



**Bebauungsplan Nr. 170
„Spechtstraße“**

**Gleichzeitig: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes –
Ortsteil Lappenstuhl**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Aufgestellt: Januar 2022, ergänzt März 2022 und Mai 2022
Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	1
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlage	3
4 Gutachten und Fachbeiträge	3
5 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
6 Rahmenplanung	4
6.1 Ziele der Raumordnung	4
6.2 Flächennutzungsplan	5
6.3 Innenbereichssatzung	5
7 Bestandsaufnahme	5
8 Inhalt des Bebauungsplanes	6
8.1 Art der baulichen Nutzung	6
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Bauweise und Haustypen	7
8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen	7
8.5 Verkehrsflächen	7
8.6 Grünflächen	8
8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung	8
9 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	8
9.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO) 8	
9.2 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	9
9.3 Geschossflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)	9
9.4 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	9
9.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)	9
9.6 Zu- und Abfahrten der Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
9.7 Eingrünung öffentlicher Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
9.8 Fläche für die Wasserwirtschaft	10
9.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)	10
9.10 Schallschutzmaßnahmen	11
9.11 Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11

10	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO	11
10.1	Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)	11
10.2	Gestaltung von Doppelhäusern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	12
11	Umwelt und Artenschutz	12
12	Immissionsschutz	13
13	Ver- und Entsorgung	14
14	Textliche Hinweise/Empfehlungen	15
15	Städtebauliche Daten	17
16	Daten zum Verfahrensablauf	17

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss gemäß sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Nach Empfehlung des Landkreises wird das Planverfahren nunmehr in ein Vollverfahren geändert. Da ein nicht unerheblicher Teil des Plangebietes noch unbebaut und unbeplant im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, sollte von einem Vollverfahren nicht abgewichen werden. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind detailliert zu begutachten und entsprechend auszugleichen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die erforderliche 44. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Lappenstuhl durchgeführt. Der Beschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung am 07.08.2020 gefasst. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren, somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung mit Umweltbericht statt.

Im Zeitraum vom 21.06.2021 bis einschl. 21.07.2021 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig im Verfahren die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgt nunmehr die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dazugehörigen Gutachten lag 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.

Während des Auslegungszeitraumes hat sich gezeigt, dass der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 170 eine Zuordnungsfestsetzung hinzuzufügen ist, nach der die Stadt für die Durchführung zugeordneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der §§ 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeiträge gemäß der nach § 135 c BauGB erlassenen Satzung erhebt. Die Kosten der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Eingriffe erhoben, die auf den Grundstücken zu erwarten sind, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 neu überplant werden und bisher nicht über eine Satzung baurechtlich abgesichert sind.

Damit die Kostenerstattungsbeiträge für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Kostenbescheid rechtssicher gelten gemacht werden können, wurde die Planzeichnung des Bebauungsplanes um eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ergänzt. Da durch diese Ergänzung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gewesen. Hierbei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Neben der Zuordnungsfestsetzung

umfasste dies die geänderte Ausgleich-Eingriffs-Bilanzierung bzw. die Reduzierung der im Umweltbericht ermittelten Werteinheiten. Gleichzeitig wurden die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt (01.07.2022 bis einschl. 15.07.2022).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert. Bestandteil des Planverfahrens ist zudem eine schalltechnische Beurteilung im Bezug auf den Verkehrslärm und ein Wasserrechtsantrag.

2 Anlass und Ziele der Planung

Bei der Stadt ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für zwei Grundstücke an der Spechtstraße im Ortsteil Lappenstuhl eingegangen, um die tiefen Gartengrundstücke einer zusätzlichen Bebauung zuzuführen. Planungsrechtlich ist die vorhandene Wohnbebauung über eine Innenbereichsatzung als im Zusammenhang bebauter Ortslage gesichert, d.h. eine Bebauung entlang der Haupterschließungsstraßen ist gem. § 34 BauGB zulässig. Die dazugehörigen Gartenbereiche sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Bereiche stehen für eine Bebauung aktuell nicht zur Verfügung. Für die Schaffung weiterer Bauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um auch die angrenzenden, teilweise sehr großen Grundstücke von bis zu 4.000 m² am Rosengartenweg in die Planung einzubeziehen, hat die Verwaltung in Einzelgesprächen das Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen bei den Eigentümern abgefragt. Die Eigentümer tragen das Vorhaben mit und sind bereit, die notwendigen Flächen für eine erforderliche Erschließungsstraße und Teile der Wohnbauflächen zur Kostendeckung der Stadt zu verkaufen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Ortsteil Lappenstuhl geschaffen. Unter Mitwirkung der Eigentümer wird eine kleinteiligere Gliederung der großen Gartengrundstücke, die ihre Funktion für die Landwirtschaft verloren haben, möglich. 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.

Der Ortsteil Lappenstuhl zeichnet sich insgesamt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf teils sehr tiefen Gartengrundstücken aus. Die Stadt ist bestrebt auch in anderen Bereichen im Ortsteil nachzuverdichten. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit ist eine Aktivierung von Flächen für eine bauliche Nachverdichtung aktuell nicht möglich. Geeignete Flächen stehen nur begrenzt zur Verfügung, sodass die vorliegende Planung eine sinnvolle und für den Ortsteil maßstäbliche Erweiterung des Siedlungsbereiches darstellt und zur Fortentwicklung beiträgt. Durch die Planung entstehen auf einer Fläche von rd. 3 ha ca. 20 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäusern, die insbesondere von jungen Familien nachgefragt werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Form einer Kita sind für eine wohnortnahe Versorgung im Ortsteil vorhanden.

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

3 Rechtsgrundlage

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 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Planung und sind Bestandteil der Bauleitpläne:

- Umweltbericht einschl. Umweltprüfung mit Biotypenkartierung und –bewertung, Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen (Ingenieurplanung Wallenhorst/Wallenhorst),
- Faunistische Potentialabschätzung Fledermäuse (NWP/Oldenburg),
- Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurplanung Wallenhorst/Wallenhorst),
- Schalltechnische Beurteilung (RP-Schalltechnik/Osnabrück),
- Wasserrechtsantrag (Flick Ingenieurgemeinschaft/Ibbenbüren).

5 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Abb. 1) umfasst eine Fläche von rd. 40.653 m² und liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lappenstuhl in der Flur 3 der Gemarkung Schleptrup. Das Plangebiet wird im Norden durch den Rosengartenweg, im Osten durch die Kanalstraße, im Süden durch die Spechtstraße und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich für die frühzeitige Beteiligung um einen Teilbereich des Flurstücks 167/2 und für die öffentliche Auslegung um einen Teilbereich des Flurstücks 167/3 in westlicher Richtung erweitert, um die vorhandenen Ausgleichsflächen für die Windkraft zu sichern und Fläche für eine Regenrückhaltung bereitzustellen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung (genordet, ohne Maßstab)

6 Rahmenplanung

6.1 Ziele der Raumordnung

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). Mit der Planung wird das Angebot an Wohnraum ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Das Plangebiet ist im RROP 2004 als Vorsorgegebiet aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2.03) dargestellt. In solchen Gebieten haben die Belange der Landwirtschaft im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert, entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung, der Lage sowie der Kleinräumigkeit keine Funktion mehr für die Landwirtschaft. Gleichzeitig stehen geeignete Flächen für eine Wohnbauentwicklung bei einer hohen Nachfrage nur begrenzt zur Verfügung. Demnach bewertet die Stadt die Wohnraumversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, sodass die raumordnerischen Belange in der Abwägung der Stadt zurücktreten. Am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen im RROP 2004 außerdem eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2) und eine Fernwasserleitung (D 3.9.1), die von der Planung unberührt bleiben. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

6.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Spechtstraße, der Kanalstraße und des Rosengartenwegs Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar (s. Abb. 3). Die innenliegenden Gartenbereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden im Zuge der 44. Flächennutzungsplanänderung – OT Lappenstuhl überplant, um die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

