



**Bebauungsplan Nr. 176
„Östlich zu den Dieven“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Datum: August 2022
Bearbeiter: Ulrike Brake

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	1
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
4 Rahmenplanung	3
4.1 Ziele der Raumordnung	3
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
5 Bestandsaufnahme	4
6 Belange von Natur und Landschaft	4
6.1 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.....	5
7 Städtebauliche Inhalte	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	6
8 Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
8.1 Verkehrliche Anbindung	7
8.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	7
8.3 Schmutzwasser	7
8.4 Oberflächenwasser	7
8.5 Abfälle	8
9 Hinweise	8
9.1 Landwirtschaftliche Hinweise	8
9.2 Archäologie.....	8
9.3 Kampfmittel.....	9
9.4 Jettieffflugkorridor	9
9.5 Geologische Hinweise/ Erdfallgebiet.....	9
10 Verfahrensdaten	10

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2020 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Kalkriese - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ beschlossen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 werden im Parallelverfahren durchgeführt. 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 einschließlich 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 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht lagen in der Zeit vom 11.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.05.2022 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 04.05.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und wurden im Planentwurf und der dazugehörigen Begründung des BBP Nr. 176 berücksichtigt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei wurden 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.

Während der Offenlegung hat sich gezeigt, dass der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 176 eine Zuordnungsfestsetzung hinzuzufügen ist, nach der die Stadt für die Durchführung zugeordneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der §§ 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge 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. 176 neu überplant werden und bisher nicht über eine Satzung baurechtlich abgesichert sind.

Damit die Kostenerstattungsbeträge für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Kostenbescheid rechtssicher geltend 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. Die Dauer der Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt und fand in der Zeit vom 02.07.2022 bis einschließlich 16.07.200 statt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Kalkriese ist ein ländlich geprägter Ortsteil am östlichen Rand des Stadtgebietes von Bramsche mit 919 Einwohnern (Stand Juni 2021) und stellt eine eigene soziale Einheit dar mit vielfältigen Vereinen, Gruppen und Gemeinschaften. Aufgrund ihrer sozialen Bindungen werden von jüngeren Einwohnern Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Ortsteil Kalkriese nachgefragt. Dieser Bedarf kann nicht gedeckt werden, da es keine freien Baugrundstücke gibt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Des Weiteren sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 (6) Nr. 3 und 4 BauGB die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern zu berücksichtigen.

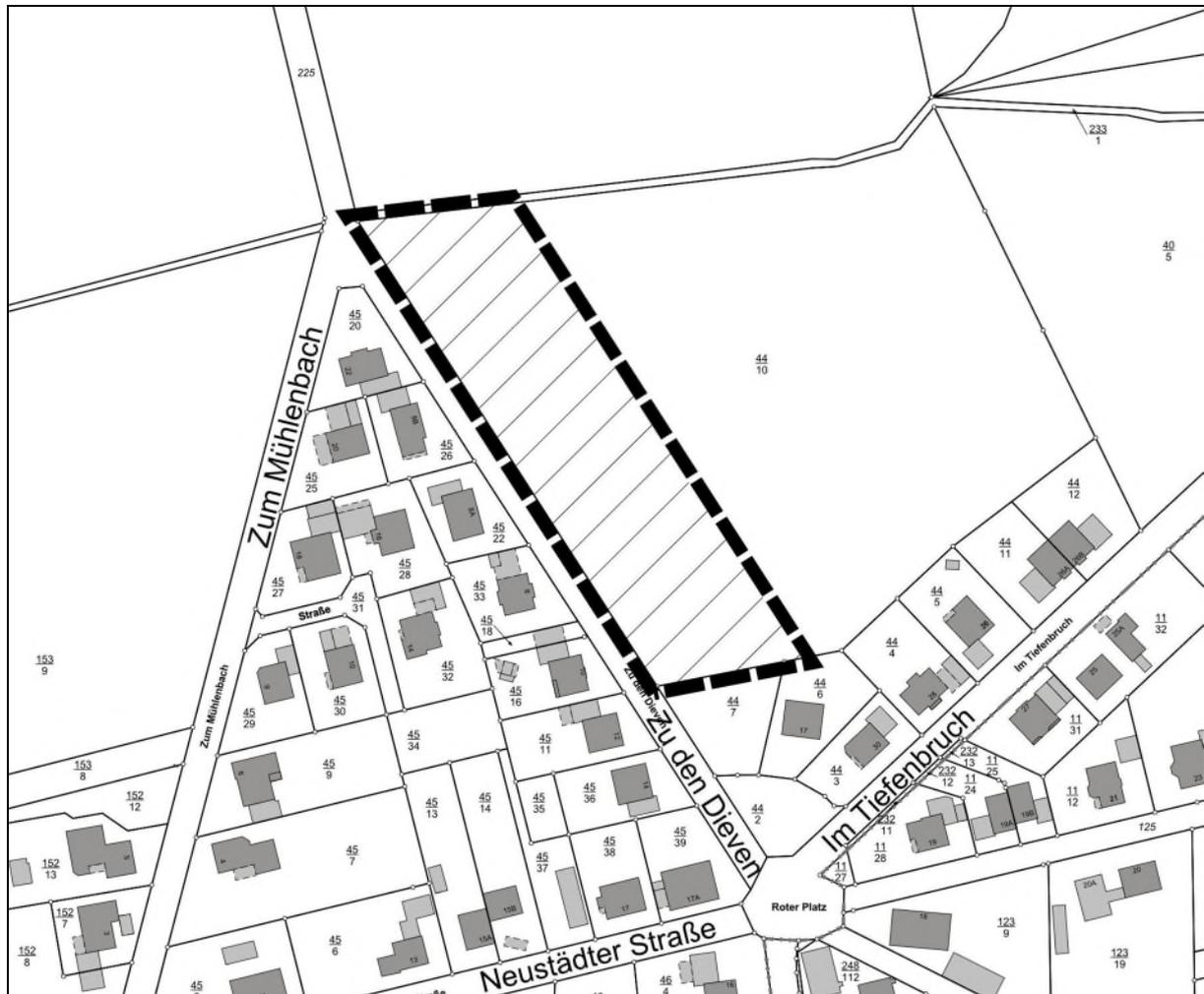
Aufgrund der vorgenannten Situation ergibt sich daher bauleitplanerischer Handlungsbedarf, weitere Wohnbauflächen für die Entwicklung des Ortsteils Kalkriese auszuweisen. In Kalkriese soll dabei lediglich der Eigenbedarf des Ortsteils für Wohngrundstücke gedeckt werden. Auf der Fläche von ca. 0,6 Hektar können ca. 6 zusätzliche Einzelhäuser entstehen. Diese sollen Richtung Osten – zur freien Landschaft hin - von einem 10m breiten Grünstreifen (öffentliche Grünfläche) eingefasst werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsziel der Stadt ist es, mit der Aufstellung der 42. Änderung des FNP die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen den Straßen „Zu den Dieven“, „Zum Mühlenbach“ und der „Neustädter Straße“ zu schaffen.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ durchgeführt.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 42. Änderung der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 176 umfasst eine Fläche von rund 6700 m². In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.



4 Rahmenplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 als Vorsorgegebiet für Erholung, für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2.03) dargestellt. Zudem wird der Naturpark „TERRA.vita“ nachrichtlich dargestellt.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche aus dem RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück ableiten. In den o.g. Vorsorgegebieten haben die Belange von Erholung, Natur und Landschaft und Landwirtschaft im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert, entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt bewertet die Wohnraumversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, zumal es sich um eine geringe Inanspruchnahme von Boden zur

Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteils Kalkriese handelt. Die raumordnerischen Belange treten in diesem Fall in der Abwägung der Stadt zurücktreten.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 werden im Parallelverfahren aufgestellt.

5 Bestandsaufnahme

Das Siedlungsgefüge in der Umgebung des Plangebietes sowie im gesamten Ortsteil Kalkriese ist ländlich strukturiert. Es zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich insbesondere aus Einzelhäusern mit großen Gartenbereichen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammensetzt (siehe Luftbild).



Im bestehenden Wohngebiet zwischen den Straßen „Zu den Dieven“ und „Zum Mühlenbach“ befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser kann auch von den jungen Bewohnern der neuen Wohnbaugrundstücke genutzt werden.

6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und

die Vorschriften des § 1 a BauGB anzuwenden. Dabei sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) sowie die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschl. der SAP sowie das Ergebnis des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im April 2020 für das Gebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt in dem vorgenannten Gebiet im Zeitraum März bis Mai 2021 eine Potentialanalyse zu den Brutvögeln (Offenlandarten). Die Ergebnisse der Kartierungen werden in den weiteren Bauleitplanverfahren im Umweltbericht dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

6.1 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 (Kostenerstattungsbeiträge)

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 Kostenerstattungsbeiträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135a bis 135c erheben.

7 Städtebauliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die wohnbauliche Nutzung in der Umgebung dient das Plangebiet in erster Linie dem Wohnen, deshalb wird die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbe- reich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem unter Punkt 2 beschriebenen Bedarf.

Angrenzend an die Wohnbaufläche ist zur freien Landschaft hin ein 10m breiter Grünzug (öffentliche Grünfläche) vorgesehen. Innerhalb dieser Grünfläche werden offene durchgängige Grünbereiche mit punktuell angelegten Strauchgruppen aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen geschaffen. Zusätzlich wird in einem Pflanzabstand von je 10 m ein heimischer und standortgerechter Laubbaum gepflanzt. Der öffentliche Grünzug stellt somit die Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in das Landschaftsbild ein. Gleichzeitig erfolgt damit ein Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes.

In Abweichung zur frühzeitigen Beteiligung ist der Grünzug von 5m auf 10m verbreitert worden. Hierdurch wird ein größerer Abstand der Kronenbereiche der Bäume sowohl zur Bebauung als auch zur landwirtschaftlichen Fläche hin erreicht.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein kurzer Straßenstich festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung und Pflege der öffentlichen Grünfläche. In Abweichung zur frühzeitigen Beteiligung ist die Straßenverkehrsfläche von der Mitte des Plangebietes an den nördlichen Rand verschoben worden, um eine doppelte Erschließung und die damit verbundenen hohen Kosten für 2 der zukünftigen Wohnbaugrundstücke zu vermeiden. Zudem nutzt der Landwirt zur Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Flä-

chen schon bisher das nördlich gelegene Wegestück. Mit diesem Hintergrund wird der Erschließungsstich auch in diesem Bereich festgesetzt

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der konkreten Nachfragen nach freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern und in Anpassung an den dörflichen Charakter des Ortsteils Kalkriese wird eine solche Bebauung für das Plangebiet vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird somit auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit u.a. auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Damit wird der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung erreicht. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen von gut 800qm ist eine GRZ von 0,3 ausreichend hoch bemessen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Um auch das äußere Erscheinungsbild eines eingeschossigen Einfamilienhauses zu gewährleisten, wird eine maximale Firsthöhe von 9,00m festgesetzt. Durch diese Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wird eine Anpassung der entstehenden Gebäude an die vorhandene bzw. ortstypische Bebauung erreicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden und in Anpassung an die Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen. Somit soll gewährleistet werden, dass das gewachsene Siedlungsbild und der ländliche Charakter berücksichtigt und auch beibehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Im Bereich der neuen Baugrundstücke verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 7 m zur Straße „In den Dieven“. Dadurch ist ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung zur Errichtung von Einzelhäusern vorgegeben.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung, soll unter anderem auch zur Eigentumsbildung und Schaffung von Familienheimen beigetragen werden. Hierbei dienen Eigenheime dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die planerische Voraussetzung für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden. Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen sollen unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Die geplante Bebauung soll sich in Form eines Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern vollziehen und sich damit der Struktur der benachbarten Bebauung anpassen. Ein sogenanntes Zwei- Generationenhaus ist in einem Einfamilienhaus möglich.

7.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Ein wesentliches Ziel von örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Vorhaben gestalterisch in die umliegende Bebauung einzubinden. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch

eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Das Dach trägt wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden bei. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach beeinflusst jedoch nicht nur den Charakter des einzelnen Gebäudes, sondern auch des Straßenzuges und der gesamten Silhouette der Siedlung.

Daher wird festgesetzt, da bei Ausbildung des Daches eine Dachneigung von mindestens 38° einzuhalten ist. Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird auf rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne festgelegt. Die Farbe der Dacheindeckung orientiert sich damit an dem vorwiegenden Bestand in der Umgebung. Bezüglich der Dachformen werden Satteldächer und Walmdächer festgesetzt.

Gemäß § 1a (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Erfordernisse des Klimaschutzes zu beachten. Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 c) sind begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in allen Bereichen des Bebauungsplanes zulässig. Dachbegrünungen bieten eine optimale Lösung gegen immer häufiger auftretenden Starkregen. Denn sie halten, einem Schwamm ähnlich, das Wasser zurück und sorgen für eine klimafreundliche Verdunstung. Pflegearme, extensive Gründächer schützen dabei die Dachhaut und sind idealer Lebensraum für Kleinlebewesen.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Straße „Zu den Dieven“ zur „Alten Heerstraße“ und den „Lutterdamm“. Hierdurch ist eine direkte Anbindung an das Bramscher Zentrum bzw. über die Autobahn A 1 auch an den überörtlichen Verkehr gegeben.

8.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser, und Telekommunikation sind durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz der Leitungen zu gewährleisten und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich.

8.3 Schmutzwasser

Der gesamte Ortsteil Kalkriese ist nicht an die zentrale Abwasserreinigung der Stadt Bramsche angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser muss über einzelne Kleinkläranlagen gereinigt werden. Die Kleinkläranlagen sind vom Eigentümer der Grundstücksfläche herzustellen.

Hierfür ist beim Landkreis Osnabrück ein Antrag, auf Erteilung einer gebührenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung gereinigten häuslichen Abwassers aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer gemäß §§ 8 bis 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), zu stellen.

8.4 Oberflächenwasser

Versickerung: Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den neuen Baugrundstücken ist durch geeignete Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstü-

cken vorzunehmen. Aufgrund des überwiegend sandigen Untergrunds und dessen guter Versickerungsfähigkeit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken grundsätzlich möglich.

Löschwasserversorgung: Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von max. 24 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden. Die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährden oder gänzlich unterbrochen werden. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

Hinweis: Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

8.5 Abfälle

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung. Bei anfallenden Sonderabfällen ist eine Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen.

9 Hinweise

9.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass unzulässige Geruchsmissionen nicht zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Geräusch- und Staubmissionen von den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehen können. Diese Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

9.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Varusschlacht des Jahres 9 n. Chr. Zukünftige Erdingriffe sind daher mit der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) und der Varusschlacht gGmbH (Venner Str. 69, 49565 Bramsche) abzustimmen, um die undokumentierte Zerstörung von im Boden verborgener Denkmalsubstanz zu vermeiden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen die Erd- und Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und dabei ggf. erkannte archäologische Fundstellen/Kulturdenkmale vollständig erfasst, dokumentiert und ausgegraben werden.

Die dabei entstehenden Kosten (für Material, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Darüber hinaus gilt obligatorisch die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden:

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 Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdpe-

rioden 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.

9.3 Kampfmittel

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.

9.4 Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

9.5 Geologische Hinweise/ Erdfallgebiet

Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover:

Im Untergrund des Standorts stehen lösliche Sulfatesteine aus dem Oberen Jura (Malm, Münden, Mergel) in Tiefen an, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind in mehr als 200 m Entfernung östlich und westlich des Standorts mehrere Erdfälle bekannt. Es besteht eine Gefährdung durch neu auftretende Erdfälle. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

10 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB.....**02.07.2020**

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....**21.06.2021 bis 21.07.2021**

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....**04.05.2022**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....**11.05.2022 bis 15.06.2022**

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem.
gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.....**28.04.2022**

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB.....**06.07.2022 bis 21.07.2022**

Der Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister