



Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

Begründung

Entwurf

Stand: Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Aufgestellt: April 2023
Bearbeiter: Ulrike Brake

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	1
2 Anlass und Ziele der Planung.....	1
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
4 Rahmenplanung.....	3
4.1 Ziele der Raumordnung	3
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
5 Bestandsaufnahme	5
6 Belange von Natur und Landschaft.....	6
6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
6.2 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.....	7
7 Inhalte des Städtebaulichen Entwurfes.....	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Klimaschutz/ Ausschluss fossiler Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB.....	9
8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	9
8.1 Dachgestaltung	9
8.2 Doppelhausgestaltung	10
8.3 Vorgärten.....	10
9 Schalltechnische Beurteilung.....	10
10 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
10.1 Verkehrsflächen/ Erschließung	11
10.2 Verkehrsplanerische Untersuchung	11
10.3 Flächen für die Wasserwirtschaft	12
10.4 Ver- und Entsorgung.....	12
10.5 Telekommunikation.....	12
10.6 Vorbeugender Brandschutz	13
11 Hinweise.....	13

11.1 Nachrichtlicher Hinweis Ortsumgehung Ueffeln	13
11.2 Landwirtschaft.....	13
11.3 Meldepflicht Archäologische Funde	13
1.4 Kampfmittel.....	14
11.5 Wasserschutzgebiet.....	14
11.6 Steinbruch Ueffeln	14
11.7 Artenschutz.....	14
12 Städtebauliche Daten	16
13 Verfahrensdaten	16

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2020 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Ueffeln - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ beschlossen. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist für beide Bauleitpläne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Im Zeitraum vom 02.02.2022 bis einschl. 02.03.2022 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 und § 4 Abs. 2 BauGB. Für die Dauer eines Monats haben die Öffentlichkeit und die Fachbehörden erneut die Möglichkeit zur Planung eine Stellungnahme abzugeben.

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.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 175 „Im Mühlengrund“ liegt im Ortsteil Ueffeln am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Bramsche. Ueffeln ist ein dörflich geprägter Ortsteil und stellt eine eigene soziale Einheit mit vielfältigen Vereinen, Gruppen und Gemeinschaften dar. Des Weiteren sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule vor Ort vorhanden. Aufgrund ihrer sozialen Bindungen werden von jüngeren Einwohnern Baugrundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt. Hierfür liegen zahlreiche Nachfragen vor. Das erschlossene Neubaugebiet „An der Hasenheide“ (Bebauungsplan Nr. 153 „Steingraberweg“) in Ueffeln ist mittlerweile vollständig bebaut. In der Stadt Bramsche und ihren Ortsteilen stehen generell nur wenige freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Dem gegenüber besteht weiterhin ein hoher Bedarf nach Baugrundstücken, insbesondere zur Schaffung von Einfamilienhäusern, der für Ueffeln traditionellen Wohnform. Die Stadt verfügt über keine weiteren kommunalen Grundstücke in Ueffeln.

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

Ueffeln auszuweisen. Auf der Fläche von ca. 6 Hektar können ca. 25 - 30 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Die Baugrundstücke werden überwiegend von der Stadt Bramsche vermarktet und sind somit günstiger im Erwerb als auf dem freien Markt.

Das Neubaugebiet soll in Richtung Osten – zur freien Landschaft hin - von einem 10m breitem Grünzug (öffentliche Grünfläche) eingefasst werden. Der Grünzug stellt die landschaftliche Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicher. Gleichzeitig erfolgt damit ein Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes.

Planungsziel der Stadt ist es, mit der Aufstellung des BBP Nr. 175 „Im Mühlengrund“, die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen den Straßen „Dorfstraße“, „Mühlensch“ und „Zum Steinbruch“ zu schaffen.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 175 umfasst eine Fläche von ca. 6,5 Hektar. Es wird im Norden begrenzt von der Bundesstraße B 218 („Dorfstraße“/ „Unterm Gehn“), im Westen vom „Mühlensch“, im Süden von der Straße „Zum Steinbruch“. Südlich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Unterm Gehn“ ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Richtung Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. In der folgenden Abbildung ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.