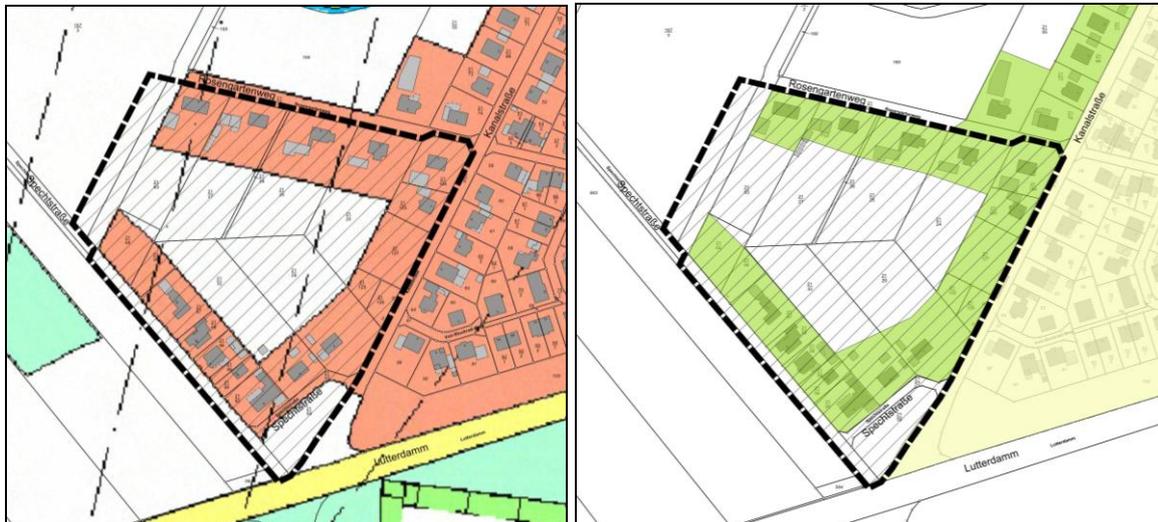


Abb. 3 (links): Ausschnitte aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)
Abb. 4 (rechts): Ausschnitte aus der Innenbereichssatzung (genordet, ohne Maßstab)

6.3 Innenbereichssatzung

Planungsrechtlich ist die vorhandene Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen (deckungsgleich mit der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan) über eine Innenbereichssatzung (s. Abb. 4) als im Zusammenhang bebauter Ortlage gesichert, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die dazugehörigen Gartenbereiche sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet nicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 wird die Innenbereichssatzung für den Geltungsbereich aufgehoben.

7 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Lappenstuhl. Es ist im Wesentlichen durch eine lockere Wohnbebauung mit Einzelhäusern im Randbereich und einem großen Anteil an unbebauten Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geprägt.

Die Grundstücke am Rosengartenweg und am Anfang der Spechtstraße weisen einen Kleinsiedlungscharakter auf, der sich aus sehr großen Grundstücken zwischen 4.000 bis 5.000 m² sowie einer gleichförmigen Bebauungsstruktur aus älteren Wohnhäusern und tlw. großzügigen Nebenanlagen zusammensetzt. Diese Struktur ist typisch für Kleinsiedlungsgebiete, die Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Für die Unterbringung von Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen waren große Grundstücke erforderlich. Die landwirtschaftliche Nutzung und damit einhergehend der Bedarf an großen Grundstücken ist im Laufe der Jahrzehnte jedoch weggefallen. Solche Siedlungsbereiche bieten heute im Sinne eines flächensparenden Bauens gute Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung, um zusätzliche Wohnbaugrundstücke in

bereits erschlossenen Siedlungsbereichen bereitzustellen und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Die unbebauten und unbeplanten Freiflächen im Plangebiet unterliegen heute einer gärtnerischen Nutzung, die den einzelnen Wohnhäusern zugeordnet sind, und umfassen zudem vereinzelte, kleinflächige Gehölze- und Grünlandbereiche.

