängig Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasser-rohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen. ▪ Löschwasserversorgung - unabhängig Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitslich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Was-	Die Hinweise werden beachtet. Die Anforderungen an eine ausreichende Löschwasserversorgung ist u.a. mit dem Stadtbrandmeister und der zuständigen Brandschutzbehörde im Zuge der weiteren Ausführungsplanung abzustimmen bzw. nachzuweisen. Es geht in diesem Fall nicht um die Neuerschließung eines Baugebietes, sondern um die Bebauung eines einzelnen, größeren Grundstücks.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		serrohmetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dafür kommen folgende Lösungen in Betracht: ▪ Löschwasserteiche (DIN 14210) ▪ Löschwasserbrunnen (DIN 14220) ▪ unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) ▪ Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen Die o. g. Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Ich gehe davon aus, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird! Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme zu den Belangen der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde und der Bauaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht. 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. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	Für die unabhängige Löschwasserversorgung steht das Regenrückhaltebecken am Ende der Bramscher Allee bzw. der Teich nördlich der B 218 zur Verfügung. Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse gem. § 3 (2) BauGB erfolgt nach Satzungsbeschluss. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine digitale Ausfertigung auf der genannten Internetplattform hochgeladen.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 29 36 53019 Bonn	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Schreiben v. 04.12.2020	Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens KII-1741-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Der Hinweis auf den Jettieffflugkorridor und die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, gegen die keine Beschwerden und Ersatzansprüche gelten gemacht werden können, werden beachtet und in der Planzeichnung als Hinweis entsprechend ergänzt.
3	EWE NETZ GmbH Emsteker Str. 60 499661 Cloppenburg E-Mail v. 15.12.2020	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Im Bebauungsplan wird unter „C) Hinweise“ ein entsprechender Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen ergänzt. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Eine frühzeitige Beteiligung an der weiteren Planung erfolgt.
4	Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bramsche Stadtbrandmeister Jörg Ludwigs Gabriele-Münter-Weg 5 49565 Bramsche Schreiben v. 12.01.2021	zu dem Bebauungsplänen Nr. 131, Nr. 173 und Nr. 174 wird aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bramsche wie folgt Stellung genommen: 1. Flächen für die Feuerwehr Grundsätzlich sind die Flächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Niedersachsen einzuhalten. Die Flächen müssen ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sperrvorrichtungen müssen für die Feuerwehr zu öffnen sein (z.B. Am Storchennest (B-Plan 131). Die Flächen umfassen Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen. Auch für tragbare Leitern als 2. Flucht und Rettungsweg sind Flächen frei zu halten (z.B. Veranstaltungen auf dem Marktplatz). Neben den Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge als 2. Flucht-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderung an die Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Bauantrages vollumfänglich abzuarbeiten und im Genehmigungsverfahren durch den Landkreis Osnabrück als Baugenehmigungsbehörde zu überprüfen. Ein Brandschutzkonzept wird im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		und Rettungsweg sind auch Aufstellflächen zur Brandbekämpfung sinnvoll. Dies gilt insbesondere ab der Gebäudeklasse 3 und bei der Errichtung von Tiefgaragen. Die Flächen sind mit dem vorbeugenden Brandschutz des Landkreises Osnabrück und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. 2. Löschwasserversorgung: In den Begründungen zu den 3 Bebauungsplänen steht jeweils: "12.0 Brandschutz: Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGB) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt." Für diese Abstimmung hätte ich gerne Angaben des zuständigen Wasserversorgers zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes und Lage der Hydranten im Radius von 300 Metern, sowie die Lage und Entfernung zur nächsten Wasserentnahmestelle der unabhängigen Löschwasserversorgung. 3. Zu dem Bebauungsplan Nr. 173 „Am Markt“ gibt es eine Stellungnahme des Landkreises Osnabrück, H. Christian Bölscher (vorbeugender Brandschutz), der wir uns inhaltlich anschließen.	Für die unabhängige Löschwasserversorgung steht das Regenrückhaltebecken am Ende der Bramscher Allee bzw. der Teich nördlich der B 218 zur Verfügung.
5	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim Neuer Graben 38 49074 Osnabrück E-Mail v. 20.01.2021	Planungsanlass Die Stadt Bramsche beabsichtigt, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung einer derzeit innerstädtischen Freifläche zu schaffen. Das Ziel der Stadt ist, mit dieser Bauleitplanung ein konkretes Bauvorhaben zu realisieren und das Angebot an Wohnraum in zentraler Lage im Ortsteil Engter zu ergänzen. Konkret soll ein u-förmiges Wohngebäude mit Süd- und Nordflügel, einer Tiefgarage, zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach errichtet werden. Unmittelbar im Osten grenzen ein bestehender Saalbetrieb, im Süden gewerblich genutzte Gebäude sowie im Südosten eine Filiale der Kreissparkasse an das Plangebiet. Diese unmittelbare Umgebung ist als örtliche Gemengelage einzustufen. Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung insbesondere an den bestehenden Saalbetrieb heran.	Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung liegt in einer aktualisierten Fassung v. 09.04.2021 vor und zeigt weitere Lösungsmöglichkeiten für die Konfliktbewältigung der Lärmsituation auf, die im Bebauungsplan durch Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Selbstschutz festgeschrieben wurden (vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen). Durch die Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten. Es wird daraufhin gewiesen, dass die neue Wohnbebauung nicht näher an den Saalbetrieb heranrückt als bestehende Wohngebäude. Der Abstand der neu hinzutretenden Bebauung zum Saalbetrieb ist durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim gibt zu den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" diese Stellungnahme ab. Bewertung Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen sich für den bestehenden Saalbetrieb keine Beschränkungen ergeben. In der schalltechnischen Untersuchung zur Planaufstellung wird ausgeführt, dass die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach TA Lärm trotz Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze) nicht eingehalten werden können. Es kommt insbesondere zu Überschreitungen in der Nachtzeit. Als Hauptursache werden das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes und der Zu- und Abfahrtsverkehr vom hinteren Parkplatz ausgeführt. Der bestehende Saalbetrieb unterliegt als gewachsener Betrieb dem Bestandsschutz und ist nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Im Bebauungsplan sollen weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung festgesetzt werden. Neben der Reduzierung des Abstandes zwischen schutzwürdiger und emittierender Nutzung auf dem Flurstück 10/5 sollen auch auf zu öffnende Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen an der östlichen Gebäudefassade verzichtet und ein Hinweis auf den angrenzenden Saalbetrieb in die Mietverträge aufgenommen werden. Durch die u-förmige Anordnung des Wohngebäudes mit dem Treppenhaus in Richtung der Straße "Gartenweg" verbleiben am Süd- und Nordflügel Überschreitungen der zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach TA Lärm (siehe Seite 31-32 der schalltechnischen Untersuchung des Büros RP Schalltechnik vom 03.11.2020; Projekt-Nr. 19-061c-07). Der festgestellte Lärmkonflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung wird in der schalltechnischen Untersuchung nicht ausreichend gelöst. Durch die Zurückstellung der Belange des Lärmschutzes in der Abwägung soll die Planung umsetzbar sein. Durch die Zurückstellung der Belange des Lärmschutzes in der Abwägung bleibt aus unserer Sicht zu befürchten, dass die vorlie-	Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Schallschutzmaßnahme zum baulichen Selbstschutz festgesetzt (vgl. § 4 der textl. Festsetzung), sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit zu erwarten ist. Wohnbebauung innerhalb der gekennzeichneten Überschreibungsbereiche müssen sich durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen schützen. Der Saalbetrieb wird durch die Planung nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Der Betrieb hat Bestandsschutz und kann sein Gewerbe nach geltender Baugenehmigung ausüben. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Optimierung des Kühlaggregats auf dem Dach des Saalbetreibers weiterhin eine geeignete Schallschutzmaßnahme darstellt, welche eine privat rechtliche Regelung bedarf. Die zusätzliche Festsetzung zum baulichen Selbstschutz verpflichten insb. den Investor des geplanten Bauvorhabens am Gartenweg durch geeignete Schallschutzvorkehrungen das Gebäude vor Lärm zu schützen. Dadurch ist für den Saalbetreiber sichergestellt, dass die lärmrelevanten Anlagen und Vorgänge des Betriebes keine Überschreitungen an der Wohnbebauung verursachen. Somit dienen die Festsetzungen v.a. dem Schutz und der Rechtssicherheit des Saalbetriebes. Die Kombination aus Lärmschutzwand und baulichem Selbstschutz führt zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WA in der Nacht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Planung zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten für den Lärmkonflikt auf, der in der schalltechnischen Untersuchung v. 09.04.2021 ausreichend gelöst wird. Die Optimierung des Kühlaggregats stellt weiterhin eine Alternative zu anderen Schallschutzmaßnahmen dar. Das schalltechnische Problem sind nicht die Feierlichkeiten im Saal, sondern insb. der Schallleistungspegel des Kühlaggregats auf dem Dach. Mit der Festsetzung der Schallschutznahmen im Bebauungsplan können die Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Saalbetriebes eingehalten werden.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Seite 8 von 23

09.04.2021

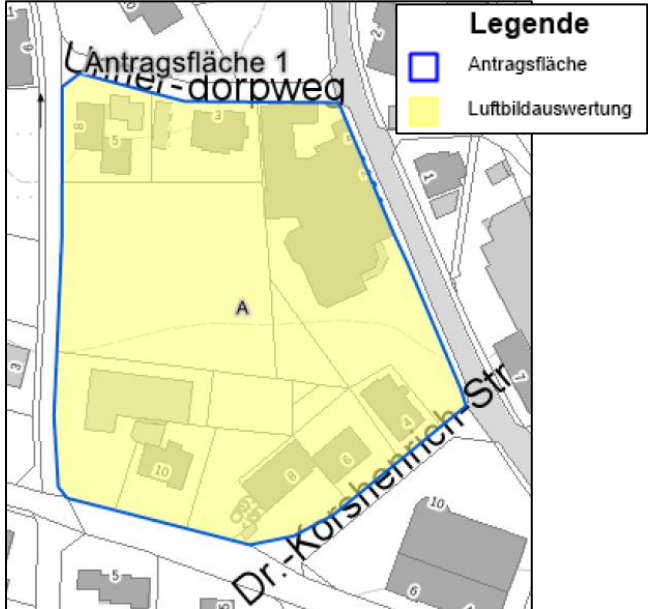
Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		gende Planung den familiengeführten Saalbetrieb in seiner gewerblichen Tätigkeit und seinen betrieblichen Abläufen einschränkt. Durch unmittelbar aneinander grenzende unverträgliche Nutzungen kommt es im ländlichen Raum erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung. Dies kann schlussendlich zur Aufgabe des Unternehmensstandortes führen. Es besteht daher ein Interessen- und Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung und dem weiteren Fortbestand des Unternehmens. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Gasthof Rothert beteiligt. Von dort wurden uns Bedenken hinsichtlich zu erwartender Nutzungskonflikte mitgeteilt und die Ablehnung bezüglich der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" ausgesprochen. Wir verweisen auf die seitens des Unternehmens Gasthof Rothert vorgebrachten Bedenken und bitten um Berücksichtigung. Dem Votum des Unternehmens schließen wir uns an und äußern ebenfalls Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungskonflikte. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.	Hierbei kommt es weder zu Restriktionen noch zu nachträglichen Auflagen für den Betrieb. Der Betrieb wurde vollumfänglich in der Planung berücksichtigt, sodass die gewerbliche Tätigkeit ohne Beschränkungen ausgeübt werden kann. Beschwerden von Anwohnern können niemals ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis in den Mietverträgen soll Beschwerden vorbeugen, ist aber nicht verpflichtend für den Investor. Der von der IHK bezeichnete Interessens- und Nutzungskonflikt wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen aufgelöst. Wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Abwägung werden der IHK gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zugeschickt.
6	LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover Schreiben v. 28.12.2020	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des geringen Flächenumfanges wird von einer kostenpflichtigen Luftbilddauswertung abgesehen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Polizei, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Der Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Bramsche, B-Plan 174 "Gartenweg" Antragsteller: Stadt Bramsche Abt. Planung und Umwelt Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. 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. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. 	

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

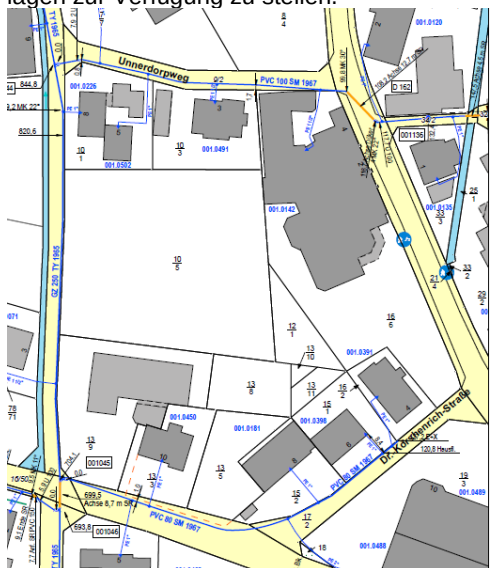
Seite **11** von **23**

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Telefónica Germany GmbH & Co. OHGG Südwestpark 38 90449 Nürnberg E-Mail v. 11.01.2021	Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 122 m und 162 m über Grund Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.  Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.	Die Richtfunktrasse wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.	Der Trassenverlauf einschl. Schutzstreifen wird in den Plan eingezeichnet. Die maximale Gebäudehöhe ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 11,00 m und im Mischgebiet mit 12,00 m festgesetzt. Von einer Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist durch die Höhenbeschränkung der Gebäude nicht auszugehen. In der Bauphase wird darauf geachtet, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen und ein ausreichender Abstand eingehalten wird.
8	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover E-Mail v. 14.01.2021	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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Wasserverband Bersenbrück Postfach 1150 49587 Bersenbrück Schreiben v. 30.12.2020	Der Wasserverband Bersenbrück ist im Ortsteil Engter der Stadt Bramsche für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Von Seiten des Wasserverbandes bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des v. g. Bebauungsplanes. In der Anlage erhalten Sie den Bestandsplan der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.	Die Zuständigkeit des Wasserverbandes Bersenbrück ist bekannt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird ein Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsleitungen gemacht.

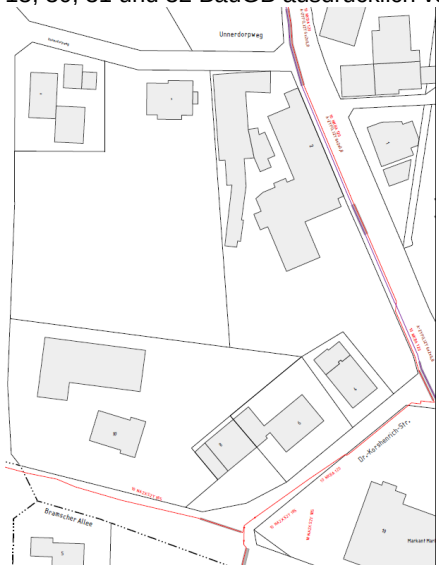
09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Weiterhin möchte ich Sie bitten, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“, dem Wasserverband unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch eine rechtsverbindliche Ausfertigung des Planes mit Begründung für seine Unterlagen zur Verfügung zu stellen. 	Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erhält der Wasserverband eine Abschrift des Bebauungsplanes einschl. Begründung.
10	Westnetz GmbH Goethering 23-29 49074 Osnabrück Schreiben v. 02.12.2020	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.12.20120 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 48 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Stromnetzgesellschaft Bramsche mbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und	Die nachfolgenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Dem Versorgungsträger wird rechtzeitig vor den Erschließungsarbeiten mitgeteilt. Im Bebauungsplan wird auf vorhandene Versorgungsleitungen hingewiesen.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. im Niederspannungsbereich (Stadtwerke Bramsche) im Mittelspannungsbereich (Westnetz Bramsche) in Verbindung setzen. Ob und wo zur Versorgung der Bebauungsfläche die Errichtung zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden, vermögen wir zz. nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die in Frage kommender Firmen/Leistungsnehmer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. 	

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 29 36, 53019 Bonn, Schreiben v. 04.12.2020
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück, E-Mail v. 19.01.2021
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, E-Mail v. 14.12.2020
4. Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail v. 09.12.2020
5. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134-136, 49088 Osnabrück, Schreiben v. 18.01.2021
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Liebig Str.4, 49593 Bersenbrück, Schreiben v. 14.01.2021
7. Nowega GmbH, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, Schreiben v. 02.12.2020
8. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben v. 03.12.2020
9. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, Johann-Domann-Str. 2, 49080 Osnabrück, Schreiben v. 21.12.2020
10. Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 6, 49078 Osnabrück, Schreiben v. 03.12.2020
11. SWO Netz GmbH, Postfach 3725, 49027 Osnabrück, Schreiben v. 19.01.2021
12. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland, Vahrenwalder Str. 236, 30179 Hannover, E-Mail v. 14.01.2021

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

13. Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche, Maschsstraße 9, 49565 Bramsche
14. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Dezernat 4, Flurbereinigung, Landmanagement Geschäftsstelle Osnabrück, Mercatorstraße 8, 49080 Osnabrück
15. Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Osnabrück, Johanniswall 56, 49080 Osnabrück
16. Bundesnetzagentur Referat 226, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
17. E-Plus Mobilfunk GmbH Co. KG, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf
18. Ev.-luth. Christus-Kirchengemeinde St. Johannis Engter, Im Alten Dorf 20, 49565 Bramsche
19. Industrie- und Handwerkskammer, Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Neuer Graben 38, 49074 Osnabrück
20. LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt, Postfach 32 06, 49022 Osnabrück
21. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Oldenburg
22. Polizeiinspektion Osnabrück, Kollegienwall 6-8, 49074 Osnabrück
23. Stadtwerk Bramsche GmbH, Maschstraße 9, 49565 Bramsche
24. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“, Von-Klitzing-Straße 5, 49593 Bersenbrück

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

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

	Private Einwänder/in		
1	Private Einwendung 1 Schreiben v. 19.01.2021	Unter anderem soll die bestehende nördliche Bebauung am Un- nerdorpweg und die Fläche des ehemaligen Bolzplatzes am Gar- tenweg als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der	Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) für die Bereiche

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Seite 16 von 23

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bereich ist derzeit nicht überplant, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauBG richten würde. Der maßgebliche Flächennutzungsplan weist hier bislang gemischte Bauflächen aus, so dass mit Blick auf Immissionen allenfalls Mischgebietswerte herangezogen werden könnten. Mit der Überplanung wird der Schutzanspruch der Bestandsbebauung am Unnerdorpweg und der bisherigen Freifläche, auf der das Neubauvorhaben geplant ist, also erhöht.	WA-1 und WA-2 im Bebauungsplan entspricht der tatsächlichen und geplanten Nutzung in der Örtlichkeit. In diesem Bereich dominiert eindeutig die Wohnnutzung, die durch das geplante Bauvorhaben an dieser Stelle sinnvoll ergänzt wird. Gewerbliche Nutzungen spielen - wenn überhaupt - nur eine untergeordnete Rolle. Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO hingegen setzt ein gleichrangiges Nebeneinander der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe voraus. Es bedarf einer quantitativen und qualitativen Durchmischung beider Nutzungsarten, sodass keine der beiden Nutzungen ein Übergewicht erlangt. Die Voraussetzungen für ein Mischgebiet liegen in diesem Teil des Geltungsbereiches nicht vor. Deshalb ist im Bebauungsplan für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Parallel wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Darstellung im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche geändert. Die aktuelle Darstellung als gemischte Baufläche entspricht im nördlichen und westlichen Teilbereich nicht der tatsächlichen und geplanten Nutzung. Die Umnutzung umliegender ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu Wohnen und die umfassende Wohnbauentwicklung westlich der Ortsdurchfahrt durch die Ausweisung neuer Baugebiete haben in diesem Teil von Engter eindeutig einen Wohnschwerpunkt entwickelt, der durch das neue Bauvorhaben ergänzt wird. Folglich ist der Gebietscharakter einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Dem höheren Schutzanspruch hinsichtlich der Immissionen wird nicht widersprochen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 23.06.2020 ein formales Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingeleitet hat. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist in der Zeit von 1994 bis 1997 erarbeitet worden und im Jahr 1998 in Kraft getreten. Seitdem gab es mehr als 40 Änderungen und zahlreiche Anpassungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Darstellungen sind teilweise überholt und entsprechen nicht mehr den aktuellen demografischen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen und den Zielen der Gemeinde. In den vergangenen Jahren haben sich auch die Rahmenbedingungen durch andere Fachplanungen grundlegend gewandelt, was sich vor allem in der höheren Gewichtung von Umwelt- und Naturschutz und Änderungen in der Regionalplanung zeigt. Das Planwerk aus dem Jahr 1998 gewährleistet daher keine ausreichende Grundlage mehr für die Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt. Vor diesem Hintergrund ist eine Neuaufstellung des gesamten Planwerks erforderlich, um eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung für die Stadt Bramsche für einen Planungshorizont von 15-20 Jahren vorzubereiten.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Seite 17 von 23

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Abstands des geplanten Bauvorhabens zum Saalbetrieb unseres Mandanten als maßgebliche Lärmquelle in der näheren Umgebung und Errichtung einer Lärmschutzwand die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm jedenfalls in der Nacht deutlich überschritten werden. Eine hinreichend sichere Prognose ist auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung allerdings nicht möglich, da diese zahlreiche Unplausibilitäten aufweist. Es fehlt ein tabellarisches Kataster der Eingangsdaten für die Emissionsansätze, so dass nicht geprüft werden kann, ob die Ansätze wie beschrieben in die Berechnungen überführt wurden. Ferner ist nicht plausibel, dass im Ansatz für die lauteste Nachtstunde Vorgänge zwischen 22:00 Uhr 23:00 Uhr und auch Vorgänge zwischen 0:50 Uhr und 06:00 Uhr berücksichtigt werden. Im Sinne der TA Lärm ist festzustellen, welcher Zeitraum die lauteste Nachtstunde abbildet und demgemäß sind nur die Vorgänge zu berücksichtigen, welche in dieser lautesten Nachtstunde stattfinden. Eine Vermischung von Vorgängen, welche in verschiedenen Nachtstunden stattfinden, ist nicht fachgerecht. Die Ergebnisdarstellung erfolgt ferner lediglich in grafischer Form, weshalb nicht prüfbar ist, welche Geräuschquellen maßgeblich zu den dargestellten Beurteilungspegeln beitragen. In Bezug auf das geplante Bauvorhaben ist jedenfalls festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch die Errichtung einer Lärmschutzwand als alleinige Lärmschutzmaßnahme nicht eingehalten werden können. Nur durch eine zusätzliche Minderung am Kühlaggregat sowie durch Berücksichtigung des geschlossenen Tores vom Aufstellraum der weiteren kältetechnischen Anlagen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft könnten die Immissionsrichtwerte am geplanten Gebäude unter Umständen im Erd- und 1. Obergeschoss des geplanten Gebäudes eingehalten werden. Im 2. Obergeschoss liegen dann trotz der Minderungsmaßnahmen Überschreitungen zur Nachtzeit vor. Es ist also absehbar, dass hier Immissionskonflikte geschaffen werden, die auf Ebene des Bebauungsplanes nicht adäquat gelöst werden können. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrchein-	Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung liegt in einer aktualisierten Fassung v. 09.04.2021 vor und zeigt weitere Lösungsmöglichkeiten für die Konfliktbewältigung der Lärmsituation auf, die im Bebauungsplan durch Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Selbstschutz festgeschrieben wurden. Durch die Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten. Unplausibilitäten liegen in der Schallprognose nicht vor. Die Ansätze wurden anhand der Unterlagen des Betreibers, der Messungen vor Ort sowie gültiger und anerkannter Literaturwerte angesetzt. Die Listen der Eingabedaten wurden aufgrund Ihres Umfangs bisher nicht beigelegt, sind aber im neu vorgelegten Gutachten (Anlage 2) vorhanden. Die lautesten Nachtstunden wurden nicht vermischt. Als lauteste Nachtstunde ist die Zeit zu werten, in der im Saalbetrieb gefeiert wird, ein Teil der Gäste bereits abfährt und ein Teil der Gäste im Eingangsbereich / Raucherbereich kommuniziert (22.00 Uhr – 23.00 Uhr). Hinzu kommt die Nutzung der Kühlgeräte auf dem Dach und in der Garage. Die Anlieferung für die Elektro und Sanitär KG und die Anlieferung des Markant Marktes, die zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr morgens stattfinden, wurden daher nicht mitberücksichtigt (vgl. Liste der Eingabedaten). Die alleinige Errichtung der Lärmschutzwand ist für die Einhaltung der Immissionswerte nicht ausreichend. Deshalb wurde in einer aktualisierten Fassung der schalltechnischen Beurteilung v. 09.04.2021 eine Festsetzung zum baulichen Selbstschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan ergänzt (s. § 4 der textl. Festsetzungen). In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Überschreitungsbereichen sind Schlafräume und Kinderzimmer nur unter Auflagen zulässig, indem nicht öffnende Fenster und Lüftungsanlagen eingebaut werden. Alternativ können vor den betroffenen Schlafräumen und Kinderzimmern verglaste Zusatzfassaden oder verglaste Vorbauten mit einem Abstand von 0,5 m errichtet werden, die den Zweck einer Lärmschutzeinrichtung erfüllen und die dahinterliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräume vor Lärm schützen. Mit den v.g. Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte an den Gebäuden in der Nacht eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es wird daraufhin gewiesen, dass

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Seite 18 von 23

09.04.2021

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		lichkeit zu erwarten, dass zukünftige Mieter/Eigentümer der Wohnungen in dem geplanten Gebäude sich durch die vom Saalbetrieb unseres Mandanten ausgehenden Lärmimmissionen gestört fühlen und insoweit Beschwerden einreichen werden. Dies bedroht den Geschäftsbetrieb unseres Mandanten und beschränkt außerdem etwaige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unseres Mandanten. Die Interessen unseres Mandanten werden im Rahmen der in der Planbegründung dargestellten Abwägung unseres Erachtens fehlerhaft nicht hinreichend berücksichtigt. So werden Bedenken hinsichtlich des offensichtlich zu erwartenden Immissionskonfliktes beiseite geschoben unter Hinweis darauf, dass ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot mit Blick auf die heranrückende Wohnbebauung trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Zusammenhang mit der TA Lärm nicht vorliege, weil der Betrieb unseres Mandanten bereits auf vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen müsse. Begründet wird dies damit, dass der Saalbetrieb bereits derzeit am nächstgelegenen Wohngebäude (Unnerdorpweg 3) eine Überschreitung im Hinblick auf die Lärmimmissionen bewirke. Diese Annahme ist allerdings unzutreffend. Der derzeitige Schutzanspruch des Wohnhauses am Unnerdorpweg 3 ergibt sich aus der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe, so dass im schlechtesten Fall mindestens die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten sind. Die schalltechnische Untersuchung kommt hier zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in der Nachtzeit auch ohne Lärminderungsmaßnahmen bereits im Bestand am Wohnhaus Unnerdorpweg 3 unterschritten werden. Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten ergibt sich allein in Verbindung mit der Erhöhung des Schutzanspruches durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet. Insoweit wäre aber im Übrigen noch fraglich, ob sich im Bereich der festgestellten Überschreitung im Planzustand am Wohnhaus Unnerdorpweg 3 überhaupt schutzbedürftige Immissionsorte im Sinne der TA Lärm befinden. Tatsächlich bewirkt der Saalbetrieb unseres Mandanten im Bestand	die Ertüchtigung des Kühlaggregats auf dem Dach des Saalbetriebes weiterhin eine Alternative zu anderen Schallschutzmaßnahmen darstellt. Denn die schalltechnische Problemlage wird nicht durch Feierlichkeiten im Saal verursacht, sondern Hauptemittent ist das benannte Kühlaggregat. Der Saalbetreiber wird in seinem Bestand gesichert. Weitere Lärmschutzmaßnahmen, die unmittelbar den Saalbetrieb betreffen, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil der Gewerbebetriebe auf Ebene der Bauleitplanung nicht zur Durchführung nachträglicher Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann. Durch die ergänzenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan, die sich auf den baulichen Selbstschutz beziehen, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachtzeit zu erwarten. Entscheiden ist, dass durch die städtebaulichen Schallschutzmaßnahmen ein Nebeneinander von Saalbetrieb und Wohnbebauung zulässig ist. Die Planung zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten auf, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten sind. Beschwerden von Anwohnern können grundsätzlich niemals ausgeschlossen werden. Der Investor hat zugesagt einen entsprechenden Passus über die Existenz des Saalbetriebes in die Mietverträge aufzunehmen. Auch Teile der Bestandsbebauung liegen im Überschreibungsbereich (u.a. Unnerdorpweg) und müssen bei baulichen Änderungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen ergreifen bzw. im Genehmigungsverfahren nachweisen. Für die Bestandsbebauung Unnerdorp 3 ist laut schalltechnischem Gutachten eine Überschreitung im Bestand bei einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet festgestellt worden. Aus den Bildern 17 und 18 auf Seiten 31 und 32 ist eine Überschreitung erkennbar. Durch die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen kann der Richtwert der TA Lärm auch am Unnerdorp 3 eingehalten werden. (Vgl. Bilder 20 und 21) Zusätzlich ist anzumerken, dass bereits heute eine Überschreitung der Richtwerte für MI an den Gebäuden Dr.-Korshenrich-Straße 4 bis 8 in der Nacht bestehen. Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt in Rot die Überschreitung der dort gültigen Richtwerte von 45 dB(A) um 1 bis 4 dB(A). Es handelt sich bei der Nachbetrachtung um die lauteste Nachtstunde, die nur vom Saalbetrieb hervorgerufen wird.

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

09.04.2021

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

		derzeit also keine Überschreitungen von maßgeblichen Immissionsrichtwerten in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung. Die entgegenstehende Annahme, auf die die Planung maßgeblich gestützt wird, ist schlicht falsch. Mit der Überplanung der Bestandsbebauung am Unnerdorpweg und der Freifläche am Gartenweg als Allgemeines Wohngebiet werden in der Tat die Voraussetzungen für eine heranrückende Wohnbebauung mit entsprechenden Beeinträchtigungen zu Lasten des Saalbetriebes unseres Mandanten geschaffen. Dies verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Bei sachgerechter Abwägung ist von dieser Gefälligkeitsplanung zugunsten eines Investors Abstand zu nehmen. Unser Mandant ist jedenfalls nicht gewillt, eine ggf. existenzbedrohende Beeinträchtigung seines Traditionsbetriebes sehenden Auges hinzunehmen. Wir kündigen also bereits an dieser Stelle an, gegen einen entgegen der vorgetragenen Bedenken gleichwohl als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren vor dem OVG Lüneburg einzuleiten.	Tabelle 1: Beurteilungspegel an Bestandsgebäuden im MI <table><tr><th colspan="2">Kurze Liste</th><th colspan="6">Punktberechnung</th></tr><tr><th colspan="2">Immissionsberechnung</th><th colspan="6">Beurteilung nach TA Lärm (1998)</th></tr><tr><th colspan="2">nur GR</th><th colspan="6">Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="2">Werktag (6h-22h)</th><th colspan="2">Sonntag (6h-22h)</th><th colspan="2">Nacht (22h-6h)</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>IRW</th><th>L r.A</th><th>IRW</th><th>L r.A</th><th>IRW</th><th>L r.A</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>/dB</th><th>/dB</th><th>/dB</th><th>/dB</th><th>/dB</th><th>/dB</th></tr><tr><td>IPk1078</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 4 - EG</td><td>60,0</td><td>48,7</td><td>60,0</td><td>48,7</td><td>45,0</td><td>48,2</td></tr><tr><td>IPk1077</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 1 OG</td><td>60,0</td><td>49,4</td><td>60,0</td><td>49,4</td><td>45,0</td><td>48,7</td></tr><tr><td>IPk1074</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 2 OG</td><td>60,0</td><td>49,6</td><td>60,0</td><td>49,6</td><td>45,0</td><td>49,0</td></tr><tr><td>IPk1079</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 6 - EG</td><td>60,0</td><td>45,1</td><td>60,0</td><td>45,1</td><td>45,0</td><td>43,9</td></tr><tr><td>IPk1073</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 6 - 1. OG</td><td>60,0</td><td>46,8</td><td>60,0</td><td>46,8</td><td>45,0</td><td>45,5</td></tr><tr><td>IPk1080</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 8 - EG</td><td>60,0</td><td>47,7</td><td>60,0</td><td>47,7</td><td>45,0</td><td>47,4</td></tr><tr><td>IPk1081</td><td>Dr.-Korshenrich-Straße 8 - 1 OG1</td><td>60,0</td><td>48,1</td><td>60,0</td><td>48,1</td><td>45,0</td><td>47,4</td></tr><tr><td>IPk1084</td><td>Bramscher Allee 10 - EG</td><td>60,0</td><td>41,8</td><td>60,0</td><td>41,8</td><td>45,0</td><td>41,2</td></tr><tr><td>IPk1085</td><td>Bramscher Allee 10 - OG1</td><td>60,0</td><td>43,1</td><td>60,0</td><td>43,1</td><td>45,0</td><td>42,7</td></tr></table> Inhalt der Planung ist neben der Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere Wohnbebauung, die Absicherung des Betriebsstandortes für den Saalbetrieb. Die gewerbliche Tätigkeit kann weiter ohne Beschränkungen ausgeübt werden. Die Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Selbstschutz verpflichten die Eigentümer in den Überschreitungsbereichen ihre Wohngebäude durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen vor Lärm zu schützen. Dadurch ist für den Saalbetreiber sichergestellt, dass die lärmrelevanten Anlagen und Vorgänge des Betriebes keine Überschreitungen an der Wohnbebauung verursachen und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit dienen die Festsetzungen v.a. dem Schutz und der Rechtssicherheit des Saalbetriebes. Die Optimierung des Kühlaggregats auf dem Dach des Saalbetreibers (Hauptemittent) in Kombination mit der Lärmschutzwand ist weiterhin eine Alternative zu anderen Schallschutzmaßnahmen. Diese Lösungsmöglichkeit kann im Genehmigungsverfahren weiterverfolgt werden. In der Planung werden verschiedene Lösungsmöglichkeiten zum Schutz vor Lärm aufgezeigt, die im Rahmen der Baugenehmigungen abzuarbeiten bzw. nachzuweisen sind. Durch die Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten.	Kurze Liste		Punktberechnung						Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)						nur GR		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"								Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)				IRW	L r.A	IRW	L r.A	IRW	L r.A			/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	IPk1078	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - EG	60,0	48,7	60,0	48,7	45,0	48,2	IPk1077	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 1 OG	60,0	49,4	60,0	49,4	45,0	48,7	IPk1074	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 2 OG	60,0	49,6	60,0	49,6	45,0	49,0	IPk1079	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - EG	60,0	45,1	60,0	45,1	45,0	43,9	IPk1073	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - 1. OG	60,0	46,8	60,0	46,8	45,0	45,5	IPk1080	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - EG	60,0	47,7	60,0	47,7	45,0	47,4	IPk1081	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - 1 OG1	60,0	48,1	60,0	48,1	45,0	47,4	IPk1084	Bramscher Allee 10 - EG	60,0	41,8	60,0	41,8	45,0	41,2	IPk1085	Bramscher Allee 10 - OG1	60,0	43,1	60,0	43,1	45,0	42,7
Kurze Liste		Punktberechnung																																																																																																																									
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)																																																																																																																									
nur GR		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"																																																																																																																									
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)																																																																																																																					
		IRW	L r.A	IRW	L r.A	IRW	L r.A																																																																																																																				
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB																																																																																																																				
IPk1078	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - EG	60,0	48,7	60,0	48,7	45,0	48,2																																																																																																																				
IPk1077	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 1 OG	60,0	49,4	60,0	49,4	45,0	48,7																																																																																																																				
IPk1074	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 2 OG	60,0	49,6	60,0	49,6	45,0	49,0																																																																																																																				
IPk1079	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - EG	60,0	45,1	60,0	45,1	45,0	43,9																																																																																																																				
IPk1073	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - 1. OG	60,0	46,8	60,0	46,8	45,0	45,5																																																																																																																				
IPk1080	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - EG	60,0	47,7	60,0	47,7	45,0	47,4																																																																																																																				
IPk1081	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - 1 OG1	60,0	48,1	60,0	48,1	45,0	47,4																																																																																																																				
IPk1084	Bramscher Allee 10 - EG	60,0	41,8	60,0	41,8	45,0	41,2																																																																																																																				
IPk1085	Bramscher Allee 10 - OG1	60,0	43,1	60,0	43,1	45,0	42,7																																																																																																																				
2	Private Einwendung 2 Schreiben v. 19.01.2021	Unser Mandant betreibt einen Landmaschinenhandel nebst Landmaschinenreparaturwerkstatt am Standort Vördener Straße 2, 49565 Bramsche. Die von diesem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 03.11.2020 nicht berücksichtigt worden. Unser Mandant befürchtet Einschränkungen seines Betriebes und dessen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung im	Bisher wurden die Emissionen des Landmaschinenhandels (Vördener Str. 2) aufgrund des Abstandes und aufgrund von abschirmenden Gebäuden zwischen dem Betrieb und der Planfläche nicht mitberücksichtigt. Außerdem muss der Betrieb auch an den deutlich näher gelegenen Gebäuden, die als Allgemeines Wohngebiet eingeordnet sind, den Immissionsrichtwert der TA Lärm unterschreiten.																																																																																																																								

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

09.04.2021

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

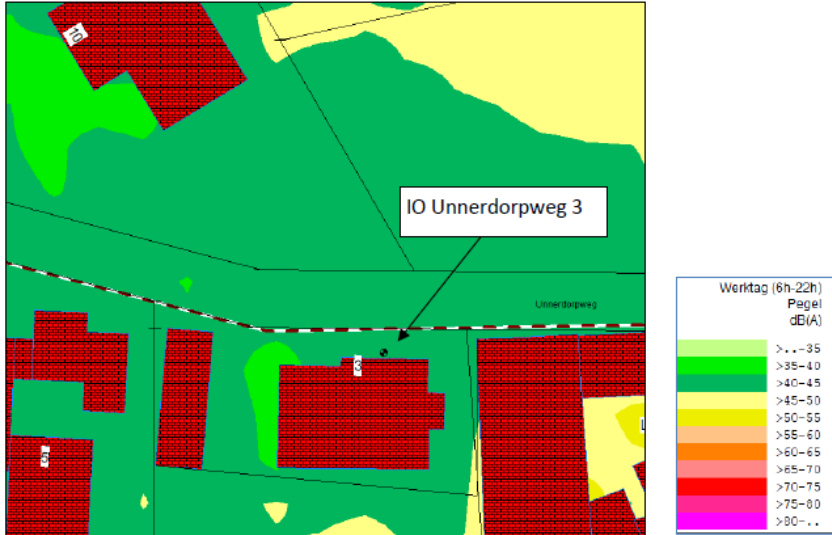
Plangebiet. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den Umstand, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl für die Bestandsbebauung am Unnerdorpweg als auch für die zur Neubebauung vorgesehenen Fläche am Gartenweg nach der schalltechnischen Untersuchung im Planzustand deutlich überschritten werden. Für die Bestandsbebauung am Unnerdorpweg wird der Schutzanspruch durch die Überplanung erhöht. Derzeit sind für diesen Bereich lediglich Mischgebietswerte einzuhalten. Im Zuge der Überplanung sollen dann die höheren Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete gelten. Mangels Einbeziehung der vom Betrieb unseres Mandanten ausgehenden Lärmimmissionen ist derzeit nicht hinreichend sicher, dass die dann maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Jedenfalls drohen Einschränkungen der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Bedenken gelten ebenso mit Blick auf die von dem Betrieb unseres Mandanten ausgehenden Geruchsmissionen. Die Nichtberücksichtigung des Betriebes unseres Mandanten im Rahmen der Prüfung der Immissionssituation ist nicht nachvollziehbar, zumal insofern bereits hinreichend Datengrundlage vorliegt, die im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 172 messtechnisch ermittelt worden ist.

Zur Überprüfung des Einflusses der Geräuschemissionen auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurden eine weitere Berechnungsvariante durchgeführt. Dafür wurden die Schallemissionen des Landmaschinenhandels zusätzlich mit Worst-case-Annahmen bzw. den Angaben des Inhabers zu den Schallemissionen des Saalbetriebes, des Elektro- und Sanitärbetriebes und des Markant Marktes angesetzt. Die Berechnungen wurden für einen Immissionsort an der Nordfassade des Unnerdorpweg 3 als nächst gelegenen Immissionsort sowie als Isophonenkarte durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Beurteilungspegel.

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
BP 174		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt035	Unnerdorpweg 3 EG N/O	55,0	40,4	55,0	29,7	40,0	29,1
IPkt036	Unnerdorpweg 3 OG1 N/O	55,0	41,2	55,0	31,9	40,0	30,6
IPkt037	Unnerdorpweg 3 OG2 N/O	55,0	44,1	55,0	29,5	40,0	30,1

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der Emissionen des Landmaschinenbetriebes die Immissionsrichtwerte (55/40 dB(A)) für allgemeine Wohngebiet sicher unterschritten werden. Das nachfolgende Bild zeigt einen Ausschnitt aus der Isophonenkarte in der Umgebung des Immissionsortes Unnerdorpweg 3 für eine mittlere Höhe von 4 m.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			 <i>Bild 1: Auszug aus der Isophonenkarte Werktag (6.00 bis 22.00 Uhr) im Umfeld des Immissionsortes Unnerdorpweg 3</i> Die Isophonenkarte zeigt für den Bereich des Gebäudes „Unnerdorpweg 3“, dass die Beurteilungspegel zwischen 40 und 45 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete wird für die Tag- und für die Nachtzeit (vgl. Tabelle) um mindestens 10 dB unterschritten. Somit wird der Landmaschinenbetrieb nicht durch die Einordnung des Unnerdorpweges 3 als Allgemeines Wohngebiet eingeschränkt. Die Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes von 1998 als gemischte Baufläche ist in Teilen veraltet. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den Bereich Unnerdorpweg ist zielführend, da es sich an dieser Stelle um eine Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil handelt. Der höhere Schutzanspruch durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bekannt. Für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 172 wurde ein Ge-

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

Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Inhalt des Gutachtens ist die Prognose und Beurteilung der Immissionen durch gewerblich und landwirtschaftliche Gerüche auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen. Der Landmaschinenhandel ist als eine Geruchsquelle Bestandteil der Untersuchung. Die Ausbreitungsberechnung, die in einem Ausschnitt in der unten dargestellten Karte abgebildet ist (s.u.), zeigt auf, dass die Geruchsimmissionen keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174 und folglich auch nicht auf die Wohnbebauung Unnerdorpweg 3 haben. Die Immissionsrichtwerte nach GIRL von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete werden im Plangebiet deutlich unterschritten. Da die Immissionsrichtwerte nach GIRL für ein Wohn- und Mischgebiet identisch sind, hat die Gebietsausweisung keinen Einfluss auf die Beurteilung der Geruchsimmissionen.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist voranging auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanälen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Regelwerk

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Entwässerungssituation. Eine Verrieselung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken erscheint angesichts der bereits jetzt hohen Grundwasserstände und regelmäßigen Durchfeuchtung in den Kellern der umliegenden Häuser praktisch nicht realisierbar. Aber auch eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Engter Bach scheidet aus. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiteren Oberflächenwassers sind hier bereits vollkommen erschöpft. Der Engter Bach ist nach Einschätzung unseres Mandanten nicht geeignet, weiteres Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Ein entsprechendes Gutachten soll im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 172 auch eingeholt worden sein und dürfte der Stadt Bramsche vorliegen. Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der vorstehend aufgezeigten Bedenken im Rahmen des Abwägungsvorgangs.	der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt A 138, „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung“ von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser sowie Arbeitsblatt A 117 „Berechnung eines Regenrückhalterums“ zu beseitigen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sind die technischen Anforderung an eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt abzuarbeiten. Für das in Rede stehende Grundstück ist eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenkanal denkbar. Der Engter Bach ist nicht Vorfluter für dieses Gebiet und wird durch die Planung nicht zusätzlich belastet.

Anlagen:

- Stellungnahme der öko-control GmbH v. 10.02.2021: Einwendung 1 vom 19.01.2021
- Stellungnahme der öko-control GmbH v. 08.02.2021: Einwendung 2 vom 19.01.2021



öko-control GmbH

Ingenieurbüro für

Arbeitsplatz- und Umweltanalyse

öko-control GmbH • Burgwall 13a • 39218 Schönebeck

Stadt Bramsche
Fachbereich 4
Hasestraße 11
49565 Bramsche

Bekanntgegebene Messstelle nach
§ 29b BImSchG
Gruppen I, II, V
Stoffbereiche P, G und Sp
Außerbetriebliche Messstelle nach
§ 7 GefStoffV
Notifiziertes bzw. akkreditiertes
Prüflaboratorium für die
Fachmodule Abfall und Wasser
Akkreditiertes Prüflaboratorium gemäß
DIN EN ISO/IEC 17025: 2018-03



Die Akkreditierung gilt nur für die in der Urkunde
aufgeführten Prüfverfahren!

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Einwendung 1

hier: Unsere Stellungnahme

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom: 20.01.2021
Unser Zeichen: 19-061c-07
Schönebeck, 09.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“ wurde durch die öko-control GmbH in Zusammenarbeit mit RP Schalltechnik der Fachbeitrag Schallschutz für Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Unser Büro hat den Teil „Gewerbelärm“ ermittelt und die Auswirkungen berechnet.

Zu unserem Berechnungsteil liegt eine Stellungnahme vor.

Zu den Kritikpunkten und Fragen, die die Prognose für gewerbliche Geräusche betreffen, wird nachfolgend Stellung bezogen. Dabei wurde zunächst die jeweilige Textstelle zitiert (blau, kursiv) und anschließend dazu geantwortet.

Seite 2 Abschnitt 1

„Eine hinreichend sichere Prognose ist auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung allerdings nicht möglich, da diese zahlreiche Unplausibilitäten aufweist. Es fehlt ein tabellarisches Kataster der Eingangsdaten für die Emissionsansätze, so dass nicht geprüft werden kann, ob die Ansätze wie beschrieben in die Berechnungen überführt wurden...“

Unplausibilitäten liegen in der Schallprognose nicht vor. Die Ansätze wurden anhand der Unterlagen des Betreibers, der Messungen vor Ort sowie gültiger und anerkannter Literaturwerte angesetzt. Die Listen der Eingabedaten wurden aufgrund Ihres Umfangs bisher nicht beigefügt, sind aber im neu vorgelegten Gutachten (Anlage 2) vorhanden.

Leistungsspektrum:

Genehmigungsverfahren

Emissionserklärungen

Emissions- und Immissionsmessungen von Geräuschen

Ausbreitungsrechnungen nach TA Lärm

Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft und GfRL (Gerüche)

Emissionsmessungen von Staub, Staubinhaltsstoffen, Gasen, Dioxinen und Furanen

Kalibrierung von kontinuierlich arbeitenden Emissionsmessenrichtungen

Arbeitsplatz- und Innenraummessungen

Gefährdungsbeurteilungen von Gefahrstoffen

Vibrationsschwingungsmessungen nach LärmVibrationsArbSchV

Partikelmessungen

Probenahmen und Analysen von Boden, Luft, Wasser, Abfall, Sekundärbrennstoffen

Altlasten- und Bodenuntersuchungen

Abwasseruntersuchungen und verfahrenstechnische Beratung

Bauphysik

Inspektionsflüge

Hauptsitz:

Burgwall 13a
39218 Schönebeck
Tel.: 03928-42738 | Fax: 03928-42739
E-Mail: info@oeko-control.com
http://www.oeko-control.com

Niederlassung:

An der Feldmark 16
31515 Wunstorf
Tel.: 05031-916016 | Fax: 05031-916018
E-Mail: oeko-control.wu@t-online.de

Salzlandsparkasse

IBAN: DE 43 8005 5500 0381 1079 06
BIC: NOLADE 21 SES

Handelsregister Amtsgericht Stendal

HRB-Nr.: 101998
Ust-Nr.: DE 139487226
Steuer-Nr.: 107/105/00687

Geschäftsführer:

Dipl.-Biochem. Sven Schmidt

Seite 2 Abschnitt 1

„Ferner ist nicht plausibel, dass im Ansatz für die lauteste Nachtstunde Vorgänge zwischen 22:00 Uhr 23:00 Uhr und auch Vorgänge zwischen 0:50 Uhr und 06:00 Uhr berücksichtigt werden. Im Sinne der TA Lärm ist festzustellen, welcher Zeitraum die lauteste Nachtstunde abbildet und demgemäß sind nur die Vorgänge zu berücksichtigen, welche in dieser lautesten Nachtstunde stattfinden. Eine Vermischung von Vorgängen, welche in verschiedenen Nachtstunden stattfinden, ist nicht fachgerecht. Die Ergebnisdarstellung erfolgt ferner lediglich in grafischer Form, weshalb nicht prüfbar ist, welche Geräuschquellen maßgeblich zu den dargestellten Beurteilungspegeln beitragen. ...“

Die lautesten Nachtstunden wurden nicht vermischt. Als lauteste Nachtstunde ist die Zeit zu werten, in der im Saal von Herrn Rothert gefeiert wird, ein Teil der Gäste bereits abfährt und ein Teil der Gäste im Eingangsbereich / Raucherbereich kommuniziert (22.00 Uhr – 23.00 Uhr). Hinzu kommt die Nutzung der Kühlgeräte auf dem Dach und in der Garage.

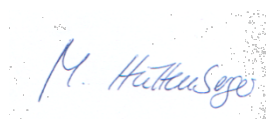
Für die Bestandsbebauung Unnerdorp 3 ist laut schalltechnischem Gutachten eine Überschreitung im Bestand bei einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet festgestellt worden. Aus den Bildern 17 und 18 auf Seite 32 ist eine Überschreitung erkennbar. Durch die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen kann der Richtwert der TA Lärm auch am Unnerdorp 3 eingehalten werden. (Vgl. Bilder 20 und 21)

Zusätzlich ist anzumerken, dass bereits heute eine Überschreitung der Richtwerte für MI an den Gebäuden Dr.-Korshenrich-Straße 4 bis 8 in der Nacht bestehen. Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt in Rot die Überschreitung der dort gültigen Richtwerte von 45 dB(A) um 1 bis 4 dB(A). Es handelt sich bei der Nachbetrachtung um die lauteste Nachtstunde, die nur vom Gasthaus Rothert hervorgerufen wird.

Beurteilungspegel an Bestandsgebäuden im MI

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
nur GR		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt078	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - EG	60.0	48.7	60.0	48.7	45.0	48.2
IPkt077	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 1 OG	60.0	49.4	60.0	49.4	45.0	48.7
IPkt074	Dr.-Korshenrich-Straße 4 - 2 OG	60.0	49.6	60.0	49.6	45.0	49.0
IPkt079	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - EG	60.0	45.1	60.0	45.1	45.0	43.9
IPkt073	Dr.-Korshenrich-Straße 6 - 1. OG	60.0	46.8	60.0	46.8	45.0	45.5
IPkt080	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - EG	60.0	47.7	60.0	47.7	45.0	47.4
IPkt081	Dr.-Korshenrich-Straße 8 - 1 OG1	60.0	48.1	60.0	48.1	45.0	47.4
IPkt084	Bramscher Allee 10 - EG	60.0	41.8	60.0	41.8	45.0	41.2
IPkt085	Bramscher Allee 10 - OG1	60.0	43.1	60.0	43.1	45.0	42.7

Mit freundlichen Grüßen



M. Hüttenberger

Projektleiterin



S. Deiter

Bearbeiterin



öko-control GmbH

Ingenieurbüro für

Arbeitsplatz- und Umweltanalyse

öko-control GmbH • Burgwall 13a • 39218 Schönebeck

Stadt Bramsche

Fachbereich 4

Hasestraße 11

49565 Bramsche

Bekanntgegebene Messstelle nach

§ 29b BImSchG

Gruppen I, II, V

Stoffbereiche P, G und Sp

Außerbetriebliche Messstelle nach

§ 7 GefStoffV

Notifiziertes bzw. akkreditiertes

Prüflaboratorium für die

Fachmodule Abfall und Wasser

Akkreditiertes Prüflaboratorium gemäß

DIN EN ISO/IEC 17025: 2018-03



Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-14367-01-00

Die Akkreditierung gilt nur für die in der Urkunde
aufgeführten Prüfverfahren!

Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“

Einwendung 2

hier: Unsere Stellungnahme

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Schönebeck, 09.04.2021
20.01.2021 19-061c-07

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“ wurde durch die öko-control GmbH in Zusammenarbeit mit RP Schalltechnik der Fachbeitrag Schallschutz für Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Unser Büro hat den Teil „Gewerbelärm“ ermittelt und die Auswirkungen berechnet.

Zu unserem Berechnungsteil liegt eine Einwendung vor.

Zu den Kritikpunkten und Fragen, die die Prognose für Geräusche betreffen, wird im Folgenden Stellung bezogen. Dabei wurde zunächst die jeweilige Textstelle zitiert (blau, kursiv) und anschließend dazu geantwortet.

„Unser Mandant betreibt einen Landmaschinenhandel nebst Landmaschinenreparaturwerkstatt am Standort Vördener Straße 2, 49565 Bramsche. Die von diesem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 03.11.2020 nicht berücksichtigt worden. Unser Mandant befürchtet Einschränkungen seines Betriebes und dessen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung im Plangebiet. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den Umstand, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl für die Bestandsbebauung am Unnerdorpweg als auch für die zur Neubebauung vorgesehenen Fläche am Gartenweg nach der schalltechnischen Untersuchung im Planzustand deutlich überschritten werden. ...“

Leistungsspektrum:

Genehmigungsverfahren

Emissionserklärungen

Emissions- und Immissionsmessungen von
Geräuschen

Ausbreitungsrechnungen nach TA Lärm

Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft und
GIRL (Gerüche)

Emissionsmessungen von Staub, Staubin-
haltsstoffen, Gasen, Dioxinen und Furanen

Kalibrierung von kontinuierlich arbeitenden
Emissionsmessenrichtungen

Arbeitsplatz- und Innenraummessungen

Gefährdungsbeurteilungen von
Gefahrstoffen

Vibrationsschwingungsmessungen nach
LärmVibrationsArbSchV

Partikelmessungen

Probenahmen und Analysen von Boden,
Luft, Wasser, Abfall, Sekundärbrennstoffen

Altlasten- und Bodenuntersuchungen

Abwasseruntersuchungen und verfahrens-
technische Beratung

Bauphysik

Inspektionsflüge

Hauptsitz:

Burgwall 13a
39218 Schönebeck
Tel.: 03928-42738 | Fax: 03928-42739
E-Mail: info@oeko-control.com
<http://www.oeko-control.com>

Niederlassung:

An der Feldmark 16
31515 Wunstorf
Tel.: 05031-916016 | Fax: 05031-916018
E-Mail: oeko-control.wu@t-online.de

Salzlandsparkasse

IBAN: DE 43 8005 5500 0381 1079 06
BIC: NOLADE 21 SES

Handelsregister Amtsgericht Stendal

HRB-Nr.: 101998

Ust-Nr.: DE 139487226

Steuer-Nr.: 107/105/00687

Geschäftsführer:

Dipl.-Biochem. Sven Schmidt

Bisher wurden die Emissionen des Betriebes Walter zur Heide Landmaschinen aufgrund des Abstandes und aufgrund von abschirmenden Gebäuden zwischen dem Betrieb und der Planfläche nicht mitberücksichtigt. Außerdem muss der Betrieb auch an den deutlich näher gelegenen Gebäuden, die als Allgemeines Wohngebiet eingeordnet sind, den Immissionsrichtwert der TA Lärm unterschreiten.

Zur Überprüfung des Einflusses der Geräuschemissionen auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde eine weitere Berechnungsvariante durchgeführt. Dafür wurden die Schallemissionen des Betriebes Walter zur Heide Landmaschinen zusätzlich mit Worst-case-Annahmen bzw. den Angaben des Inhabers zu den Schallemissionen des Gasthauses & Saalbetrieb Rothert, der Borgerding GmbH & Co. Elektro- und Sanitär KG und des Markant-Marktes angesetzt. Die Berechnungen wurden für einen Immissionsort an der Nordfassade des Unnerdorpweg 3 als nächst gelegenen Immissionsorte sowie als Isophonenkarte durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Beurteilungspegel.

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
BP 174		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt035	Unnerdorpweg 3 EG N/O	55.0	40.4	55.0	29.7	40.0	29.1
IPkt036	Unnerdorpweg 3 OG1 N/O	55.0	41.2	55.0	31.9	40.0	30.6
IPkt037	Unnerdorpweg 3 OG2 N/O	55.0	44.1	55.0	29.5	40.0	30.1

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der Emissionen des Landmaschinenbetriebes (Worst-Case) die Immissionsrichtwerte (55/40 dB(A)) für Allgemeine Wohngebiet sicher unterschritten werden. Das nachfolgende Bild zeigt einen Ausschnitt aus der Isophonenkarte in der Umgebung des Immissionsortes Unnerdorpweg 3 für eine mittlere Höhe von 4 m.

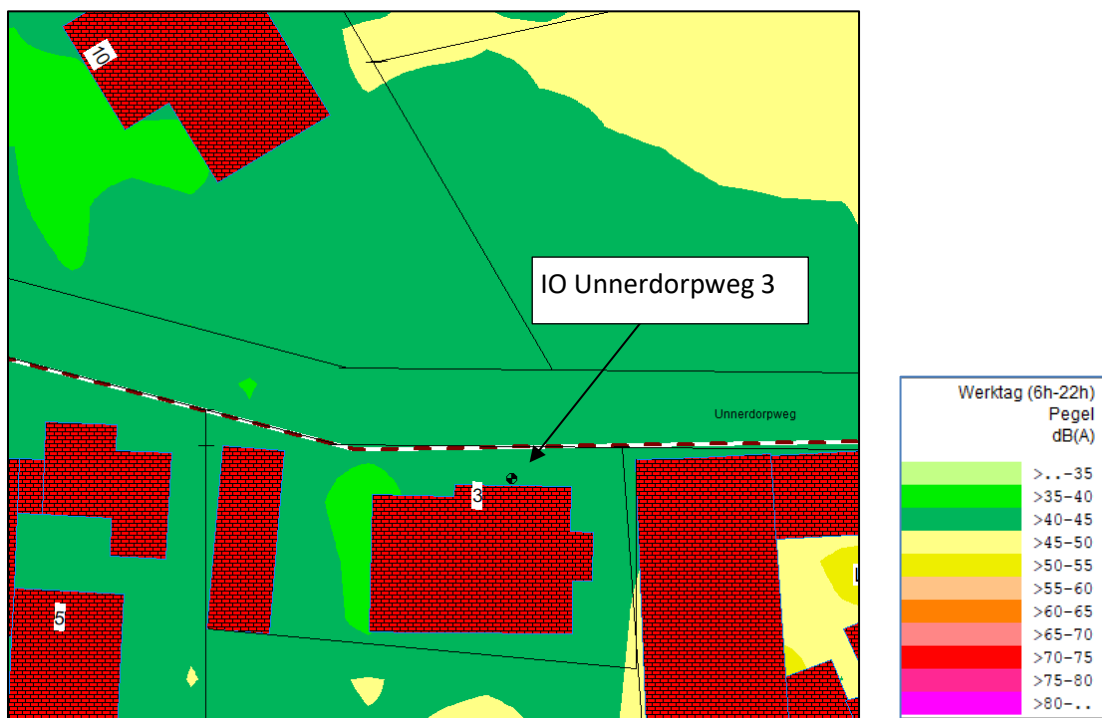
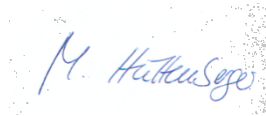


Bild 1: Auszug aus der Isophonenkarte Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) im Umfeld des Immissionsortes Unnerdorpweg 3

Die Isophonenkarte zeigt für den Bereich des Gebäudes „Unnerdorpweg 3“, dass die Beurteilungspegel Am Tag zwischen 40 und 45 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete wird für die Tag- und für die Nachtzeit (vgl. Tabelle) um mindestens 10 dB unterschritten.

Somit wird der Betrieb Walter zur Heide nicht durch die Einordnung des Unnerdorpweges 3 als Allgemeines Wohngebiet eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüßen



M. Hüttenberger

Projektleiterin



S. Deiter

Bearbeiterin
