



**Bebauungsplan Nr. 103
„Im blauen Wunder“, 3. Änderung**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB
Aufgestellt: August 2022, ergänzt Februar 2023
Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren 1
2	Anlass und Ziele der Planung 1
3	Rechtsgrundlage 3
4	Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches 3
5	Rahmenplanung 3
5.1	Ziele der Raumordnung 3
5.2	Aktuelles Planungsrecht 4
6	Inhalt des Bebauungsplanes 5
6.1	Fläche für Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 5
6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7
6.3	Verkehrliche Belange..... 7
6.4	Schallschutzmaßnahmen..... 8
7	Umwelt und Artenschutz..... 8
8	Immissionsschutz 9
9	Bodenfunde und Kampfmittel 11
10	Ver- und Entsorgung..... 12
11	Textliche Hinweise/Empfehlungen..... 14
12	Städtebauliche Daten 16
13	Daten zum Verfahrensablauf 16

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines Standortes für eine Kindertagesstätte (KiTa) und einer Sport-/Spielanlage in Form eines sog. Dirtparks.

Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt, da das Plangebiet bereits als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist und mit der Änderung im Wesentlichen die Zweckbestimmung geändert wird. Die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und des ursprünglichen Bebauungsplanes – nämlich Fläche für Gemeinbedarf vorzuhalten - bleibt bestehen. Das Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB lag der Planentwurf mit der Begründung vom 11.10. bis zum 11.11.2022 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.10.2022 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 04.10.2022 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.

Bei der Entwicklung der bauleitplanerischen Ziele sind die Schallimmissionen aus angrenzenden Straßenverkehr zu beachten und den Auswirkungen in Form von angemessenen Festsetzungen Rechnung zu tragen. Ferner sind die schalltechnischen Auswirkungen der Sport-/Spielanlage auf die Umgebung zu untersuchen. Bestandteil der Planung ist daher ein Schallgutachten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung bzw. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bramsche plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte (KiTa) und für eine Sport-/Spielanlage in Form eines sog. Dirtparks im Bereich der Malgartener Straße und der Straße Böhrener Esch zu schaffen.

Städte und Kommunen sind seit 2013 durch den gesetzlichen Anspruch auf einen KiTa-Platz

gefordert, neue Betreuungsmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Hierbei wird stets eine wohnortnahe Versorgung mit Betreuungsplätzen angestrebt. Diese gesetzliche Regelung, die Ausweisung neuer Baugebiet bzw. die Schaffung neuen Wohnraums, die Aufnahme von Geflüchteten usw. führen zu einem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen in Bramsche, der aktuell nicht gedeckt werden kann. Das Angebot soll nun durch eine neue 4-zügige Kindertagesstätte an der Malgartener Straße / Bührener Esch ergänzt werden. Aufgeteilt auf jeweils 2 Gruppen können so voraussichtlich 30 Krippenplätze (für Kinder von einem halben bis drei Jahren) und 50 Plätze für Kindergartenkinder (für zweieinhalb- bis sechsjährige Kinder) geschaffen werden. Der Neubau der Kindertagesstätte soll im Holzrahmenbau in Modulbauweise möglichst CO₂ sparend und mit einem Energiekonzept unter Einsatz erneuerbarer Energien errichtet werden. Der neue Standort an der Malgartener Straße dient auch als Ersatz für den weggefallenden KiTa-Standort im Bereich Vördener Damm/Bührener Esch, der aufgrund naturschutzfachlicher, wasserwirtschaftlicher und geotechnischer Konflikte nicht umsetzbar ist.

Auf Initiative des Bramscher Jugendparlament (JuPa) ist eine Fläche von rd. 6.000 m² im Plangebiet für eine Sport-/Spielanlage vorgesehen. In diesem Bereich soll ein sogenannter Dirtpark entstehen. Als Dirtpark wird hierbei eine Hindernisstrecke für junge Mountainbiker und BMX-Fahrer bezeichnet, die durch einen Pumptrack oder eine Halfpipe ergänzt werden können. In einer Umfrage hat das Jugendparlament den Bedarf für einen Dirtpark ermittelt und im Sommer 2021 einen Workshop mit interessierten Jugendlichen aus Bramsche durchgeführt, um die potentiellen Nutzer frühzeitig in die Planung einzubinden und erste Ideen zusammenzutragen. Die Planung und die Herstellung des Dirtparks wird von Fachbüros bzw. Fachfirmen unter Beteiligung des Jugendparlaments und der Stadtjugendpflege erarbeitet bzw. umgesetzt. Die Ausführungsplanung für die Sport-/Spielanlage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Plangebiet in einer Größenordnung von rd. 10.720 m² grenzt im Süden unmittelbar an den größten Schul- und Freizeitstandort im Stadtgebiet an. Neben der Integrierten Gesamtschule (IGS), dem Greseliusgymnasium und der Realschule befindet sich dort ein AWO-Kindergarten und ein Jugendtreff, sowie das Hasebad nebst Minigolfanlage westlich der Malgartener Straße. Das Planvorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzungen bzw. eine adäquate Erweiterung des bestehenden Gesamtstandortes dar. Die Fläche ist durch die unmittelbare Anbindung hervorragend geeignet. Für den Dirtpark können Synergieeffekte mit dem Jugendtreff und eine Zusammenarbeit mit Schulen angestrebt werden. Ferner ist die Sichtbarkeit der Anlage gegeben, die die Jugendlichen in das Stadtbild holt. Für den Standort spricht ferner die gute Erreichbarkeit, da die zukünftige Anlage (analog zum Schulweg) mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Die zusätzlichen Verkehre durch die Kindertagesstätte können durch die gute Verkehrsinfrastruktur problemlos abgewickelt werden. Die gesamte Fläche ist im Eigentum der Stadt, so dass die Flächenverfügbarkeit für das Planvorhaben gesichert ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung des Verkehrslärms wurde bereits zum Aufstellungsbeschluss ermittelt, dass aus schalltechnischer Sicht der Standort für die geplanten Nutzungen geeignet ist und keine besonderen Schallschutzvorkehrungen erforderlich sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen des Geltungsbereiches vollständig als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Damit werden planungsrechtlich bereits gesicherte Flächen beansprucht und der untergenutzten Fläche eine adäquate Nutzung zugeführt. Für die im Bebauungsplan Nr. 103 festgesetzten Stellplätze, die dem Schulzentrum zugeordnet sind, besteht kein Bedarf mehr. Eine Stellplatzanlage ist in der Örtlichkeit nicht umgesetzt. Die Fläche ist soweit ungenutzt und dient lediglich dem Zirkus einmal im Jahr als Spielort.

Für die Realisierung einer Kindertagesstätte und einer Sport-/Spielanlage ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsflächen zu än-

dem. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

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 Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Abb. 1) umfasst im vollem Umfang das Flurstück 52/3 der Flur 20 in der Gemarkung Epe in einer Größenordnung von rd. 10.720 m². Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Bramsche Mitte und wird im Westen durch die Margartener Straße / Kreisstraße 150 (K 150) und im Norden durch die Straße Bührener Esch begrenzt. In südlicher Richtung schließt Bramsches größter Schul- und Freizeitstandort an.

Der Geltungsbereich ist in dem nachstehenden Planausschnitt durch Umrandung und Schraffur kenntlich gemacht ist.

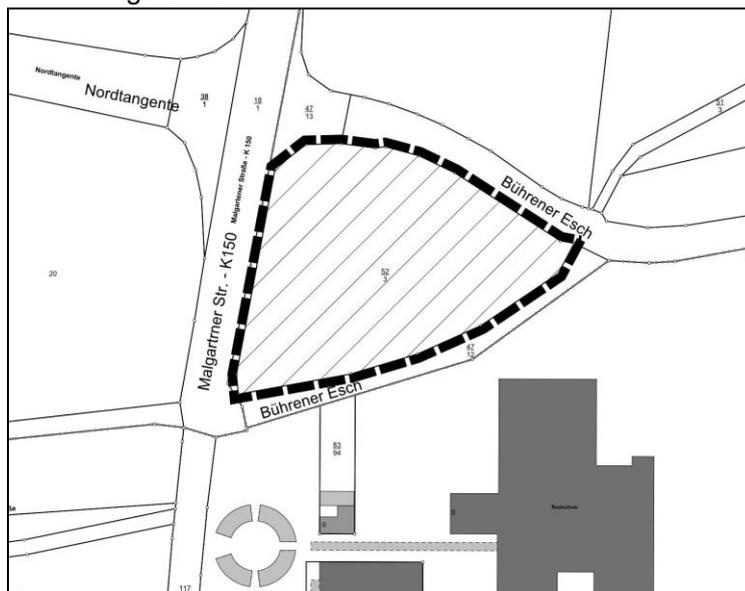


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (genordet, ohne Maßstab)

5 Rahmenplanung

5.1 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 sozialer Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte ergänzt, um der weiterhin hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen Rechnung zu tragen. Ferner wird das Angebot an Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche erweitert. Damit wird die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

In der zeichnerischen Darstellung zum RROP 2004 ist dem Plangebiet keine Nutzung zugeordnet. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

5.2 Aktuelles Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt für den Geltungsbereich Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (s. Abb. 2). Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs gegeben. Lediglich die Zweckbestimmungen entsprechen nicht in Gänze der Zielsetzung der Planung.



Abb. 2: Ausschnitte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 „Im blauen Wunder“ (2002), der für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke festsetzt (s. Abb. 3). Nach aktuellem Planungsrecht ist eine Stellplatzfläche mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² zulässig, um einen Bedarfsstellplatz für die südlich angrenzenden Schulen vorzuhalten. Ferner ist nachrichtlich eine Bauverbotszone entlang der Kreisstraße kenntlich gemacht, sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Malgartener Straße und der nördlich gelegenen Straße Bührener Esch festgesetzt. Eine Fläche mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im westlichen und nördlichen Randbereich in einer Breite von 10,00 m ausgewiesen.

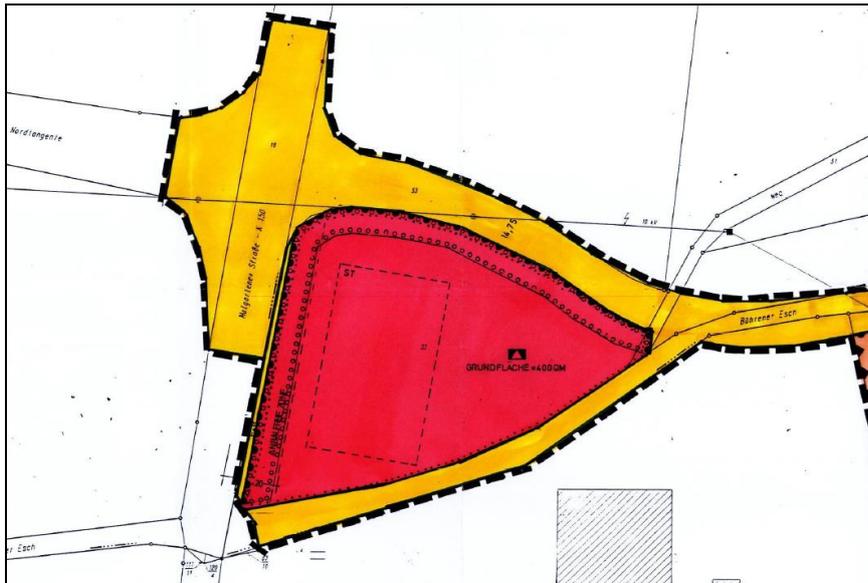


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ (genodet, ohne Maßstab)

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Fläche für Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im westlichen Bereich wird entlang der Malgartener Straße eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung in einer Größe von rd. 6.150 m² festgesetzt. Der östliche Teilbereich weist eine Fläche für Gemeinbedarf von rd. 4.570 m² aus, welche sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässt. Die Anordnung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes beruht insbesondere auf den Schallimmissionen, dem Flächenbedarf und einer besseren Grundstückaufteilung, sowie der Sichtbarkeit der Nutzungen.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (vgl. § 2 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), so heißt es in der Kommentierung von Fickert/Fieseler zur BauNVO. Die Vorschriften der BauNVO finden auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. Die Festsetzung der Zweckbestimmung reicht als Konkretisierung der Fläche für Gemeinbedarf in der Regel aus.

Vor diesem Hintergrund wird für die Fläche für Sport- und Spielanlagen auf vertiefende Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung des Grundstückes verzichtet. Die Fläche soll auch zukünftig im städtischen Eigentum, sodass die Stadt Bramsche als Bauherr die Entwicklung steuern kann. Die Planung der Sport- und Spielanlage (sog. Dirtpark) befindet sich in einem sehr frühen Planungsstadium, in der noch keine Detail- bzw. Ausführungsplanung vorliegt. D.h. welche Anlagen entstehen und wie diese auf der Fläche angeordnet sind, steht zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht fest. Um bei der Überplanung der Fläche einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu haben und ggfls. nachgelagerte Befreiungsanträge zu vermeiden, wird für die Fläche nur die Zweckbestimmung festgesetzt, jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen überlagert sich mit der Maßnahmenfläche, die in einem Abstand von 10,00 m parallel zur Malgartener Straße und zur der Straße Bührener Esch verläuft.

Diese Fläche dient der Kompensation und ist mit einem Pflanzgebot aus dem Bebauungsplan Nr. 103 übernommen und steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung (s. Kap 7). Gleiches gilt für die Bauverbotszone, die von Auf- und Abschüttungen im größeren Umfang sowie Werbeanlagen freizuhalten ist (s. Kap 6.3). Für die Realisierung des sog. Dirtparks steht insgesamt eine Netto-Fläche von rd. 4.500 m² zur Verfügung.

Neben der eigentlichen Sport- und Spielanlage sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Gleichwohl kann auf Flächen für den Gemeinbedarf die Art der baulichen Nutzung auch durch Festsetzung einzelner Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. In bestimmten Fällen, sofern nämlich die Gemeinde nicht selbst Bauherr ist, ist die Einbeziehung der Flächen für Gemeinbedarf in ein Baugebiet durch Doppelfestsetzung zweckmäßig, damit Art und Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden.

Da die Eigentumsverhältnisse der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, soll in diesem Bereich durch Festsetzungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Bereiche gesteuert. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

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 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 Fläche ermöglicht werden. Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist allgemein zulässig.

Weiterhin wird die Geschossigkeit im Plangebiet auf die Zulässigkeit von zwei Vollgeschoss beschränkt. Dies entspricht einer ortsverträglichen baulichen Ausnutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf einem entsprechend zugeschnittenen Grundstück realisiert werden. Da die Kindertagesstätte voraussichtlich in Modulbauweise entsteht, können problemlos zwei Module übereinander errichtet werden.

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 nicht zu massiv in Erscheinung treten, so dass eine bauliche Abstufung von den größeren Baukörpern des Schulstandortes zu einer kleinteiligeren Bebauung in Richtung freier Landschaft entsteht und ein attraktive Siedlungsabschluss entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verläuft die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze, um eine maximale Ausnutzung im Sinne einer flexiblen Gebäudestellung /-anordnung bei der späteren Detailplanung sicherzustellen.

Laut der Kommentierung von Ernst-Zinkhahn-Bielenberg zum BauGB enthält § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine durch Beispiele erläuterte Legaldefinition des Begriffs Gemeinbedarf. Gemeinbedarfsflächen sind gekennzeichnet durch die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und das Fehlen oder nur die untergeordnete Bedeutung privatwirtschaftlichen Gewinnstrebens. Bei den in Nr. 2 genannten Anlagen kann es sich um öffentliche und private Anlagen handeln. Nur der Zweck ist maßgeblich, nicht die Eigentumslage. Sollte das Grund-

stück und/oder das Gebäude verkauft werden, werden die Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche weiterhin erfüllt.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung der Gemeinbedarfsfläche entlang der Malgartener Straße und der Straße Böhrener Esch ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (rd. 2.390 m²). Die Festsetzung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 103 übernommen und bleibt von der aktuellen Planung unberührt. Im landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 103 (Stadt Bramsche, 14. August 2001) ist die Fläche als Kompensationsmaßnahme vorgesehen, denn die Bepflanzung wurde mit einem ökologischen Wertfaktor von 1,6 Werteinheiten (WE) in die Berechnung des Kompensationswertes berücksichtigt. Die Bepflanzung soll mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgen (vgl. § 2 der textl. Festsetzungen). Zur besseren Übersicht ist die in Rede stehende Pflanzliste dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Mit der Begrünungsmaßnahme wird eine Abgrenzung zur freien Landschaft und eine klare Siedlungskante geschaffen, die den Abschluss der Siedlungsentwicklung darstellt und zu erhalten ist.

6.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird über den alten Verlauf der Straße Böhrener Esch (Flurstück 47/12) erschlossen, der südlich unmittelbar an das Plangebiet grenzt und im Bebauungsplan Nr. 103 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Straße ist aktuell durch Poller und Beschilderung für den Durchgangsverkehr gesperrt und dient neben der Erschließung des vorhandenen Schulparkplatzes vorrangig als Fuß- und Radwegeverbindung. Im weiteren Verlauf mündet diese Straße in die westliche gelegene Malgartener Straße (K 150) bzw. in die nördlich gelegene Straße Böhrener Esch. Damit ist das Plangebiet an die Innenstadt bzw. an die Gartenstadt und über die Nordtangente auch an die Bundesstraße (B 68) angebunden. Es besteht eine direkte Verbindung in das Bramscher Zentrum und in andere Ortsteile.

Ein Erschließungskonzept für die Kindertagesstätte liegt noch nicht vor. Der ruhende Verkehr ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche abzuwickeln. Es ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Ein Nachweis ist im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Für die Sport-/Spielanlage in Form eines Dirtparks werden keine Stellplätze ausgewiesen, da die Nutzer in erster Linie mit dem Fahrrad und/oder Roller kommen werden. Die Funktion der Fläche gibt dieses Verkehrsmittel bereits vor und auch das Alter der Nutzer lässt keinen Pkw-Verkehr erwarten. Das Plangebiet ist über verschiedene Radwege (u.a. entlang der Malgartener Straße bzw. Böhrener Esch / Nordtangente oder am Hasesees) gut erreichbar und an die Innenstadt bzw. die Wohngebiete angebunden.

Entlang der Malgartener Straße und der Straße Böhrener Esch wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung wird zugunsten der Verkehrssicherheit und eines reibungslosen Verkehrsflusses unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 103 übernommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gebündelt über den alten Verlauf der Straße Böhrener Esch.

Die Malgartener Straße ist als Kreisstraße klassifiziert (K 150), sodass eine Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone einzuhalten ist. In § 24 des Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG)

sind entsprechende Vorgaben für bauliche Anlagen an Kreisstraße getroffen. Gem. § 24 Abs. 1 NStrG dürfen in einer Entfernung von 20,00 m längs der Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Der Abstand wird vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn gemessen. Ferner bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen in einem Abstand von 20,00 bis 40,00 m der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (sog. Baubeschränkungszone).

Der südlich gelegene Straßenabschnitt zwischen Malgartener Straße und Bührener Esch ist als gewidmete Verkehrsfläche teileingezogen, indem der Nutzerkreis auf die Schule beschränkt ist. Für die Erschließung der Kindertagesstätte ist der Nutzerkreis entsprechend zu erweitern.

6.4 Schallschutzmaßnahmen

Von der westlich gelegenen Kreisstraße 150 (K 150) – Malgartener Straße und der nördlich gelegenen Straße Bührener Esch gehen Lärmimmissionen aus, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben und zur Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahme in Form von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan führen. In Kapitel 8 sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung beschrieben und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erläutert.

7 Umwelt und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung und es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Belange der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden bereits im Zuge des Ursprungsplanes Nr. 103 „Im blauen Wunder“ abgearbeitet und ausgeglichen. Eine Bilanzierung des Eingriffs und eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 103 zu finden.

Bestandteil des Plangebietes ist eine Fläche mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, welche eine attraktive Siedlungskante schafft und zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild beiträgt. Diese Festsetzung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 103 unverändert übernommen. Es sind landschaftstypische standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste der Anlage 1 des landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 103 zu pflanzen (vgl. § 2 der textl. Festsetzungen). Die Art und der Umfang der Bepflanzung sind im LBP konkretisiert. Die Pflanzliste ist zusätzlich der Anlage dieser Begründung beigelegt. An die Pflanzfläche schließt nördlich unmittelbar die Verlängerung der Nordtangente / Straße Bührener Esch sowie westlich die Malgartener Straße an.

Im Geltungsbereich sind weder Schutzgebiete, Naturdenkmale oder Kompensationsflächen von einer Überplanung betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Darnsee“ befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet wird aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Ein Eintrag von Oberflächenwasser in das FFH-Gebiet kann aufgrund einer Regenrückhaltung mit Versickerung im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Bauherrn 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.

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) stattfinden.

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 (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerk beleuchtet werden.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: Baufeldräumung) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde deshalb eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die geplanten und vorhandenen Schallquellen untersucht wurden. Gegenstand der Untersuchung sind die Schallimmissionen durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die geplante Sport-/Spielanlage.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurde die Belastung durch Verkehrslärm auf Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und bewertet.

Nach der DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden für Verkehrslärm:

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR):	50 dB(A)	40 dB(A)
Wohngebiet (WA):	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet (MD/MI):	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU):	63 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet (GE):	65 dB(A)	55 dB(A)

Für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Flächen für Gemeinbedarf sind keiner der oben aufgeführten Gebietstypen zugeteilt. Kindertagesstätten können in allen Gebietskategorien angesiedelt werden. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) empfiehlt, auf den Außenspielbereichen von Kindertagesstätten die Pegel von 55 dB(A) am Tag nicht zu überschreiten und orientiert sich damit an den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete. Im Rahmen des Planvorhabens wird deshalb angestrebt, für die Aufenthaltsflächen der Kinder im Außenbereich ein Richtwert von 55 dB(A) am Tag zu erreichen. Grundsätzlich können Kindertagesstätten auch in weniger schützenswerten Gebieten errichtet werden, sodass ein Abwägungsspielraum besteht.

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der westlich angrenzenden Kreisstraße 150 (K 150) – Maltgartener Straße und der nördlich gelegenen Straße Böhrener Esch ein. Die Berechnungsergebnisse der freien Schallausbreitung zeigen auf, dass es am Tag fast im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) kommt. Es werden aber Pegelwerte von 60 dB(A) für ein Mischgebiet erreicht, die – wie oben beschrieben - grundsätzlich zulässig sind. Um dennoch den angestrebten Schutzanspruch der Außenbereichsflächen der Kindertagesstätte (in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet) zu erreichen, wird im Bebauungsplan empfohlen, das Gebäude der Kindertagesstätte auf dem Grundstück so zur emittierenden Straße auszurichten, dass im Schallschatten ein Wert von maximal 55 dB(A) für den Außenbereich erzielt wird. Das Gebäude schützt durch seine lärmabschirmende Wirkung den Außenbereich der Kindertagesstätte vor Lärm, so dass der Empfehlung der WHO gefolgt werden kann. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollte ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden. In der Nachtzeit ist die Kindertagesstätte nicht in Betrieb, daher sind die Nachtwerte nicht relevant.

Zum Schutz vor erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehr sind Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu formulieren. Aktiven Schallschutzmaßnahmen, die unmittelbar an der Lärmquelle wirken (z.B. Schallschutzwände/-wälle), soll im Regenfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen in Form von schalltechnischen Verbesserungen am Gebäude (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungen) gegeben werden. Aus städtebaulicher Sicht wird bei dieser Planung auf aktive Maßnahmen verzichtet, da es zu einer Abschottung der Nutzungen kommen würde. Insb. den Nutzern der Sport-/Spielanlage ist eine gute Sichtbarkeit und zentrale Lage des Dirtparks wichtig. Ferner sind aktive Schallschutzmaßnahmen häufig mit erheblichen Kosten und einem hohen Flächenbedarf verbunden, sodass ein nicht unerheblicher Teil des Plangebietes für die geplanten Nutzungen nicht zur Verfügung stehen.

Nach der Rechtsprechung kann auf aktive Maßnahmen verzichtet werden, wenn passive Vorkehrungen einen ausreichenden Schutz bieten. Diese Voraussetzung kann durch die Planung sichergestellt werden. So sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Überschreitungsbereichen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

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 IV 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, 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)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

Sport-/Spielanlage

Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung ist zudem die Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Sport-/Spielanlage auf die Umgebung. Ziel ist es die schutzwürdigen Nutzungen ausreichend vor Lärmeinflüssen zu schützen und so die Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung sicherzustellen.

Die geplante Nutzung der Fläche als Sport-/Spielanlage (sog. Dirtpark) ist aufgrund der sportlichen Aktivitäten als Sportanlagen einzustufen. Für die Beurteilung von Sportanlagen gilt die Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV), welche sich auf § 23 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bezieht.

Für das Plangebiet wurde beispielhaft eine mögliche Ausdehnung der Anlage simuliert, da zum Zeitpunkt der Begutachtung keine konkrete Planung für die Anlage vorlag. Im Ergebnis kommt es bei der Simulation der Anlage zu keinen Überschreitungen der gültigen Richtwerte am Tag (Sonn- und Feiertagen) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Lärmschutzmaßnahmen sind also nicht erforderlich. Damit ist auch sichergestellt, dass es an Werktagen zu keinen Überschreitungen der Richtwerte kommt. Die Betrachtung des Sonntags mit der Nutzungszeit von 10:00 bis 22:00 Uhr ist ausreichend, da die Nutzergruppe an Werktagen morgens im Schulbetrieb ist. Die in der Nachbarschaft liegenden Schulen werden vom Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt, da sich die Nutzerzeiträume nicht überschneiden.

Im direkten Umfeld der Anlage sind keine Immissionsorte vorhanden. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt erst in einer Entfernung von rd. 200 m. So ist auf Grundlage der angenommenen Basisdaten nachgewiesen, dass die von der Sportanlage ausgehende Emissionen auf keine schutzwürdige Nutzung einwirken.

Die Planung eines Dirtparks am benannten Standort führt nicht zu einer schalltechnischen Beeinträchtigung in der Nachbarschaft.

Die geplanten Vorhaben durch den Bebauungsplan sind demnach aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.

Sonstige Immissionen

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

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Mit unzulässigen Geruchsmissionen durch Tierhaltung ist im Plangebiet aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Tierhaltungsanlage nicht zu rechnen.

9 Bodenfunde und Kampfmittel

Bodenfunde

Die Archäologische Denkmalpflege der Stadt und des Landeskreises Osnabrück weisen in ihrer Stellungnahme (v. 04.10.2022) darauf hin, dass das Plangebiet mit „Plaggenesch“ (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt ist:

„Beim Abschieben der Trasse der Straße „Bührener Esch“ in Verlängerung der Nordtangente wurden im Jahr 2002 unter dem hier aufgebrachten Plaggenesch Siedlungsreste des Frühmittelalters (9./10. Jh.) in Form von Grubenhäusern und -öfen sowie Keramikfragmente freigelegt. Zusammen mit wenig südlich freigelegten ähnlichen Befunden kann davon ausgegangen werden, dass sich der Schwerpunkt einer frühmittelalterlichen Wüstung im Änderungsbereich befindet.

Die Siedlungsstelle, die der 2016/17 in Hesepe ergrabenen vergleichbar sein dürfte, muss zunächst mit Suchgrabungsschnitten weiter erschlossen werden, um anschließend vollständig und flächig ausgegraben zu werden.

Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Die Planzeichnung beinhaltet unter Punkt „4. Bodenfunde“ einen entsprechenden Hinweis auf die archäologische Bedeutung des Bodens.

Die Belange des Schutzgutes Boden wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 103 berücksichtigt. Die Fläche wurde als Sandacker (AS) bewertet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Malgartener Straße als stark befahrene Hauptverbindung wurde der Sandacker trotz der kulturhistorischen Bedeutung der Plaggenesch-Böden als wenig empfindlicher Boden eingestuft und bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend beachtet. Ein Nachweis über die Kompensation ist Teil des o.g. LBP.

Kampfmittel

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Auf eine kostenpflichtige Luftbildauswertung wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Flächen verzichtet.

10 Ver- und Entsorgung

Energiekonzept

Für den Bau der Kindertagesstätte wird ein Energiekonzept erstellt. Das energetische Konzept setzt auf eine Minimierung des Energiebedarfs und auf eine nachhaltige und effektive Deckung des verbleibenden Bedarfs mit regenerativen Energieträgern. Das Energiekonzept soll im Zuge der weiteren Ausführungsplanung abschließend erarbeitet werden. Erste Überlegungen sehen folgende Möglichkeiten vor:

- Passivhaus
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

- Resterwärmung durch Fußbodenheizung
- Fernwärme, Erdgas, Erdwärme möglich
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Photovoltaikanlage

Der Strombedarf für den Gebäudebetrieb soll durch eine Photovoltaikanlage erzeugt werden, um die Stromversorgung möglichst autark auszurichten.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser wird das vorhandene Leitungsnetz erweitert und ergänzt, sodass ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über den Anschluss an eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung. Die nächstgelegene Abwasserdruckrohrleitung befindet sich auf den Flächen des südlich angrenzenden Schulstandortes im Eigentum des Landkreises Osnabrück. Für einen Anschluss ist die Genehmigung des Landkreises Osnabrück einzuholen. Eine weitere Option ist der Anschluss an die städtische Kanalisation durch entsprechende Verlängerung des Leitungsnetzes.

Für die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in die Abwasserdruckrohrleitung ist ein Kleinpumpwerk zu errichten und nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungsbetriebes an das Abwassernetz anzuschließen.

Oberflächenwasser

Für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über Sickermulden, -gräben und -becken in das Grundwasser durch den Landkreis Osnabrück genehmigt. Eine damals durchgeführte Bodenuntersuchung hat eine gute Voraussetzung für eine Versickerung ergeben, sodass die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken vor Ort durch geeignete Versickerungsanlagen, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systemen, zu versickern sind. Ein Anschluss an den Regenkanal ist nicht vorgesehen. Allerdings sind die Mulden so anzulegen, dass im Falle extremer Regenereignisse eine Notentlastung aus den Anlagen auf die Straßenflächen stattfinden kann, was bei der Bemessung der öffentlichen Sickeranlagen berücksichtigt wurden. Die Oberflächenabflüsse der Straßenfläche werden zunächst in einem Regenwasserkanalnetz gesammelt und anschließend zwei Sickerungsanlagen zugeführt.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden – wie oben beschrieben - umfassend im Wasserrechtsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 103 abgearbeitet. Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Entwässerungssituation nicht wesentlich verändert. Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets sind zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet. Das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücksflächen ist daher auf den Grundstücken selbst durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanäle unter Berücksichtigung einschlägiger Regelwerken zu versickern. Eine qualitative Änderung des Oberflächenwassers ergibt sich nicht. Mit der geänderten Zweckbestimmung wird die Stellplatzfläche durch Fläche für Gemeinbedarf ersetzt, womit vielmehr eine Verbesserung eintritt.

In welcher Form die Versickerung der Oberflächenabflüsse gestaltet wird (z.B. Mulden-Rigolen-System), obliegt der Planung der späteren Bauausführung in Verantwortung des Bauherrn. Ein Nachweis der Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Vorbeugender Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften.

Aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge 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.

Die leitungsunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann für das Plangebiet aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m nicht über den südwestlich gelegenen Haseesee als gesichert angesehen werden. Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist zu empfehlen, im Bereich des Änderungsbereiches an zentraler Stelle eine weitere unabhängige Löschwasserquelle zu schaffen. Zusätzlich kann ein Tiefbrunnen als unabhängige Löschwasserversorgung in der Örtlichkeit dienen. Die Herstellung eines Tiefbrunnens ist in nachfolgender Ausführungsplanung abzustimmen.

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.

Telekommunikation

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Randbereich der Malgartener Straße und des alten Trassenverlaufs der Straße Böhrener Esch Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Nicht überbaute und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Bei einer Umverlegung oder Baufeldfreimachung ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn eine Mitteilung erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Entstehende Kosten durch die vorgenannten Maßnahmen sind nach § 150 Abs. 1 BauGB vom Verursacher zu erstatten.

Nach Auskunft von Glasfaser NordWest GmbH & co. KG liegt aktuell keine Glasfaserinfrastruktur im Plangebiet vor. Die Voraussetzung einer Anbindung für zukünftige Gebäude sind gegeben und sehr gut.

11 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 150 (K 150) 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.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

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

3. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Im Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Werbeanlagen im Blickfeld der Straße errichtet werden (gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)).

In einem Abstand von 20,00 – 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (gem. § 24 Abs. 2 NStrG).

4. Bodenfunde

Grundsätzliche Melde- und Sicherungspflicht

Sollten bei den geplanten 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 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.

Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet ist der Bodentyp „Plaggensch“ (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) vorzufinden.

Darunter können bislang unbekannt archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor Beginn der Erd- bzw. Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

5. Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück – Fachbereich Wasser und Bodenschutz – ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

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 auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.

7. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundegelegten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – während der Dienstzeiten eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

12 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Bezeichnung	Wert in m ²
Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Bruttofläche)	4.570 m ²
<i>davon Fläche mit Pflanzgebot</i>	<i>810 m²</i>
<i>davon Nettofläche</i>	<i>3.760 m²</i>
Fläche für Sport- und Spielanlagen – Sport- und Spielanlagen (Bruttofläche)	6.150 m ²
<i>davon Fläche mit Pflanzgebot</i>	<i>1.580 m²</i>
<i>davon Nettofläche</i>	<i>4.570 m²</i>
<i>Fläche mit Pflanzgebot gesamt</i>	<i>2.390 m²</i>
Summe (= Geltungsbereich)	10.720 m²

13 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 03.03.2022

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 29.09.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 11.10. bis 11.11.2022

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB _____

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am _____.____._____ vorgelegen.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister

Anlage

- Pflanzliste aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), Stadt Bramsche, 14. August 2001 (vgl. § 2 der textl. Festsetzungen)

Anhang 1

Artenliste

Für die Anpflanzung/Aussaat von landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen, Kräutern und Gräsern, die Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen, die Begrünung von baulichen Anlagen, die Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung sowie für Maßnahmen zur Extensivierung gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Anlage zur § 2 (3) der Satzung der Stadt Bramsche zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Anpflanzung von Einzelbäumen, von Gehölzen, freiwachsenden Hecken etc. hat nach der nachfolgenden Artenliste zu erfolgen:

Bäume:	Stiel-Eiche	- Quercus robur
	Trauben-Eiche	- Quercus petraea
	Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Hainbuche	- Carpinus betulus
Sträucher:	Faulbaum	- Frangula alnus
	Kreuzdorn	- Rhamnus cartharticus
	Hasel	- Corylus avellana
	Eberesche	- Sorbus aucuparius
	Vogelkirsche	- Prunus avium
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	Liguster	- Ligustrum vulgare
	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	Hunds-Rose	- Rosa canina
	Brombeere	- Rubus fruticosus