Die Grundstücke im weiteren Verlauf der Spechtstraße und an der Kanalstraße weisen bereits eine kleinteiligere Gliederung mit ortstypischen Grundstücksgrößen auf. In diesem Bereich wurde die Bebauung durch Neubauten ergänzt bzw. verdichtet. Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung besteht nur im geringen Umfang auf unbebauten Grundstücken.

Bei den vorhandenen Wohnhäusern handelt es sich um klassische Einfamilienhäusern. Die Gebäude haben in der Regel 1,5 Geschosse, wobei das Obergeschoss in der Regel innerhalb geneigter Dachflächen liegt. Die Gestaltung ist gekennzeichnet durch stärker geneigte Satteldächer mit einer rot bis rot-braunen Dacheindeckung und Fassaden ebenfalls in rot-brauner Farbgebung. Die Neubauten weichen von diesen Gestaltungsmerkmalen teilweise ab, insb. im Bezug auf die Dachausbildung. Die gesamte Siedlungsstruktur im Ortsteil ist geprägt durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Gartengrundstücken.

Bestandteil des Plangebietes ist ein Teilbereich der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 167/2 für den Bebauungsplan Nr. 156 „Windpark Ahrensfeld“. Durch den geplanten Windpark wurde ein Eingriff in das Landschaftsbild ermittelt. Zur Kompensation der Beeinträchtigung erfolgt u.a. die Anlage von linearen Gehölzstrukturen zwischen der Ortslage Lappenstuhl und dem geplanten Windpark. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 156 zu finden. Das Flurstück ist entsprechend vom Vorhabenträger in der Örtlichkeit umgesetzt, wobei sich die Gehölzanpflanzungen noch weiter entwickeln werden. Diese Gehölzanpflanzungen sind Teil der Maßnahmenfläche 4 (M 4) aus dem LBP und schaffen eine attraktive Siedlungskante. An die Ausgleichsfläche schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen mit einer ackerbaulichen Bewirtschaftung an.

Zwischen der Spechtstraße und der Kanalstraße liegt eine öffentliche Grünfläche, die mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt ist sowie mit einem Pavillon und Infotafeln zum Thema Flora und Fauna ausgestattet ist.

Mit Blick auf die verkehrliche Erschließung ist die Bestandsbebauung über das vorhandene Straßenverkehrsnetz optimal erschlossen. Über die Kreisstraße 160 / Lutterdamm ist die Erreichbarkeit der Bramscher Innenstadt und Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Über die Landesstraße 78 und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 218 und die Autobahn 1 ist ein Anschluss an das regionale Verkehrsnetz vorhanden. Für die Erschließung von neuen Wohnbaugrundstücken ist eine neue Straße vorzusehen.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Wohnen ist die dominierende Nutzung in diesem Bereich, die durch die geplante Nachverdichtung sinnvoll ergänzt wird. Hiermit wird dem Planungsziel hinsichtlich der Entwicklung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken in diesem Bereich von Lappenstuhl Rechnung getragen (Kap. 2).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Bauflächen 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 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht erreicht wird. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden.

8.3 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. Eine Bebauung durch Doppelhäuser ist ebenso möglich, um eine Variante von Haustypen anbieten zu können und kleinere Grundstücke besser nutzen zu können.

8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Im Bereich der neuen Baugrundstücke verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur geplanten Erschließungsstraße und haben eine Bautiefe von mindestens 17,00 m, wodurch ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben ist, um Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu verhindern, wurde die Baugrenze auf der rechten Seite am Anfang der Planstraße unterbrochen. Ziel ist es weiterhin ortstypische Grundstücksgrößen zu erreichen.

Die Baugrenzen entlang vorhandenen Erschließungsstraßen (Spechtstraße, Kanalstraße und Rosengartenweg) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, die insb. am Rosengartenweg eine einheitliche Bauflucht bildet. So verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße.

8.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung weiterer Baugrundstücke ist eine zusätzliche Straße erforderlich, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese Straße verläuft ringförmig durch das Plangebiet und schließt an die Kanalstraße an. Die Breite der Straße beträgt 5,50 m und ist tlw. auf 6,00 m erweitert, um den Flächenbedarf im Kurvenbereich ausreichend zu dimensionieren und Engstellen zu vermeiden. Bei einem Straßenquerschnitt von 5,50 m kann ein reibungsloser Verkehrsablauf bzw. Begegnungsverkehr für das Wohngebiet sichergestellt.

Der ruhende Verkehr wird im öffentlichen Straßenraum über sog. Parkbuchten abgewickelt, um öffentliche Stellplätze für Besucher bereitzustellen. Durch die Anordnung bzw. Bündelung von

öffentlichen Stellplätzen an zwei zentralen Stellen im Plangebiet kann die Straßenbreite mit 5,50 m geringgehalten werden, da innerhalb der Verkehrsfläche voraussichtlich keine weiteren Stellplätze vorgesehen werden. Die Parkbuchten sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Kennzeichnung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Kanalstraße an den Lutterdamm (K 160) angebunden. Hierdurch ist eine direkte Verbindung in das Bramscher Zentrum und in andere Ortsteile gegeben.

8.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt drei öffentliche Grünflächen fest. Zum einen die Fläche für das Regenrückhaltebecken, die in das Eigentum der Stadt übergeht und möglichst naturnah zu gestalten ist. Zum anderen die vorhandene Grünfläche zwischen Spechtstraße und Kanalstraße. Diese städtische Fläche ist geprägt durch Gehölzbestände und mit einer gewissen Aufenthaltsqualität gestaltet. Die Fläche wird planungsrechtlich abgesichert und ist zu erhalten. Eine weitere öffentliche Grünfläche umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 21/24 entlang der Planstraße. Mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die rd. 20 neu entstehenden Baugrundstücke in erster Linie von jungen Familien nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund ist es mittelfristiges Planungsziel, je nach Verfügbarkeit der Fläche, dass die Stadt in das Eigentum der Fläche kommt und die Option auf einen wohnortnahen Spielplatz hat. Für die Umsetzung der Spielplatznutzung ist die Verfügbarkeit des Grundstücks maßgeblich.

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 156 übernommene Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung M 4 ist als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers des Windparks Ahrensfeld/Wittefeld, der für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme zuständig ist.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung

Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Regenrückhaltung an dem Standort zu schaffen (s. Kap. 13).

9 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

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. Wenn es noch keine fertige Erschließungsstraße gibt, ist die vorhandene Baustraße als Referenzpunkt anzunehmen. Da die Höhendifferenz zwischen Baustraße und fertiger Erschließungsstraße in der Regel 0,15 beträgt, erhöhen sich die Mindest- und Höchstwerte entsprechend auf mindestens 0,25 m und höchstens 0,65 m.

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 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die GRZ von 0,4 darf von den Hauptkörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 50 % beschränkt. Demzufolge dürfen insgesamt 60 % der Grundstücksflächen bebaut werden. Das festgesetzte Verhältnis zwischen überbaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturhaushaltes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksflächen Rechnung.

9.3 Geschossflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan legt fest, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 anzurechnen sind. Hiermit soll der Ausbau des Dachgeschosses auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Einzelhausbebauung und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese gebäudebezogene Begrenzung von Wohneinheiten soll eine verträgliche Nutzungsintensität im Plangebiet erzielen, um der städtebaulichen Ordnung zu entsprechen, ein Verlust der Wohnqualität zu verhindern und eine übermäßige Verdichtung entgegenzuwirken. Geschosswohnungsbau bzw. Wohngebäude mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten ist in diesem Bereich nicht erwünscht, da es nicht der ortstypischen Bebauung des Ortsteils entspricht. An anderer Stelle im Stadtgebiet gibt es geeignete Flächen für solche Wohnformen (z.B. Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld). Für diese Planung ist es erklärtes Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur fortzuführen und entsprechend Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen.

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

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

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

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

9.6 Zu- und Abfahrten der Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Grundstück ist bei Einzelhäusern eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 5,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m festgesetzt. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. –abfahrten ausgehend anzulegen. Hierdurch soll eine übermäßige Versiegelung durch private Zuwegungen vermieden werden und Grundstücke sinnvolle gegliedert werden. Zudem besteht die Möglichkeit, den Straßenraum an geeigneten Stellen zu begrünen bzw. Stellplätze anzulegen.

9.7 Eingrünung öffentlicher Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum ist eine Eingrünung mit einer mindestens 0,50 m breiten und bis 1,50 m hohen Hecke vorzusehen. Durch das Anpflanzungsgebot kann eine optische Abschirmung bzw. eine Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Gärten geschaffen werden. Die Begrünungsmaßnahme trägt auch zur Durchgrünung des Straßenraumes bzw. des Wohngebietes bei, wodurch positive Effekte für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die klimatischen Verhältnisse entstehen.

9.8 Fläche für die Wasserwirtschaft

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist möglichst naturnah zu gestalten, damit neben der Funktion als technisches Bauwerk für die Regenrückhaltung auch ein Mehrwert für Natur und Umwelt sowie ein ansprechender Übergang in die freie Landschaft entsteht. Im Randbereich sind zwei Strauchgruppen aus heimischen Straucharten zu pflanzen, um dem Bluthänfling ein Ausweichhabitat anbieten zu können (vgl. Artenschutzbeitrag). Für die Pflege des Grabens ist eine jährliche Mahd im Herbst vorgesehen, was einer üblichen Pflegeroutine entspricht.

9.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die Planung kommt es nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zu einem ökologischen Defizit von 11.565 Werteinheiten (WE) (s. Kap. 11). Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu gewährleisten. Für solche externen Kompensationsmaßnahmen weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen über den Ersatzflächenpool `Wegerandstreifenprojekt Engter´ der Stadt Bramsche nach. Durch den Nachweis von 9.550 WE kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 11.3.4 zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

Wegerandstreifen sind ein wichtiger Baustein des Biotopverbundnetzes und dienen dem Erhalt der ehemals weit verbreiteten Ackerbegleitflora und –fauna. Im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes dienen sie als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen. Auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung geeigneter Flächen werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt. Diese Maßnahmen umfassen, je nach Flächengröße und Lage, z.B. die Anlage von Ackersäumen mit regionalem Saatgut oder die Anlage von Strauch- und Baumreihen.

Bei der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung M4 handelt es sich um eine externe Maßnahmenfläche zum Bebauungsplan Nr. 156 „Windpark Ahrensfeld“ gem. § 9 Abs. 1a BauGB. Die Fläche ist nach den Vorgaben des dazugehörigen Umweltberichts bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplans als lineare Gehölzstruktur umgesetzt bzw. in Entwicklung (vgl. Kap. 7). Diese Maßnahmenfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, bleibt von der Planung aber unberührt. Mit der Begrünungsmaßnahme wird eine klare Siedlungskante geschaffen, die den Abschluss der Siedlungsentwicklung darstellt und zu erhalten ist.

9.10 Zuordnungsfestsetzung nach. § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)

Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang unter 11.3 im Umweltbericht ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen (Verkehrsflächen und Wohnbauflächen) zugeordnet. Danach kann die Stadt Bramsche auf der Grundlage der Satzung über Kostenerstattungsbeträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c erheben.

9.11 Schallschutzmaßnahmen

Von der südlich gelegenen Kreisstraße 160 (K 160) gehen Lärmimmissionen aus, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben und zur Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan führen. In Kapitel 12 ist eine Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung und der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu finden.

9.12 Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um das anfallende Oberflächenwasser der neuen Erschließungsstraße in den Regenrückhaltegraben zu leiten, ist eine Rohrleitung über ein Baugrundstück erforderlich. Um die Rohrleitung abzusichern, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Dieser Korridor ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um die Zugänglichkeit sicherzustellen und Beschädigungen zu vermeiden.

