

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Ueffeln	15.05.2023	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.06.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	N			

Betreff: BBP Nr. 175 "Im Mühlengrund" mit örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlage WP 16-21/0839

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden eine Umweltprüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung vorgenommen, wodurch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ beschlossen. Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ueffeln (s. Vorlage WP 16-21/0839). Das erschlossene Neubaugebiet „An der Hasenheide“ (Bebauungsplan Nr. 153 „Steingräberweg“) ist mittlerweile vollständig bebaut. Die Stadt verfügt über keine weiteren kommunalen Grundstücke im Ortsteil Ueffeln.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich geändert, da sich der Standort des Regenrückhaltebeckens (RRB) verschoben hat. Auch die Größe des RRB ist angepasst worden, da eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort nicht möglich ist. Auf der gesamten Fläche des Plangebietes können ca. 25 - 30 zusätzliche Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern

entstehen. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsansätze dar. Die Bestandsbebauung an den Straßen „Dorfstraße“/„Unterm Gehn“, „Mühlensch“ und „Zum Steinbruch“ wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und somit planungsrechtlich abgesichert.

Das Baugebiet soll in 2 Bauabschnitten erschlossen werden, so dass sich die Neubebauung moderat entwickeln wird. Im 1. Bauabschnitt werden ca. 14 Einzel- und Doppelhäuser realisiert. Somit ist auch gewährleistet, dass der Bedarf an wohnortnahen Kita- Plätzen gedeckt werden kann. Zur freien Landschaft bzw. zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche soll das Plangebiet von einem 10m breiten Grünstreifen – festgesetzt als öffentliche Grünfläche- eingefasst werden. Hierüber ist zum einen der Zugang zum Regenrückhaltebecken (RRB) für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen als auch der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

Nördlich des Geltungsbereiches des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 218. Bezüglich des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden, so dass hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage zur Begründung beigelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben und bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung wurde ein ökologisches Defizit errechnet, welches über den Kompensationsflächenpool „Hof Lange“ (Ueffeln- Balkum) ausgeglichen wird (siehe Vorlage WP 21-26/0255). 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.

Im Zeitraum vom 02.02.2022 bis einschl. 02.03.2022 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zur einer Stellungnahme aufgefordert. In diesem Zuge sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigelegten Tabelle mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück, eine Stellungnahme zur Verkehrserschließung eingegangen. Es soll überprüft werden, ob für die neue Erschließungsstraße und durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein Linksabbieger auf der Bundesstraße 218 erforderlich wird. Der Anregung wurde gefolgt und eine verkehrsplanerische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass die geplante Einmündung zur Erschließung des künftigen Wohngebietes ohne besondere Maßnahmen als vorfahrtgeregelte Einmündung realisiert werden kann. Eine Linksabbiegespur bzw. ein Aufstellbereich gemäß RAST 06 ist nicht notwendig. Die verkehrstechnische Untersuchung ist als Anlage beigelegt.

Nach erfolgter Kenntnisnahme und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt nunmehr die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung ist Teil der Begründung.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ einschl. Begründung und dazugehörigen Umweltbericht und Gutachten entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3

Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

202304 B-Plan 175 Entwurf zur öffentlichen Auslegung
A3 B-Plan 175 Entwurf zur öffentlichen Auslegung
A4 B-Plan 175 Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Artenschutzbeitrag_BBP 175
Begründung Offenlegung_175
BP 175_Abwägung_frühz
Faunistisches Gutachten_Brutvögel_Fledermäuse_BBP 175
Schalltechnisches Gutachten_BBP 175
Umweltbericht_BBP 175
Verkehrstechnische Untersuchung_IPW