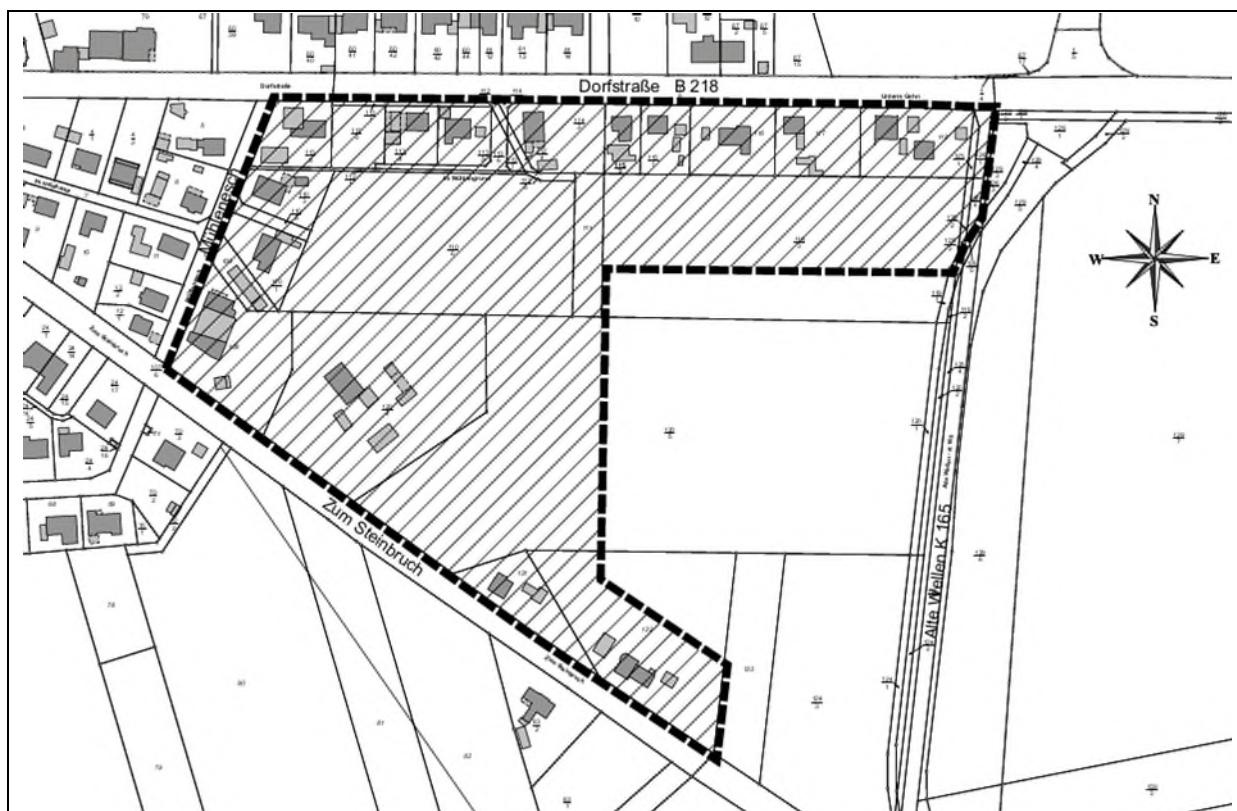


Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“

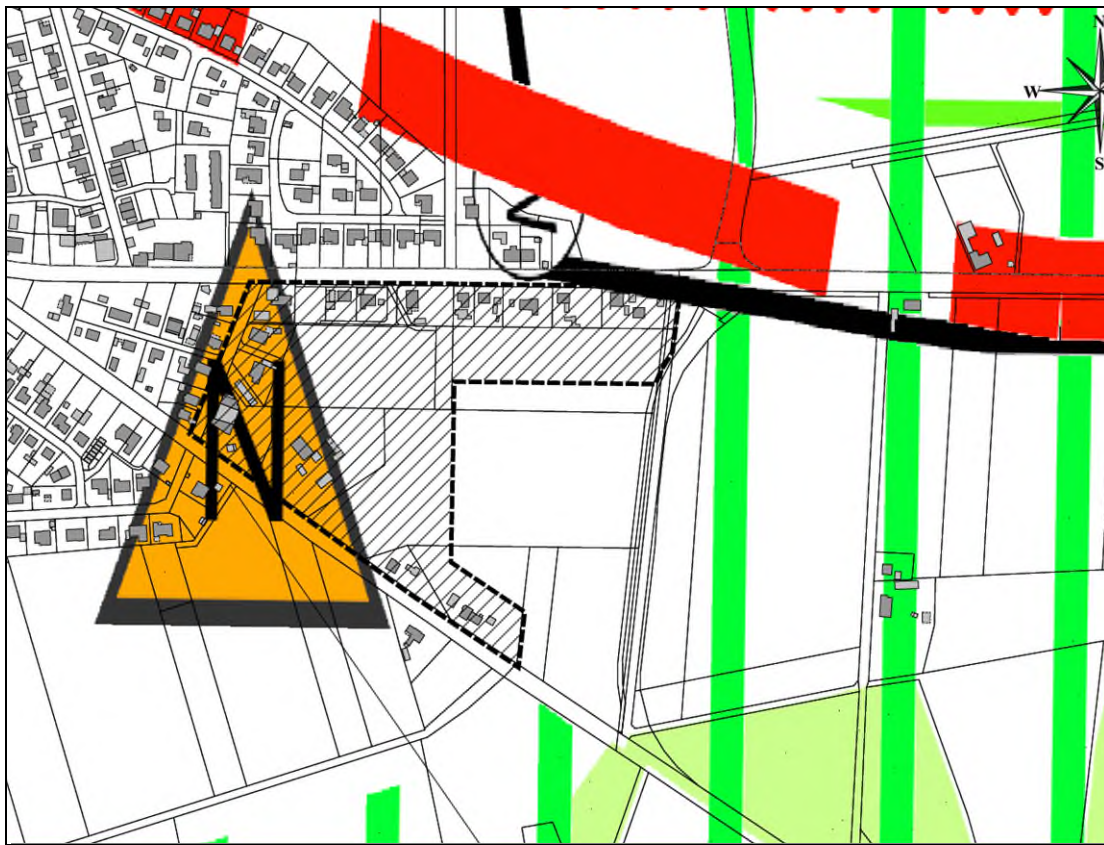
4 Rahmenplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) für den Landkreis Osnabrück ableiten. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Landkreis Osnabrück von 2004 liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung Thiene- Plaggenschale. In einem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Lage des Bebauungsplanes und die angedachte Wohngebietsnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern wurden von der Unteren Wasserbehörde (UWB) geprüft. Seitens der UWB bestehen bezüglich der Realisierung des Wohngebietes keine Bedenken.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, sowie der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche, kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche an den Boden toleriert werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (Bundesstraße B 218). Die Belange des Lärmschutzes werden anhand einer schalltechnischen Beurteilung (s. 9. der Begründung) berücksichtigt. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen werden die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens in entsprechenden Festsetzungen aufgenommen. Bezüglich der Bundesstraße B 218 ist eine Ortsumgehung Ueffelns geplant. Diese ist in den vordringlichen Bedarf (VB) des Bundesverkehrswegeplan 2030 eingestuft. Des Weiteren ist dem Ortsteil Ueffeln raumordnerisch die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen (N).



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), 2004

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche aus dem Jahr 1998 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO und ein geringerer Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen. Parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 175 „Am Mühlengrund“ wird daher die 41. Änderung des FNP durchgeführt.

Im Bereich des Plangebietes, der bislang noch als Mischbaufläche dargestellt ist, hat sich in den vergangenen Jahren die Nutzungsstruktur geändert. Die seinerzeit im südwestlichen Bereich (Flurstück 109/109) des Plangebietes baugewerbliche Nutzung ist mittlerweile aufgegeben worden und hat sich zu einer Wohnbaunutzung gewandelt. Auch die ehemalige Hofstelle im südlichen Plangebiet (Flurstück 120/4) hat mittlerweile eine reine Wohnnutzung. Mit der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche entsteht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden zusammenhängenden Wohngebiete in Ueffeln südlich der Dorfstraße.

Dem Bedarf an Mischgebietsflächen in Ueffeln wird ausreichend entlang der Ortsdurchfahrt nördlich der Dorfstraße (B 218) bzw. in Richtung Neuenkirchen an der Neuenkirchener Allee (Landestraße 70) nachgekommen.

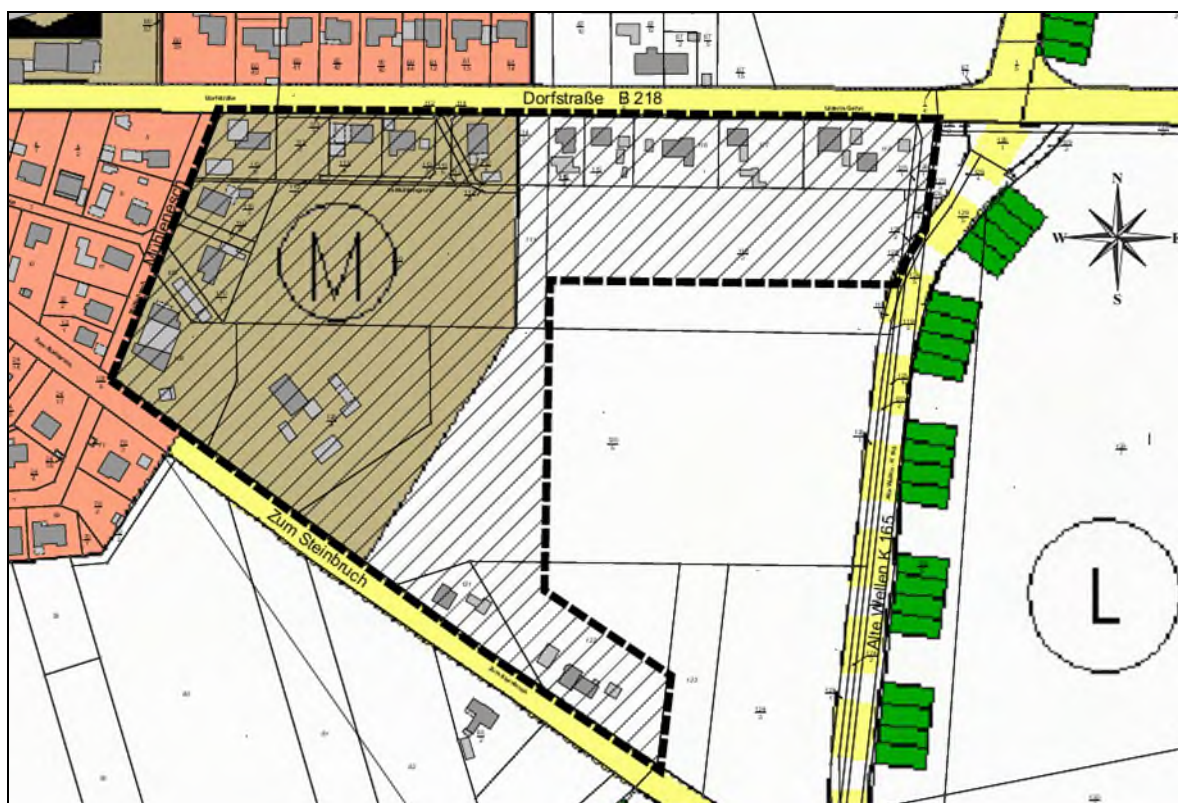


Abbildung 2: Darstellung des Plangebietes im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP)

5 Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße B 218 (Dorfstraße/ Unterm Gehen) und im westlichen Bereich entlang der Straße „Mühlensch“. Die vorhandene Siedlungsstruktur im Plangebietes sowie der Umgebung zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich überwiegend aus klassischen Einfamilienhäusern mit ihren Gartenbereichen zusammensetzt. Die Gebäude haben überwiegend 1,5 Geschosse, wobei sich das Obergeschoss in der Regel innerhalb der geneigten Dachflächen befindet. Von der Gestaltung her ist die im Plangebiet befindliche als auch die umgebende Bebauung gekennzeichnet durch geneigte Dachflächen überwiegend in Form von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer rot bis rot - braunen Dacheindeckung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die mittlerweile wohnbaulich genutzt wird.

Ein Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf dem Flurstück 110/6 (Flur 17, Gemarkung Ueffeln) befindet sich ein vitaler, gut ausgeprägter Einzelbaum (Stieleiche) mit einem Stammdurchmesser von 100cm. Dieser wird als Bestandsbaum im Bebauungsplan festgesetzt.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 175 „Im Mühlengrund“ mit Luftbild

6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ 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. Ein Artenschutzbeitrag (ASB) sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse einschl. des ASB werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Mai 2022 für das Gebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zudem erfolgte in dem vorgenannten Gebiet im Zeitraum März bis Juni 2021 eine Erfassung der Brutvogelfauna mit sieben Erfassungsterminen sowie die Erfassung der Artgruppe der Fledermäuse von Juni bis August 2022 während der Wochenstubenzeit und der spätsommerlichen Balz. Die Ergebnisse der Kartierungen werden in den weiteren Bauleitplanverfahren im Umweltbericht sowie dem Artenschutzbeitrag dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der weitere Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells ermittelte Defizit von 11.702 Werteinheiten durch einen Nachweis von Werteinheiten aus dem Kompensationspool „Hof Lange“ vollständig kompensiert wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben bei einer möglichen Fällung einer alten Stiel-Eiche zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zum Artenschutz: Bauzeitenfenster bei der Baufeldräumung im Zusammenspiel mit einer ökologischen Baubegleitung (optional, nur bei entgegen der Festsetzungen dennoch erforderlich werdenden Baumfällungen der markanten Stieleiche südwestlich der Straße „Im Mühlengrund“ im nördlichen Plangebiet) sowie der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor einer Baumfällung) und der im Zuge der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

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

Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der freien Landschaft sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine durchgängige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumarten.

6.2 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.

7 Inhalte des Städtebaulichen Entwurfes

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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem unter Punkt 2 beschriebenen Bedarf. Neben der Wohnnutzung sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auch kleinere gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Tankstellen oder Beherbergungsbetriebe sind aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstruktur und den Nachfragen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird als Bauweise eine offene Bauweise mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant. Somit soll gewährleistet werden, dass das gewachsene Siedlungsbild und der ländliche Charakter berücksichtigt werden. Die Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht eine bessere Ausnutzung kleinerer Grundstücke.

An der Straße „Im Steinbruch“ befindet sich eine ehemalige Hofanlage, die restauriert wurde und nun reinen Wohnzwecken dient. Das Alleinstellungsmerkmal dieser Hofanlage soll auch in Zukunft beibehalten werden. In diesem Bereich werden keine weiteren Baugrundstücke ausgewiesen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die sozialen Bedürfnisse von Familien zu berücksichtigen. Mit der Planung eines Spielplatzes im neu entstehenden Baugebiet soll eine Spielfläche für Kinder entstehen, in der sich diese sicher im Freien entfalten können. Das Angebot an Spielplätzen im Ortsteil Ueffeln wird durch die Planung eines weiteren Spielplatzes optimiert.

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke führt von der Dorfstraße eine Planstraße in das Baugebiet. Die inneren Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgeführt. Die Planstraße im westlichen Bereich bietet eine ausreichende Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge. Die weitere Planstraße führt durch das Baugebiet hindurch bis zur Straße „Zum Steinbruch“. Die inneren Erschließungsstraßen sollen in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Im südöstlichen Bereich ist ein Fußweg vorgesehen. Hierüber ist Erschließung und Instandhaltung des Spielplatzes gewährleistet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ): Die Grundflächenzahl 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 (GRZ) wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengesetzt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Mit der festgesetzten GFZ von 0,6 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf den Grundstücken realisiert werden.

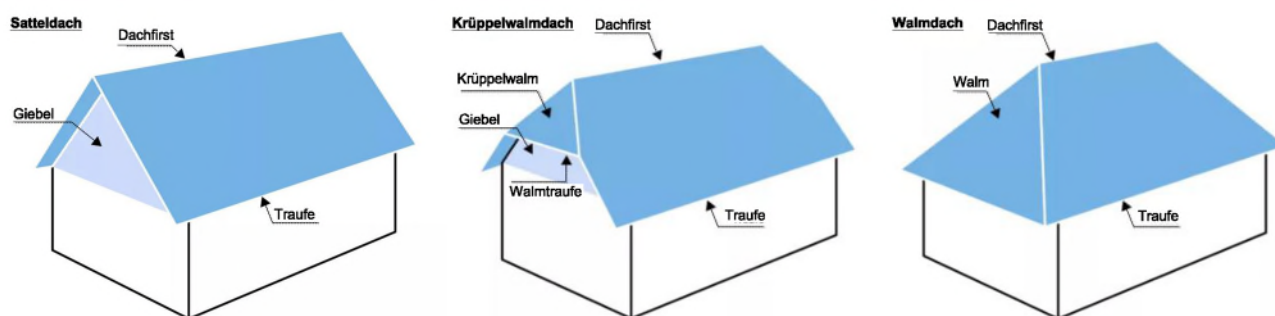
Zahl der Vollgeschosse: Aufgrund der konkreten Nachfragen nach freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften und in Anpassung an den dörflichen Charakter des Ortsteils Ueffeln wird eine solche Bebauung für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, solange die Fläche eines Vollgeschosses gem. § 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht erreicht wird. Im „inneren“ Bereich des Plangebietes (WA 2) soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Hier werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Um im Plangebiet jedoch weiterhin eine Anpassung der geplanten Bebauung an das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der fertigen Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Es gelten folgende Gebäudehöhen im WA 1 und WA 2:

WA 1 = maximal zulässige Traufhöhe 4,50m; maximal zulässige Firsthöhe 9,00m.

WA 2 = maximal zulässige Traufhöhe 6,00m; maximal zulässige Firsthöhe 10,50m.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Folgende Skizze veranschaulicht die Trauf- und Firsthöhen bei unterschiedlichen Haustypen:



Bauweise: Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern 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 des Ortsteils Ueffeln berücksichtigt wird.

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Dadurch ist ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung zur Errichtung von Einzel –oder Doppelhäusern vorgegeben.

Anzahl der Wohneinheiten:

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 maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind und pro Doppelhaus 1 Wohneinheit. 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 Einzelhäusern vollziehen und sich damit der Struktur der benachbarten Bebauung anpassen. Ein sogenanntes Zwei- Generationenhaus ist in einem Einfamilienhaus möglich.

7.3 Klimaschutz/ Ausschluss fossiler Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Gemäß § 1 (5) Satz 2 und § 1a (5) BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung - insbesondere in der Stadtentwicklung - Rechnung zu tragen. Als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. der o.g. Paragraphen soll bei der Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten der Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, ausgeschlossen werden.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen. Diese Festsetzung gilt für die Errichtung von Neubauten. Zu den fossilen Brennstoffen zählen u.a. Erdgas- und Erdöl, Braun- und Steinkohle und Torf.

Aufgrund von individuellen Wohnformen sowie der fortschreitenden technischen Entwicklung, insbesondere im Bereich der Nutzung von erneuerbaren Energien wurde bewusst keine Beschränkung bzw. eine Festsetzung einer bestimmten Nutzungsgart, z.B. Photovoltaik getroffen, sondern die Möglichkeit offengehalten, den jeweiligen Energiestandard durch verschiedene bauliche und technische Maßnahmen zu erreichen. Damit wird der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherren Rechnung getragen und zugleich ein hoher Energiestandard im Neubaugebiet erreicht.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

8.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Ziel von örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Vorhaben gestalterisch in die umliegende Bebauung einzubinden. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch 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 werden für das Plangebiet gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

Als Dachform sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25 ° zulässig. Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird auf rote, rotbraune und braune Farbtöne festgelegt. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachstein) zulässig. Glasierte oder sonstige, das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Zur Errichtung einer Photovoltaikanlage darf von der genannten Dacheindeckung abgewichen werden.

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das kleinräumige Klima im Nahbereich aus und sind daher im gesamten Plangebiet wünschenswert. Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen für Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. Garagen zulässig.

8.2 Doppelhausgestaltung

Ein Doppelhaus definiert sich dadurch, dass 2 Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch das Aneinanderbauen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit werden. Die Fassaden und die Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Materialien und Farben einheitlich zu gestalten. Durch diese Festsetzung soll sich die Einheit der Gebäude auch in der äußeren Gestaltung widerspielen, um keine gestalterischen Brüche zu haben.

8.3 Vorgärten

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird festgesetzt, dass der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - als Vorgarten festgesetzt wird. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Vorgärten prägen das Erscheinungsbild eines Baugebiets entscheidend. Insgesamt sollen die Vorgärten das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und die Durchgrünung fördern. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig.

Durch diese örtliche Bauvorschrift bezüglich der Vorgärten schafft die Stadt Bramsche hier die Voraussetzungen für die Entwicklung eines durchgrünten und offenen Wohnquartiers.

9 Schalltechnische Beurteilung

Nördlich des Geltungsbereiches des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 218 „Dorfstraße“. In östliche Richtung mündet diese in einen Kreisverkehr. Südlich bzw. südöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 165 „Alte Wellen“. Aufgrund des von der Bundesstraße B 218 und der Kreisstraße K 165 ausgehenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben. Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist die DIN 18005. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Die zugrundeliegende Schutzbedürftigkeit ergibt sich aus der festgesetzten Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Nach der DIN 18005 gelten für Verkehrslärm Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis zu 14 dB(A) und nachts bis zu 18 dB(A) überschritten werden. An den Außenwohnbereichen (Gärten) werden die Orientierungswerte bis zu 8 dB(A) überschritten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Schallschutztechnische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz von Verkehrslärm an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

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

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

Lärmschutzbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage beigelegt.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrsflächen/ Erschließung

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke führt von der Dorfstraße eine Planstraße in das Baugebiet. Diese soll als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgeführt werden. Die Planstraße im westlichen Bereich bietet eine ausreichende Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge. Die weitere Planstraße führt durch das Baugebiet hindurch bis zur Straße „Zum Steinbruch“. Die inneren Erschließungsstraßen sollen in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden und als verkehrsberuhigte Anliegerstraße entstehen.

Das Plangebiet ist über die neu entstehenden inneren Erschließungsstraßen auf die Dorfstraße (B 218) bzw. zur Straße „Zum Steinbruch“ angebunden. Hierdurch ist eine direkte Anbindung an den örtlichen bzw. den überörtlichen Verkehr gegeben.

10.2 Verkehrsplanerische Untersuchung

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 Untersuchung in Auftrag gegeben. Die verkehrsplanerische Untersuchung 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 (siehe Anlage).

10.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Laut Baugrundachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu empfehlen. Dies ist zum einen auf den hohen Grundwasserstand und zum anderen darauf zurück zu führen, dass der erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert nicht eingehalten wird. Es ist deshalb vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse von den geplanten Wohn- und Verkehrsflächen in Regenkanäle zu fassen und dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 175 wird südlich der Bebauung an der Straße „Unterm Gehn“ eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Das RRB wird von einer 10m breiten Grünfläche eingesäumt. Hierüber ist zum einen der Zugang zum RRB für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen als auch der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

10.4 Ver- und Entsorgung

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

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.

Schmutzwasser: Die Grundstücke werden an den vorhandenen bzw. zu erweiternden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Information des Fachdienstes Umwelt:

Auf den Grundstücken Zum Steinbruch 7, 49565 Bramsche und Zum Steinbruch 9, 49565 Bramsche erfolgt die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen. Diese Kleinkläranlagen haben Bestandsschutz bis Ende 2030 bzw. 2028. Laut Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Bramsche in der Fassung vom 11.12.2008 wurde die Abwasserbeseitigung für diese Grundstücke auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Oberflächenwasser: Laut Baugrundachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu empfehlen. Dies ist zum einen auf den hohen Grundwasserstand und zum anderen darauf zurück zu führen, dass der erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert nicht eingehalten wird. Es ist deshalb vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse von den geplanten Wohn- und Verkehrsflächen in Regenkanäle zu fassen und dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan abgesichert.

Abfallbeseitigung: 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.

10.5 Telekommunikation

Hinweis gemäß § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

10.6 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.

11 Hinweise

11.1 Nachrichtlicher Hinweis Ortsumgehung Ueffeln

Nachrichtlicher Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück:

Nördlich des Ortsteils Ueffeln ist die Ortsumgehung Ueffeln geplant. Diese ist in den vor-dringlichen Bedarf (VB) des Bundesverkehrswegeplan 2030 eingestuft. Genaue Details können Sie dem Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 entnehmen.

11.2 Landwirtschaft

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen von den um-liegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirt-schaftung ausgehen können. Diese Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen

11.3 Meldepflicht Archäologische Funde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden-verfärbungen 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 Denkmalbe-hörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeolo-gie@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 Ab-lauf 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.

1.4 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.

11.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Thiene - Plaggenschale in der Schutzzone III. Es wird auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

11.6 Steinbruch Ueffeln

Südlich des Plangebietes in etwa 1km Entfernung befindet sich der Steinbruchbetrieb Ueffeln. Im Rahmen des Antrages zur Erweiterung des Abbaugebietes des Steinbruchs von 2016 wurden sowohl ein Erschütterungstechnischer Bericht als auch ein schalltechnischer Bericht (Ingenieurgesellschaft Zech mbH Lingen) erstellt. Zur Berechnung der Immissionen wurden verschiedene Immissionsorte festgesetzt. Diese liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanung. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Erweiterung des Steinbruchs der Hollweg, Kämpers & Comp. KG am Standort Ueffeln keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Sinne der gültigen Regelwerke im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft zu erwarten sind. Die erschütterungstechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch die Erweiterung des Steinbruchs entsprechend der Lage der Erweiterung tendenziell auch die Schwingungs- immissionen in Richtung Südosten verlagern. Aufgrund der Entfernung der geplanten Bebauungsplanung zu den Sprengorten sind keine unzulässigen Erschütterungs- immissionen im Sinne der gültigen Regelwerke an den Immissionsorten und somit auch nicht im Geltungsbereich des Plangebietes zu erwarten.

Bezüglich des verkehrstechnischen Schallimmissionen wurde eine aktuelle schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden sowohl die von der Bundesstraße B 218 als auch der Kreisstraße K 165 ausgehenden Lärmimmissionen untersucht. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Teilbereichen des Plangebietes – entlang der B 218 - die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, nicht aber im Bereich der Kreisstraße. Die Überschreitungen der Immissionen aufgrund der B 218 sind auf den allgemeinen Straßenverkehr und nicht auf den LKW Verkehr des Steinbruchs zurückzuführen. Der Steinbruch Ueffeln und das zukünftige Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ schränken sich somit trotz geographischer Nähe gegenseitig nicht ein.

11.7 Artenschutz

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 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe 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 diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung 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.
- **Baumfällung (optional, nur bei entgegen der Festsetzungen dennoch erforderlich werden- den Baumfällungen der markanten Stieleiche südwestlich der Straße „Im Mühlengrund“ im nördlichen Plangebiet):** Die alte markante Stiel-Eiche ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und wird daher nicht in Anspruch genommen. Sollte entgegen der Festsetzung dieser Baum irgendwann doch entfernt werden müssen, sollte die Fällung dieses Baumes nur in einem Bauzeitenfenster außerhalb der Sommermonate, also zwischen Mitte November und Mitte März stattfinden. In jedem Fall ist der Baum vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf Quartierpotenzial und das mögliche Vorkommen von Fledermäusen hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s. folgender Spiegelstrich).
- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor einer Baumfällung):** Sollte im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesem Fall dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

12 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Bezeichnung	Wert in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	47.780
Verkehrsfläche	5.130
davon mit bes. Zweckbestimmung	549
Öffentliche Grünfläche	12.371
davon Regenrückhaltebecken	6340
Flächen für Maßnahmen	4692
Summe (= Geltungsbereich)	65.282

13 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am 02.07.2020

Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 16.07.2020

Amtliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung am 16.07.2020

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB 02.02. - 02.03.2022

Offenlegungsbeschluss gefasst vom Verwaltungsausschuss (VA) am ...

Bekanntmachung über den Offenlegungsbeschluss in den BN ...

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ...

TÖB Anschreiben mit Datum vom ...

Feststellungsbeschluss durch den Rat am ...

Die Begründung zum BBP Nr. 175 „Im Mühlengrund“ und der dazugehörige Umweltbericht haben in der Sitzung des **Rates** am ... vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 „Am Mühlengrund“ wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den...

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den...

(Siegel)

Der Bürgermeister