10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

Mit den nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über Dachformen und Dachneigungen sowie Außenwandgestaltung soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt und das Einfügen in den Bestand gewährleistet werden. Durch die Anpassung an die Nachbarbebauung sollen keine gestalterischen und funktionalen Brüche entstehen.

10.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das wesentliche Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass Vorhaben gestalterisch optimal in die umliegende Bebauung einzubinden. Die Gestaltungsvorschriften setzen hierbei einen Rahmen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen fest. Einerseits soll den Bauherren einen

nennenswerten Spielraum für eigene, individuelle Gestaltungen gegeben werden. Andererseits soll sich die neue Bebauung unauffällig in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem Bestand bilden. Deshalb wird in einem angemessenen Maß auf die Ausbildung der Dächer Einfluss genommen.

Aus den oben genannten Gründen ist eine abgestimmte Form und Materialverwendung bei der Ausbildung der Dächer festgesetzt. Die Dachausbildung der Hauptkörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachform ist mit gleichseitig geneigten Sattel- und Walmdächer auszubilden, wobei eine Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig ist. Die Dachflächen sind mit Dachsiegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Diese Gestaltungselemente leiten sich aus dem Bestand ab.

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

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

10.2 Gestaltung von Doppelhäusern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Doppelhäuser sind grundsätzlich hinsichtlich der Fassade/Verblendung und der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Diese bauliche Einheit liegt vor, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll sich diese Einheit auch in der äußeren Gestaltung der Gebäude widerspielen, um keine gestalterischen Brüche zu haben.

11 Umwelt und Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in der Lebensraumfunktion bzw. den Biotypenbestand sowie der weitere Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung die erheblichsten Beeinträchtigungen. Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich anhand des Osnabrücker Kompensationsmodell verbleibt im Plangebiet ein ökologisches Defizit von 9.550 Wertenheiten (WE). Durch den Nachweis von 9.550 WE im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Engter` der Stadt Bramsche kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 11.3.4 zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

Wegerandstreifen sind ein wichtiger Baustein des Biotopverbundnetzes und dienen dem Erhalt der ehemals weit verbreiteten Ackerbegleitflora und -fauna. Im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes dienen sie als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen. Auf Grundlage einer Bio-

toptypenkartierung geeigneter Flächen werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt. Diese Maßnahmen umfassen, je nach Flächengröße und Lage, z.B. die Anlage von Ackersäumen mit regionalem Saatgut oder die Anlage von Strauch- und Baumreihen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben können.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Brutstandorte oder essentielle Habitatbestandteile von Brutvogelarten mit besonderer Planungsrelevanz verloren. Fortpflanzungs- /Ruhestätten (Quartiere) oder essentielle Nahrungshabitate von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für die Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: Baufeldräumung) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

12 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde die Belastung durch Verkehrslärm auf Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und bewertet, sowie Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan formuliert.

Gegenstand der Untersuchung ist der Lärm von der östlich angrenzenden Kanalstraße und dem südlich angrenzenden Lutterdamm (K 160). Nach der DIN 18005 gelten für Verkehrslärm Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Berechnungen haben ergeben, dass es Nahbereich der Kanalstraße und des Lutterdamms mit Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Zum Schutz der Gebäude in den Überschreitungsbereichen sind im Bebauungsplan folgende passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Lärmpegelbereiche

Für die Bauflächen im Überschreitungsbereich ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich. Lärmpegelbereiche bezeichnet einen Bereich auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (in diesem Fall Verkehrslärm) zu rechnen ist. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen. Es werden die Lärmpegelbereiche II bis III auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

Schutz von Schlafräumen

Da es nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Solche Lüftungen sind in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht erforderlich. Eine schallgedämmte Lüftung ist jedoch nicht notwendig, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufweisen.

13 Ver- und Entsorgung

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Bramsche GmbH sichergestellt, die die Betriebsführung des Stromnetzes im Auftrag der Westnetz GmbH ausführt. Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Die Zuständigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserverband Bersenbrück. Für die Wasserversorgung der hinzutretenden Bebauung wird der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorgenommen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Grundstücke am Rosengartenweg sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Grundstücke an der Spechtstraße und an der Kanalstraße entwässern über einzelne Kleinpumpwerke. Für die geplanten Wohnbaugrundstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers über ein Freigefälle DN 200 mit Vorflut in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Rosengartenweg. Dazu ist geplant, einen neuen Schacht auf den vorhandenen Schmutzwasserkanal zu setzen. Die neuen Schmutzwasserkanäle werden in einer Tiefe von rd. 1,90 m bis 2,40 m in Anlehnung an die vorgesehene Straßenführung parallel zum Regenwasserkanal hergestellt.

Oberflächenwasser

Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort nicht zu empfehlen, weil für eine Versickerung erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte und der notwendige Abstand zum höchsten Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Es ist deshalb vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse von den geplanten Wohn- und Verkehrsflächen in Regenkanäle zu fassen und einem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Im geplanten Regenrückhaltebecken soll die Retention des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist entsprechend den Vorgaben der DWA-117 durchgeführt worden. Das Regenrückhaltebecken entwässert in einen vorhandenen Entwässerungsgraben in der Spechtstraße.

Das Regenrückhaltebecken entsteht in einem 11,00 breiten Streifen im westlichen Randbereich des Plangebietes und ist im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Vorgesehen ist ein Grünbecken in möglichst naturnaher Erdbauweise mit Ausbildung einer variablen, grob planierten Beckensohle. Um das

anfallende Regenwasser von den Wohn- und Verkehrsflächen über ein Regenwasserkanalsystem dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten, wird ein Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger über Privatgrund festgesetzt.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung des Oberflächenwassers wurde beim Landkreis Osnabrück beantragt und genehmigt.

Vorbeugender Brandschutz

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

Aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz kann eine maximale Löschwassermenge von max. 24m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden. Durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden.

Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung ist festzuhalten, dass sich an der Kreuzung zur Rosengartenstraße eine Saugstelle zur Löschwasserentnahme befindet. Sofern diese Saugstelle den Anforderungen der DIN 14220 – Löschbrunnen – entspricht, technisch einwandfrei intakt ist, und mit einem entsprechenden Hinweisschild gekennzeichnet wird, ist die leitungsunabhängige Versorgung mit Löschwasser für dieses Gebiet als gesichert anzusehen.

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.

Ein Nachweis über die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes hat im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/ Genehmigungsplanungen zu erfolgen.

Abfallbeseitigung / Sonderabfälle

Die anfallenden Abfallstoffe werden durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Müllentsorgung erfolgt über die jeweilige öffentliche Erschließungsstraße. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Richtfunktrasse

Außerdem durchquert eine Richtfunkverbindung das Plangebiet, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung der Verbindungen zu erwarten.

14 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten

Die in dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 160 (K 160) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

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

4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. 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. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einzuholen.

5. Bodenfunde

Sollten bei den 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 oder v. Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen

7. Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Demnach ist es verboten:

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

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseiti-

gung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.

8. Baufeldräumungen (Brutvögel)

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artengruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff dieses Bereiches/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ wird die „Satzung der Stadt Bramsche über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereichssatzung) für die Ortsteile Schleptrup u. Engter“ genehmigt am 07. März 1984 durch den Landkreis Osnabrück für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

15 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Bezeichnung	Wert in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	31.379
Verkehrsfläche	3.886
davon mit bes. Zweckbestimmung	200
Öffentliche Grünfläche	3.029
davon Regenrückhaltebecken	1.264
Private Grünfläche	2.358
davon Ausgleichsflächen Windkraft	1.219
Summe (= Geltungsbereich)	40.652

16 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	20.05.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.06. bis 21.07.2021
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 22.04.2022

erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB 01.07. bis 15.07.2022

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB _____.____._____

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am _____.____._____ vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister