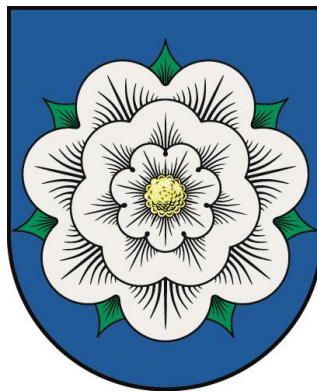




**Bebauungsplan Nr. 80
„Am Sandbach“,
3. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Aufgestellt: November 2021, ergänzt Mai 2022
Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	1
2 Anlass und Ziele der Planung	1
3 Rechtsgrundlagen	1
4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
5 Übergeordnete Planung	2
6 Bestandsaufnahme	3
7 Grundlagen für die Abwägung	4
7.1 Beteiligungsverfahren	4
7.2 Belange von Natur und Landschaft	5
7.3 Verkehrliche Anbindung	5
8 Inhalte des Bebauungsplanes	5
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
8.2 Bauweise und Haustypen	6
8.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen	6
9 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
9.1 Höhe der baulichen Anlagen	6
9.2 Anzahl der Wohneinheiten	7
9.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen	7
9.4 Wasserversorgung	7
9.5 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen	7
10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	7
10.1 Gestalterische Festsetzungen	7
10.2 Behandlung von Niederschlagswasser	8
11 Altlasten	8
12 Lärmimmissionen	9
13 Ver- und Entsorgung	12
14 Textliche Hinweise	12
15 Städtebauliche Daten	14
16 Daten zum Verfahrensablauf	14

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss nach Vorberatung im Ortsrat Bramsche und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ gefasst.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Nachverdichtung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Im beschleunigten Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden und es besteht keine Kompensationspflicht. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB lag der Planentwurf mit der Begründung vom 14.03.2022 bis zum 14.04.2022 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung zu geben. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 08.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und wurden – soweit planerisch und städtebaulich vertretbar - in den Bebauungsplan bzw. in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

2 Anlass und Ziele der Planung

Bei der Stadt Bramsche ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ eingegangen, um in den tiefen Gartengrundstücken am *Römerwall* eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Der in Rede stehende Gartenbereich entlang der Straße *Im Elhorn* ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubarer Bereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Für eine bauliche Entwicklung ist daher ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Sinne des flächensparenden Bauens wird ein bestehender Siedlungsbereich baulich verdichtet, um neue Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und der weiterhin hohen Nachfrage Rechnung zu tragen. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortslagen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Es werden keine wertvollen Flächen in der freien Landschaft für die Siedlungsentwicklung beansprucht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände und der örtlichen Rahmenbedingungen. Die Umgebung bildet eine Bezugsgröße für eine geordnete Weiterentwicklung der Bebauung, die sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“ ableitet. Insgesamt soll die hinzutretende Bebauung einen lockeren Charakter aufweisen, der sich an die Bestandssituation anpasst und einen angemessenen Bezug zur Siedlungsstruktur herstellt. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße *Im Elhorn* gesichert, die bereits endgültig hergestellt und abgerechnet ist.

3 Rechtsgrundlagen

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

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ umfasst die Flurstücke 214, 215, 216, 217 bzw. 142/40, 142/41, 142/42 und 142/43 der Flur 6 in der Gemarkung Bramsche. Der Geltungsbereich in einer Größenordnung von rd. 4.820 m² wird

- im Norden und Osten durch die Straße *Im Elhorn*,
- im Süden durch die Straße *Römerwall* und
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt (s. Abb. 1).

Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich kenntlich gemacht.

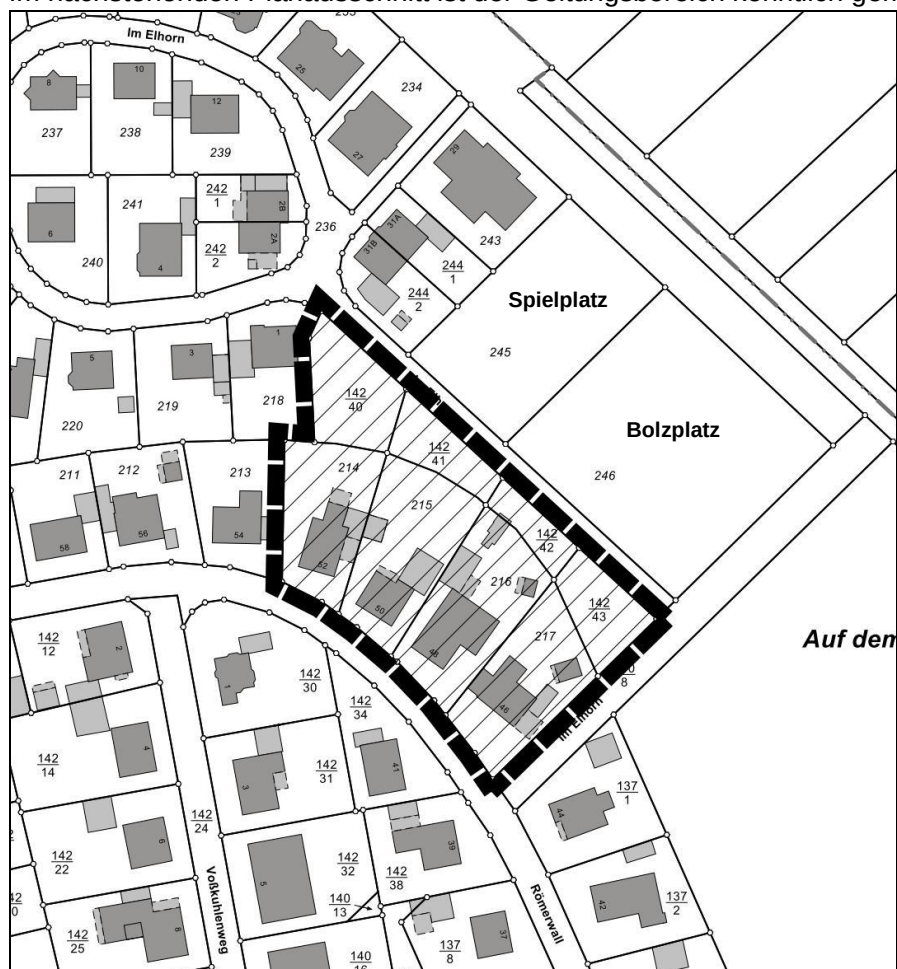


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab, genordet)

5 Übergeordnete Planung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche und ihren Ortsteilen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 des Landkreises Osnabrück ergeben.

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das RROP 2004 legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft ist und zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs im jeweiligen Verflechtungsbereich bereitstellen und sichern soll (D 1.6 01/02). Dem Plangebiet wird im RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen. Demnach liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung

vor. Vielmehr wird das Angebot an Wohnbauflächen ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht. Ein Teil des Geltungsbereiches ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), dargestellt.

6 Bestandsaufnahme

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ ist am 03.01.1994 in Kraft getreten und regelt die bauliche Entwicklung im östlichen Stadtbereich zwischen *Schleptruper Straße / Vörderner Damm / Markenweg* und *Römerwall*. Das Gebiet ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und mit Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut, sodass die Umgebung des Plangebietes nach den Vorgaben des Bebauungsplanes eine lockere Siedlungsstruktur aufweist.

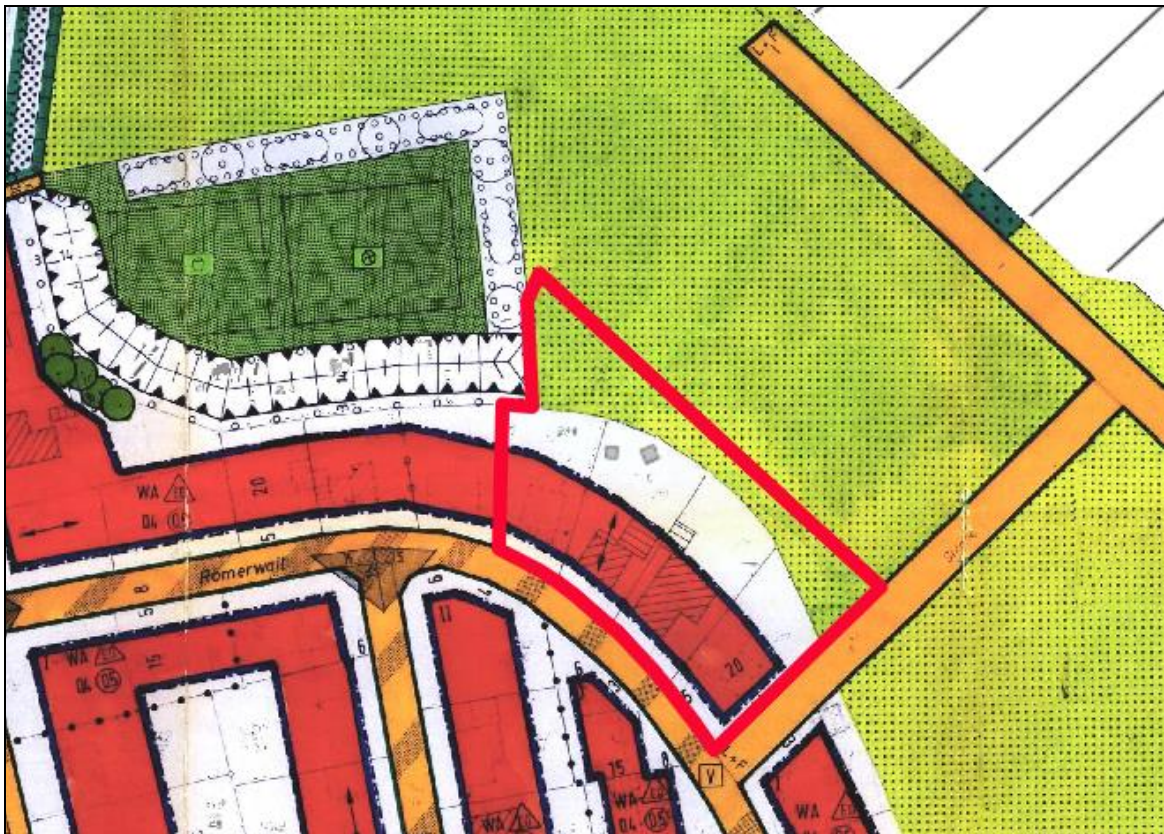


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung (s. rote Umrandung)

Der Ursprungsplan (s. Abb. 2) legt für den Änderungsbereich einen Bauteppich entlang des *Römerwalls* mit einer Bautiefe von 20,00 m fest und ist mit Einzelhäusern und dazugehörigen Carports und Garagen bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die an die Straße *Im Elhorn* grenzen, sind gärtnerisch angelegt und vereinzelt mit Nebenanlagen bestanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan (s. Abb. 2) sind die Gärten als nicht-überbaubarer Bereich und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Planungsrechtlich ist eine Bebauung in diesem Bereich aktuell nicht möglich. Die Grundstücke sind aber ausreichend tief für eine bauliche Nachverdichtung der Gar-

tenbereiche. Auf den Grundstücken befinden sich im Randbereich einige großgewachsene Bäumen, die aufgrund ihres Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“ (rechtskräftig seit 30.06.1998), der die Erschließung der vorgesehenen Nachverdichtung sichert (s. Abb. 3). Die Straße *Im Elhorn* ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 95 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 überplant, um zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Ferner wurde der Standort des Spiel- und Bolzplatzes verlagert. Erhaltenswerter Baumbestand wurde entsprechend festgesetzt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 (s. rote Umrandung)

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Beteiligungsverfahren

Unter Anwendung des § 13a BauGB wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit dann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung innerhalb einer Frist zu geben. Der Planentwurf liegt mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich im Rathaus aus und kann auf der Website der Stadt Bramsche heruntergeladen werden. Ort und Dauer der Offenlegung werden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteil der Abwägung und werden in den Bebauungsplan und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet, sofern diese planerisch und städtebaulich vertretbar sind.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im beschleunigten Verfahren besteht außerdem bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Ausgleichspflicht.

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen, die mit der Grundflächenzahl rechnerisch bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ als versiegelte Fläche berechnet und kompensiert wurden. Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind weiterhin anzuwenden. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich drei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche fallen. Diese Bäume werden im Bebauungsplan zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Die Baugrenze wird entsprechend angepasst bzw. abgerückt, um eine Beschädigung des Wurzel- bzw. Kronenbereiches durch Bautätigkeiten zu vermeiden. Ferner wird nachrichtlich auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Bebauungsplan Nr. 95 hingewiesen, die sich am Anfang der Straße *Im Elhorn* befinden.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die vorhandene und die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an eine Erschließungsstraße, wobei die Bestandsgebäude über die Straße *Römerwall* und die neue Bebauung über die Straße *Im Elhorn* erschlossen ist. Die Straße *Römerwall* schafft eine Anbindung an den *Lutterdamm* und damit an die Innenstadt.

Die Straße *Im Elhorn* ist bereits endgültig hergestellt und abgerechnet. Entlang des ersten Straßenabschnittes ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die im Bebauungsplan Nr. 95 zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume durch zusätzliche Zuwegungen nicht zu beeinträchtigen und die Zu- und Abfahrten gebündelt über die Haupteerschließungsstraßen abzuwickeln.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

Für den Änderungsbereich wurden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80 überprüft und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Die Inhalte des Ursprungsplanes wurden weitestgehend übernommen, um eine geordnete Weiterentwicklung der Bebauung sicherzustellen.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert und entspricht der Planungsabsicht weitere Wohnbaugrundstücke bereitzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO. Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Im Plangebiet ist die GRZ einheitlich auf 0,4 begrenzt, dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung soll ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sichergestellt werden und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Geschossigkeit im Plangebiet auf die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss beschränkt. Dies entspricht einer ortsverträglichen baulichen Ausnutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld. Es besteht die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, solange die Fläche eines Vollgeschosses gem. § 2 NBauO nicht erreicht wird. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden.

8.2 Bauweise und Haustypen

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,00 m errichtet werden. Die hinzutretende Bebauung soll in Bezug auf die Umgebung aufgelockert in Erscheinung treten. Die Festsetzung von Einzelhäusern greift die Bestandssituation auf, sodass die Bebauung nicht störend auf das Siedlungsgefüge wirkt und aus städtebaulicher Sicht insgesamt anderen Haustypen vorzuziehen ist.

8.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m zur vorhandenen Erschließungsstraße *Im Elhorn* und haben eine Bautiefe von rd. 16,00 m, wodurch ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben ist, um weitere Einzelhäuser einschl. Nebenanlagen im Zuge der geplanten Nachverdichtung zu errichten.

Für die Bestandsbebauung am *Römerwall* wurden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 übernommen. Die Baugrenze beginnt in einem Abstand von 5,00 m vom *Römerwall* und ermöglicht eine Bautiefe bis 20,00 m.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung zu wahren, um eine Beschädigung durch Baumaßnahmen o.ä. zu vermeiden und den Bäumen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Der Abstand orientiert sich an den eingemessenen Kronendurchmessern der Bäume. Hierbei wurden auch die erhaltenswerten Straßenbäume, die östlich an den Geltungsbereich grenzen, berücksichtigt, sodass die Baugrenze in diesem Bereich um 6,00 m zurückgesetzt ist.

9 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse) anzunehmen. Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug jeweiligen Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Bei einer zulässigen Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem möglichen Dachausbau ist die maximale Firsthöhe für das gesamte Plangebiet einheitlich auf

maximal 8,50 m festgesetzt. Gemessen wird die Firsthöhe von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firsts. Damit übersteigen die zulässigen Bauten nicht die angrenzenden Gebäude in ihren Höhen.

9.2 Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der möglichen Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese gebäudebezogene Begrenzung von Wohneinheiten soll eine verträgliche Nutzungsintensität im Plangebiet erzielen, um der städtebaulichen Ordnung zu entsprechen, einen Verlust der Wohnqualität zu verhindern und eine übermäßige Verdichtung entgegenzuwirken. Die Option einer zweiten Wohneinheit ermöglicht dennoch die Schaffung einer Einliegerwohnung bzw. eines Altenteilers.

9.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass diese Anlagen erkennbar geordnet auf den Grundstücksflächen errichtet werden und somit nicht hinsichtlich ihres Standortes beliebig sind. So können die rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden und Nachbargrundstücke, die in der Regel der Ruhe und Erholung dienen, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m³, die gem. § 69 Abs.1 NBauO genehmigungsfrei sind.

9.4 Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 95 „Römerwall“ wurde im Rahmen einer Untersuchung eine geringe Belastung des Grundwassers durch die südöstlich gelegene Altablagerung (ehemalige Mülldeponie) im Bereich Kassings Kamp / Lutterdamm festgestellt (s. Kapitel 11 „Altlasten“). Um eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung durch Schadstoffeinträge zu unterbinden, wurde die Nutzung und die Freilegung des Grundwassers durch eine textliche Festsetzung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) ausgeschlossen. Diese Restriktionen zur Wasserversorgung werden ohne neuere Erkenntnisse für die Bebauungsplanänderung übernommen (s. § 5). So ist die Wasserversorgung nur über die zentrale Wasserversorgung zulässig. Private Brunnen bzw. Bohrungen und jede sonstige Freilegung von Grundwasser (z.B. grundwasserspeisende Teiche) sind unzulässig.

9.5 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen

Im Plangebiet sind insgesamt drei Bäume zu erhalten, die sich im Randbereich der Grundstücke zur Straße *Im Elhorn* befinden. Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Leben- und Nahrungsraum für die zahlreichen Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll der Erhalt der Bestandsbäume sichergestellt werden. Sie sind in die Planung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten, dies bedeutet, dass abgängige Gehölze durch artgleiche Pflanzungen ersetzt werden müssen. Die Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

10.1 Gestalterische Festsetzungen

Mit den nach § 84 Abs. 3 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über Dachformen und Dachneigungen soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt

und das Einfügen in den Bestand gewährleistet werden. Durch die Anpassung an die Nachbarbebauung sollen keine gestalterischen und funktionalen Brüche entstehen.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Ausgestaltung der Dachflächen. Die Dachausbildung muss mit geeigneten Dächern erfolgen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 38 Grad bis maximal 50 Grad. Garagen und Nebenanlagen als untergeordnete Bauteile sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

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

10.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanälen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Regelwerk 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 Regenrückhalteriums“ zu beseitigen.

11 Altlasten

Im Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2020) ist der Großteil des Geltungsbereiches als Altablagerung (Nr. 74069140036) gekennzeichnet. Das Gefährdungspotential der Fläche ist als unbelastet eingestuft (lt. Legende). Die Kennzeichnung stellt dar, dass dort eine Altablagerung vermutet wurde, entsprechende Untersuchung (GKW Ingenieure, 1995) aber keine Hinweise auf Ablagerungen ergeben haben.

Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich eine weitere Altablagerung (ehemalige Mülldeponie) im Bereich Kassings Kamp / Lutterdamm (Nr. 74069140007). Diese Altablagerung ist bereits mehrfach untersucht worden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Römerwall“ aus dem Jahr 1997 wurde eine „Nutzerbezogene Gefährdungsabschätzung B-Plan Römerwall, Flurstück 146/4“ (*Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner*, 1996) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine schwache Beeinflussung des Grundwassers im südöstlichen Teil des damaligen Plangebietes vorliegt, wobei die einschlägigen Prüfwerte (LAWA-Richtlinien) nicht überschritten werden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 95 als Spiel- und Bolzplatz festgesetzt und umgesetzt. Aufgrund der Nutzungsform und die damit verbundene Oberflächengestaltung ist ein potentieller Schadstoffaustrag ausreichend wirksam unterbunden worden. In dem für eine Bebauung vorgesehenen nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches haben sich keine Hinweise auf Belastung des Grundwassers durch die Altablagerung ergeben. Aus dem Fachgutachten haben sich keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen, d.h. Wohnbebauung und Spiel-/Bolzplatz, und demnach kein Handlungsbedarf für weitergehende Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ergeben.

Der schwachen Beeinflussung des Grundwassers durch die südliche Altablagerung hat die Stadt im Bebauungsplan Nr. 95 durch § 5 (Wasserversorgung) der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen, indem die Nutzung bzw. die Freilegung des örtlichen Grundwassers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgeschlossen ist:

- § 5 *Wasserversorgung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
Die Wasserversorgung im Plangebiet ist nur über die zentrale Wasserversorgung zulässig.
Private Brunnen bzw. Bohrungen und jede sonstige Freilegung von Grundwasser (z.B. grundwassergespeiste Teiche) sind unzulässig.

Die Ergebnisse aus der oben genannten Nutzerbezogenen Gefährdungsabschätzung lassen sich auf das unmittelbar angrenzende Plangebiet übertragen. Das Plangebiet liegt im (seitlichen) Grundwasser-Abstrom der südlich gelegenen Altablagerung Kassings Kamp / Lutterdamm, wo durch die oben genannte Untersuchung gewisse chemische Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität festgestellt wurden. Diese haben im Bebauungsplan Nr. 95 dazu geführt, dass die Grundwasserentnahme zur Wasserversorgung und das Offenlegen des Grundwassers durch Gartenteiche o.ä. untersagt wurde. Ohne neuere Erkenntnisse bleiben die Restriktionen für die Wasserversorgung bestehen und werden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 übernommen. Da es keinen Hinweis auf eine Gefährdung in diesem Bereich gab und die Untersuchungsergebnissen eine verhältnismäßig geringe und unterhalb der einschlägigen Prüfwerte liegende Belastungen festgestellt haben, werden die Festsetzungen ohne weitergehende Untersuchungen übernommen.

Die Untere Bodenbehörde (UBB) des Landkreises Osnabrück hat keine Bedenken gegen die Planung. Wenn die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 bereits festgeschriebene Untersagung der Errichtung von Gartenbrunnen und der Anlage von Teichen aufrechterhalten wird, besteht kein Erfordernis, für die geänderte Planung weitere Untersuchungen in der Örtlichkeit durchführen zu lassen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die UBB eine Orientierende Untersuchung für die südlich liegende Altablagerung geplant hat.

12 Lärmimmissionen

Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite *Im Elhorn* befinden sich ein Spielplatz (Flurstück 245) und ein Bolzplatz (Flurstück 246). Beide Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“ als öffentliche Grünfläche mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen also der tatsächlichen Nutzung. Mögliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden nachfolgend erläutert.

Spielplatz

Die von der Nutzung eines Kinderspielplatzes hervorgerufenen Geräusche sind von den Nachbarn in der Regel als zumutbar hinzunehmen. Verschiedene Gerichte haben in Bezug auf Kinderspielplätze und sonstige Einrichtungen für Kinder mehrfach von einem besonderen Toleranzgebot gesprochen. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar.

Kinderspielplätze sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allen Baugebieten zulässig, in denen gewohnt wird. Die gesetzlichen Regelungen gehen davon aus, dass Kinderspielplätze wohnungsnah angelegt werden sollen und nehmen bewusst das Nebeneinander von Kinderlärm und sonstigem Wohnen in Kauf. Der Lärm spielender Kinder ist keine relevante Störung und gerade in einem Wohngebiet als sozial adäquat hinzunehmen.

Die einschlägige Vorschrift des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§§ 22 ff. BImSchG) enthält die Vorgaben, dass die u.a. von Kinderspielplätzen ausgehenden Geräuscheinwirkungen im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung gelten. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gilt: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Im-

missionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Demnach ist „Kinderlärm“ nicht als Lärmquelle einzustufen und unterliegt keinen Lärmgrenzwerten.

Bei dem Spielplatz *Im Elhorn* handelt es sich um einen üblichen Spielplatz, der nach Art und Größe sowie Ausstattung mit Spielgeräten für das Wohngebiet angemessen ist und sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Die dezentrale Lage im Randbereich des Wohngebietes mit Ausrichtung in die freie Landschaft trägt zur Konfliktvermeidung bei, sodass nur von einer Seite unmittelbar Wohnbebauung angrenzt. Die neue Wohnbebauung rückt nicht näher an den Spielplatz als die vorhandene Bebauung in westlicher Richtung und ist noch durch eine Straße getrennt. Ein ausreichender Abstand zur geplanten Wohnbebauung ist gewahrt. Die Altersbeschränkung der Nutzergruppen (bis 14 Jahren) und die Festlegung der Betriebszeiten (8 – 20 Uhr) tragen ebenfalls zur Geräuschkürzung bei. Die Nutzung des Spielplatzes ist, wie bei vielen solcher Anlagen, nicht als regelmäßig zu bewerten. Fußballspielen, Hunde und das Tragen eines Helms an den Spielgeräten ist verboten.

Der Standort für den Spielplatz ist bereits im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzt (s. Abb. 3) und entsprechend umgesetzt. Es handelt sich um eine bestehende Nutzung, die planungsrechtlich abgesichert und allgemein bekannt ist. Geräusche, die durch die Nutzung des Kinderspielplatzes entstehen, sind als sozialadäquat einzustufen und müssen von der Nachbarschaft grundsätzlich geduldet werden. Von Lärmbelästigung für die geplante Wohnbebauung ist nicht auszugehen.

Bolzplatz

Von Kinderspielplätzen zu unterscheiden sind Bolzplätze. Im allgemeinen Verständnis zeichnen sich Bolzplätze dadurch aus, dass sich Jugendliche und junge Erwachsene zum freizeitbezogenen Fußballspielen zusammenfinden. Dabei sind die fußballerischen Aktivitäten von den Spielern selbst organisiert und finden nach einem individuellen Regelwerk, das sich am Vereinsfußball orientiert, statt. Bolzplätze unterliegen keinen Standards hinsichtlich Flächengröße oder Ausstattung. Sie sind in der Regel kleiner als herkömmliche Fußballplätze und mit zwei Fußballtoren ausgestattet. Auch bei Bolzplätzen ist die räumliche Nähe zum Wohnen wichtig, um eine fußläufige Erreichbarkeit sicherzustellen. Sofern Bolzplätze ausschließlich durch Kinder benutzt werden, gelten die von ihnen ausgehenden Geräusche gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung.

Bolzplätze zählen i.d.R. zu den Freizeitanlagen und unterliegen Immissionsrichtwerten, die sich maßgeblich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ergeben. Die Geräusche gehen von dem Spielbetrieb einschl. Kommunikation zwischen Spielern aus, wobei die Auslastung und die Nutzung von Bolzplätzen stark schwanken kann. Im Rahmen der Lärmvorsorge sind bei der Errichtung solcher Plätze und ihrer Standortwahl schalltechnische Anforderungen zu berücksichtigen, um ein verträgliches Einfügen in die Umgebung und dem Schutzanspruch angrenzender Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Der Spiel- und Bolzplatz war im Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ zunächst an anderer Stelle vorgesehen (s. Abb. 2). Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“ wurde der Standort an die Straße *Im Elhorn* verlagert (s. Abb. 3). Laut Begründung wurde „die Standortwahl unter Berücksichtigung der zu erwartenden Lärmimmissionen dieser Anlagen und der wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes“ getroffen. Die Lage im Randbereich des Wohngebietes trägt zur Konfliktbewältigung zwischen Lärmimmissionen und Wohnnutzung bei, da ein bestmöglicher Abstand zwischen den Nutzungen geschaffen wird. Dennoch ist eine gute Erreichbarkeit durch die Anbindung an die Straßen *Im Elhorn / Römerwall* gegeben. Ferner wird durch die Oberflächengestaltung die Freilegung von Grundwasser unterbunden, da in diesem

Bereich eine schwache Belastung des Grundwassers durch die südlich gelegene Altablagerung im Bereich Kassings Kamp / Lutterdamm festgestellt wurde.

Die Lärmimmissionen durch den Bolzplatz wurden in einer schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 80 untersucht. Angesichts der vergleichbaren Rahmenbedingungen (topografische Verhältnisse, Entfernung zu den nächsten Wohnhäusern) wurden die Ergebnisse bei der Standortverlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 95 übernommen.

Die schalltechnische Beurteilung (s. Anlage) hat ergeben, dass es am nächstgelegenen Immissionspunkt (Punkt 1 in der Berechnung) zu einer Überschreitung der Immissionswerte nach 18. BImSchV – Sportanlagenlärmverordnung von 55 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeit und von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit für ein Allgemeines Wohngebiet kommt. Mit einer Lärmschutzwand in Höhe von 3,50 m können die Immissionsrichtwerte an allen Punkten inner- und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Folglich wurde im Bebauungsplan Nr. 95 ein entsprechender Lärmschutzwall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und in der Örtlichkeit hergestellt. Die Fläche für den Lärmschutzwall in einer Breite von 12,00 m ist als öffentliche Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB gekennzeichnet.

Grundlage für die Ermittlung und die Bewertung von Sportanlagenlärm ist die Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV). Durch die Änderung der Sportanlagenlärm-schutzverordnung im Jahr 2017 wurden die Richtwerte für die abendlichen Ruhezeiten zwischen 20 bis 22 Uhr sowie für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr um fünf Dezibel erhöht. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. Unberührt bleiben die morgendlichen Ruhezeiten. Die Immissionswerte betragen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Auf diesem Wege soll die Sportausübung auf wohnortnahen Sportanlagen gefördert werden. Ziel der Gesetzgebung ist eine Gleichstellung des Kinderlärms auf Sportanlagen mit dem Kinderlärm von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen. Bislang werden Geräusche von Kindern, die sich organisiert im Sportverein körperlich betätigen, als schädliche Umwelteinwirkungen gewertet und unterliegen den Beschränkungen der Sportanlagenlärm-schutzverordnung, während dieselben Geräusche vom Kinderspielplatz privilegiert werden. Vor diesem Hintergrund gelten die Ruhezeiten mit schärferen Immissionswerten grundsätzlich nur noch am Morgen (vgl. § 2 Abs.2 18. BImSchV).

Der in Rede stehende Bolzplatz ist für Kinder unter 16 Jahren zulässig, womit ältere Personen bzw. Erwachsene von der Benutzung ausgeschlossen sind. Die Beschilderung weist eine Mit-tagsruhe von 13-15 Uhr und eine Abendruhe ab 20 Uhr aus, sodass die Nutzung außerhalb der Ruhezeiten nicht gestattet ist. Fremdnutzungen durch Fahrräder, Kleinkrafträder oder Hunde sind verboten. Der Standort hat grundsätzlich ein geringes Konfliktpotenzial, da durch eine dezentrale Lage am Rande des Wohngebietes mit Ausrichtung in freie Landschaft ein bestmöglicher Abstand zur Wohnbebauung eingehalten werden kann. Darüber hinaus ist eine aktive Lärmschutz-maßnahme in Form eines Lärmschutzwalles in der Örtlichkeit umgesetzt, wodurch die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen sichergestellt ist. Die in der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 80 zugrunde gelegten Immissionspunkte haben die gleiche Entfernung zum Bolzplatz, sodass von der Einhaltung der Lärmrichtwerte auszugehen ist und die Ergebnisse aus der vorgenannten Untersuchung auf die vorliegende Planung übertragen werden können.

Vor diesem Hintergrund ist sowohl der vorhandene Spielplatz als auch der Bolzplatz als verträglich für die neue Wohnbebauung einzustufen. Es treten keine störenden Geräuscheinwirkungen für das Plangebiet auf.

Aufgrund umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen können landwirtschaftlich spezifischen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. So können jahreszeitliche und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

13 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sind durch Ergänzung und Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz der Leitungen zu gewährleisten und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich. Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung.

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den einschlägigen Regelwerken schadlos auf dem Grundstück zu versickern.

Die Beseitigung des Schmutzwassers der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die jeweils vorderen Grundstücksbereiche mit Anschluss an die städtische Kanalisation in der Straße „Römerwall“. Für Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen sind die einschlägigen Regeln der Technik sowie die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche zu beachten. Die Kosten sind vom Bauherren zu übernehmen. Im Zuge der Baugenehmigung ist ein entsprechender Entwässerungsantrag beim Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche zu stellen. Die technische Erschließung über die vorderen Grundstücke hat den Vorteil, dass die einzelnen Grundstücke unabhängig voneinander an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden können, wenn nicht alle Eigentümer bereits konkrete Bauabsichten haben. Für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsleitung/-anlagen ist ein Eintrag ins Grundbuch (Grunddienstbarkeit) vorzusehen. Ebenso bei Teilung der Grundstücke bzw. Eigentümerwechsel ist eine grundbuchrechtliche Absicherung vorzunehmen. Der Aufwand für die Verlängerung des vorhandenen Schmutzwasserkanals über den Schacht Nr. S035955 *Im Elhorn* ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht verhältnismäßig. Die Straße ist bereits vollständig hergestellt und abgerechnet. Die Kosten für die Kanalerweiterung wären damit vollständig von den Grundstückseigentümern im Plangebiet zu tragen. Für die umfassende Baumaßnahme müsste die Straße für mehrere Wochen abgehangen werden und es gibt keine weitere Zufahrt für das über die Straße *Im Elhorn* erschlossene Wohngebiet. Ferner dient die Erweiterung des Schmutzwasserskanals ausschließlich dem Anschluss der neuen Wohnbauvorhaben.

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. 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. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

14 Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

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

2. Bodenfunde

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

Im Planbereich befand sich der heute abgetragene südliche bzw. östliche Teil des „Römerwalls“. Der nördliche Teil ist erhalten und außerhalb des Planbereiches als Kulturdenkmal geschützt. Der „Römerwall“ ist ein mittelalterlicher / neuzeitlicher Sandfang, möglicherweise auch eine Landwehr. Vor Beginn jeglicher Erdeingriffe müssen mit einem geeignet positionierten Grabungsschnitt seine eventuell unterirdisch noch vorhandenen Reste erfasst werden, um Aussagen über Aufbau und genaue Funktion erschließen zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Hierbei entstehende Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (vgl. § 6 Abs. 3 NDSchG).

3. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

4. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung an der Straße „Im Elhorn“ ist über die jeweils vorderen Grundstücksbereiche an die städtische Kanalisation in der Straße „Römerwall“ anzuschließen. Für Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen sind die entsprechenden nationalen und europäischen Normen, die gelten den Rechtsvorschriften, die bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, Arbeits- und Merkblätter der ATV-DVWK sowie die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche in ihrer neusten Fassung zu beachten. Die Kosten sind vom Bauherren zu übernehmen.

Zum Anschluss an die zentrale Abwasseranlage und zum Einleiten des Abwassers ist nach den Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche eine Genehmigung zu beantragen. Der Entwässerungsantrag ist beim Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder Bauanzeige einzureichen. Sollte geplant sein, dass Entwässerungsleitungen/-anlagen über Nachbargrundstücke verlaufen, so ist im Vorfeld eine Grunddienstbarkeit für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsleitung/-anlagen vorzulegen.

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ werden entgegenstehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ außer Kraft gesetzt.

15 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 4.820 m ²
Geltungsbereich	rd. 4.820 m²

16 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 03.03.2022

Beschluss über die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 03.03.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 14.03. bis 14.04.2022

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB _____.____._____

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am _____.____._____ vorgelegen.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister

Anlagen:

- Nutzerbezogene Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Römerwall“, Flurstück 146/4, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Osterstr. 3, 49661 Cloppenburg, 24.10.1996

- Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ von Ingenieurplanung Feldkamp, Lubenow, Wischel, Rehmstr. 13, 4500 Osnabrück

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner
Osterstraße 3, 49661 Cloppenburg

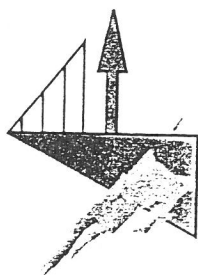
Bericht/ Dokumentation

zur

nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung
B-Plan „Römerwall“,
Flurstück 146/4

- Auszüge -

(Gutachten liegt dem Landkreis Osnabrück - Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft - vor)



Auftraggeber:
Stadt Bramsche
Postfach 1461
49554 Bramsche

Projektnummer: 02.149

Datum: 24.10.1996

5 ERGEBNISSE DER GRUNDWASSERANALYTIK

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen gewonnenen Analysedaten sind in der Tabelle 4 zusammengestellt.

Die Grundwassermeßstellen B3 und B4 liegen im randlichen Abstrombereich der Altablagerung, während sich die neuen Meßstellen B5 bis B7 bereits deutlich seitlich des Abstromes der Altablagerung befinden.

Dies spiegelt sich auch in der chemischen Analytik der Grundwasserproben wider. Insgesamt zeigen alle Grundwasserproben eine geringe Gesamtmineralisation. Keiner der gemessenen Werte übersteigt die Prüfwerte der LAWA-Richtlinie für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden. Einzelne Parameter wie Ammonium, Eisen und Mangan übersteigen zwar die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung, erreichen jedoch keine für einen Grundwasserschaden relevante Größenordnung.

Eine Beeinflussung durch die Altablagerung läßt sich im Brunnen B3 durch die Erhöhung des Hydrogencarbonates erkennen. In Brunnen B4 ist die Leitfähigkeit sowie der Natrium- und Chloridgehalt gegenüber den anderen Proben erhöht. In beiden Meßstellen konnten die bei der vorangegangenen Messung ermittelten Arsengehalte bei der diesmaligen Beprobung nicht bestätigt werden. Die Ionenbilanzen und einzelne, andere Parameter bestätigen jedoch auch in der Messung vom 23.09.1996 den leichten anthropogenen Einfluß.

6 NUTZUNGSBEZOGENE GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse in Verbindung mit den Auswertungen der Berichte der GKW INGENIEURE Nr. 37.7.202 vom 29.01.1996 und Nr. 37.7.213 vom 12.04.1996 bestätigt sich eine schwache Beeinflussung des Grundwassers im südöstlichen Teil des untersuchten Flurstückes, während sich in dem für eine Bebauung vorgesehenen nordwestlichen Abschnitt keine Hinweise auf Belastungen des Grundwassers durch die Altablagerung ergeben.

Bei der geplanten Nutzung als Bolzplatz lassen sich auch für den südöstlichen Teil des Flurstückes 146/4 keine Gefahrenmomente ableiten. Abgesehen davon, daß zur Zeit keine Überschreitungen von Prüfwerten vorliegen, ist durch die Nutzungsform als Bolzplatz und die damit verbundene Oberflächengestaltung ein potentieller Schadstoffaustrag ausreichend wirksam unterbunden.

Aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich demnach keine Bedenken gegen die geplante Nutzungen, wie Wohnbebauung und Bolzplatz (vgl. dazu Abbildung 4).

7 HANDLUNGSBEDARF

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergibt sich kein Handlungsbedarf bezogen auf die Bebaubarkeit des untersuchten Flurstückes 146/4.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (vgl. dazu Berichte der GKW INGENIEURE Nr. 37.7.202 vom 29.01.1996 und Nr. 37.7.213 vom 12.04.1996) ist jedoch von einem begrenzten Schadstoffaustrag aus der Altablagerung über den Grundwasserpfad auszugehen. Diese Einschätzung beinhaltet nicht die Bewertung des grundsätzlichen Gefährdungspotentials der Altablagerung Nr. 459 014 407. Dies ist Aufgabe der Vorgehensweise im Rahmen des Niedersächsischen Altlastenprogrammes.

Cloppenburg, den 24.10.1996

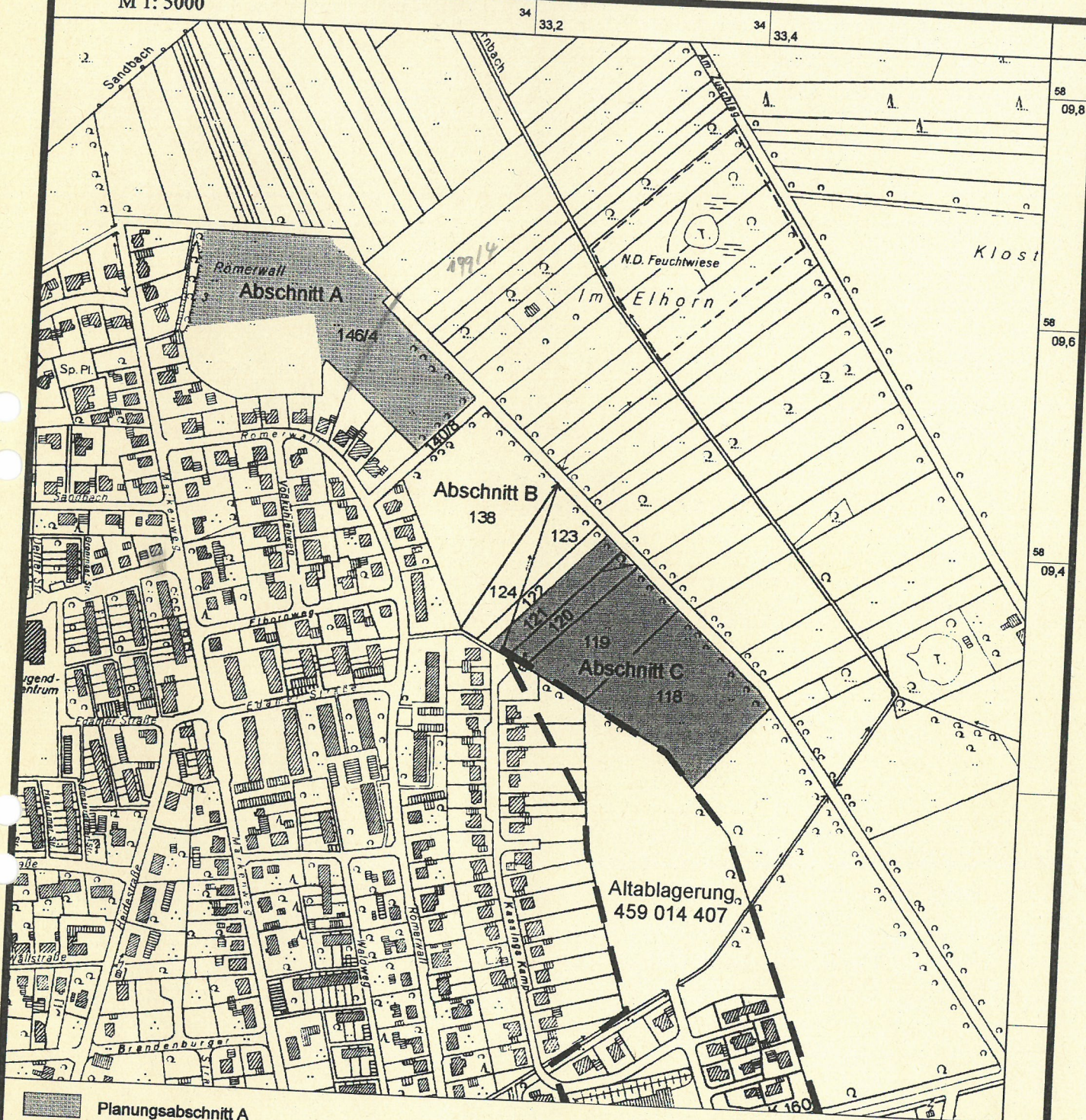
ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner

Abbildung 6

GKW INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR WASSERWIRTSCHAFT
UMWELTECHNIK UND INFRASTRUKTUR GMBH
49661 CLOPPENBURG - OSTERSTR. 3 - Tel.: 04471 88 06 0

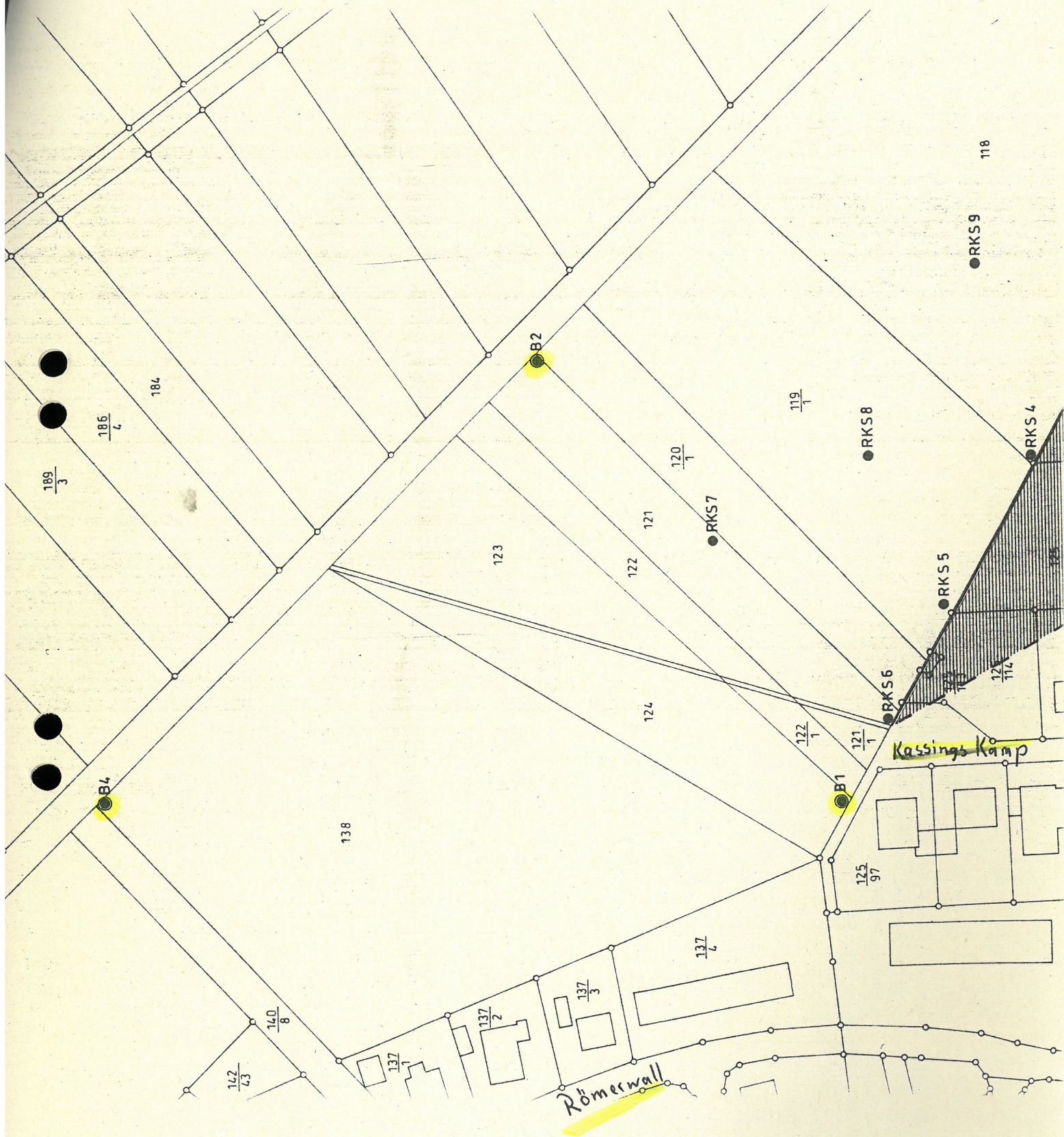
Nutzungsbezogene
Gefährdungsabschätzung
Stadt Bramsche
Bebauungsplan Nr. 95: "Römerwall"

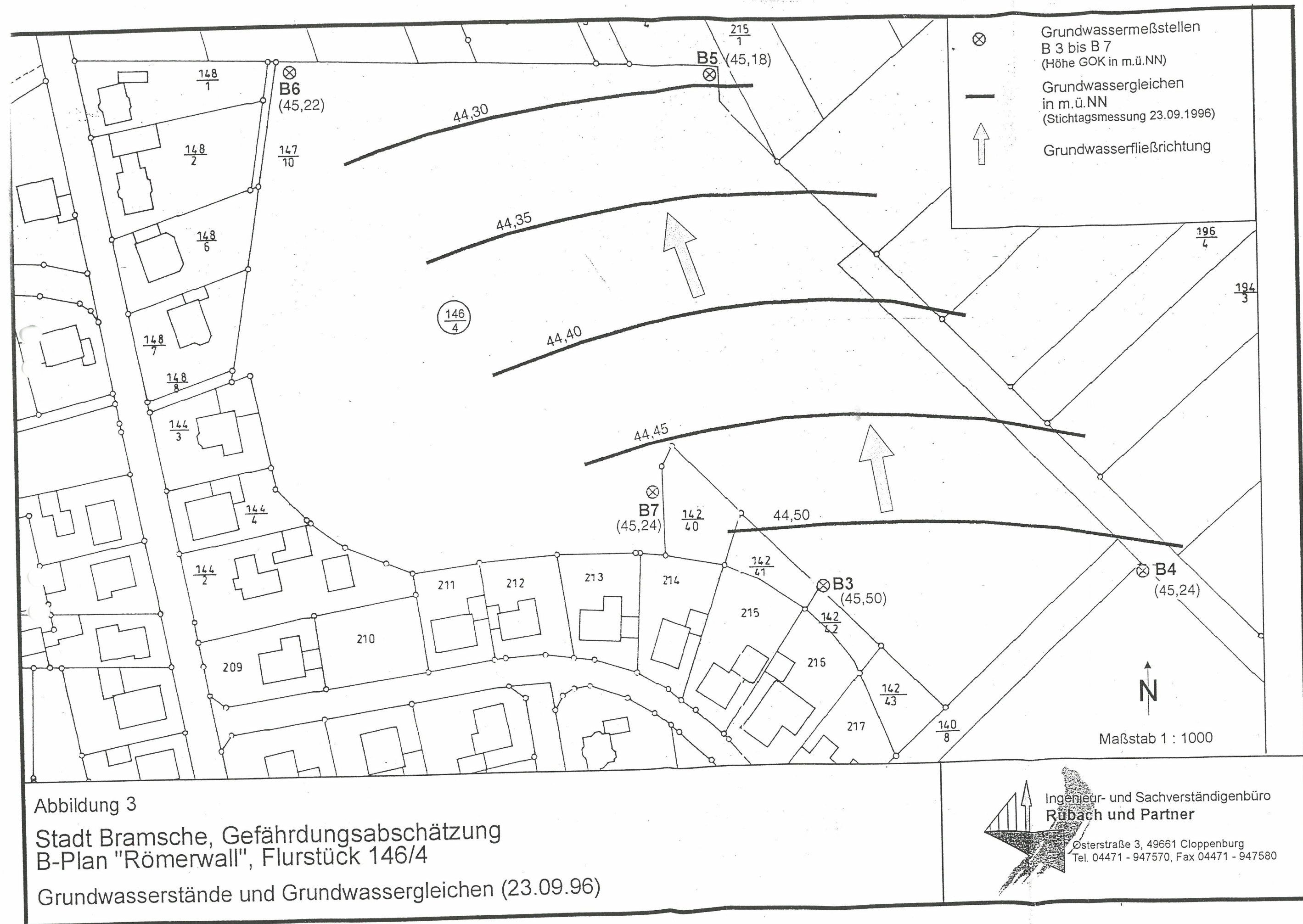
M 1: 5000



- Planungsabschnitt A
- Planungsabschnitt B
- Planungsabschnitt C
- Altablagerung Nr. 459 014 407 "Kassingskamp"

122 Flurstücke



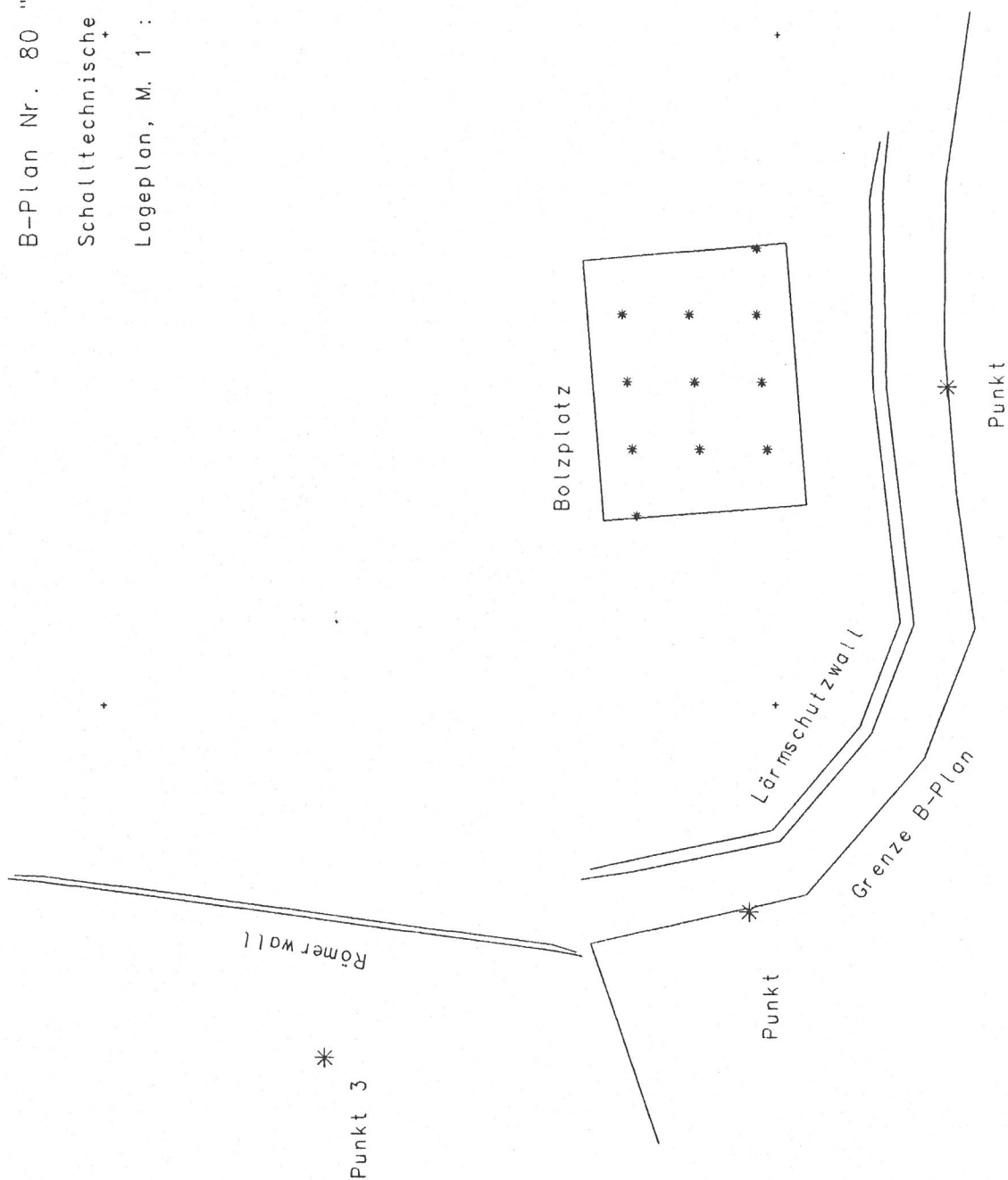
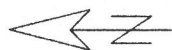


STADT BRAMSCHE

B-Plan Nr. 80 "Sandbach"

Schalltechnische Beurteilung

Lageplan, M. 1 : 1.000



Ingenieurplanung Feldkamp, Lubenow, Witschel
Rehmstr. 13 4500 Osnabrück

_____Punkt_name_____X_____Y_____H_____ Pegel(t)_____

Projekt : 1031

Datum :

Laufdatei : 001

Uhrzeit :

Rechenlauf:

1031;KPKDASP11;I1H1Q1/

Ohne Lärmschutzwall (auch ohne Römerwall)

Punkt 1	747.565	374.693	52.000	57.776
Punkt 2	668.931	403.790	52.000	49.248
Punkt 3	647.000	467.000	52.000	45.533

Ergebnis:

Nur an Punkt 1 werden die Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage außerhalb der Ruhezeiten und von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten nicht eingehalten.

Als Schalleistungspegel für den Bolzplatz wurden 93 dB(A) + 6 dB(A) Auffälligkeitszuschlag = 99 dB(A) (gem. "Sport und Umwelt", 1987) angesetzt.

Mit Lärmschutzwall H = 3,50 m

Punkt 1	747.565	374.693	52.000	49.978
Punkt 2	668.931	403.790	52.000	44.536
Punkt 3	647.000	467.000	52.000	44.839

Ergebnis:

Mit einem 3,50 m hohen Lärmschutzwall werden die Immissionsrichtwerte an allen Punkten inner- und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Mit Lärmschutzwall H = 3,00 m

Punkt 1	747.565	374.693	52.000	51.982
Punkt 2	668.931	403.790	52.000	46.324
Punkt 3	647.000	467.000	52.000	44.839

Ergebnis:

Bei einer Höhe des LSWalls von 3,00 m wird an Punkt 1 der Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeiten geringfügig um rd. 2 dB(A) überschritten

Nr. Punkt_name X Y H Pegel(t)

Projekt : 1031

Laufdatei : 001

Rechenlauf:

1031;KPKDASP11;11H1Q1/

Ohne Lärmschutzwall (auch ohne Römerwall)

Punkt 3	647.000	467.000	52.000	45.533
---------	---------	---------	--------	--------

Ergebnis:

An Punkt 3 werden die Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage außerhalb der Ruhezeiten und von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Als Schalleistungspegel für den Bolzplatz wurden 93 dB(A) + 6 dB(A) Auffälligkeitszuschlag = 99 dB(A) (gem. "Sport und Umwelt", 1987) angesetzt.

Als Emissionsorthöhe wurde 1,70 m über Geländeoberkante angesetzt.