



**Bebauungsplan Nr. 169
„Feuerwehr Epe-Sögeln“**

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Aufgestellt: August 2022, ergänzt April 2023, Januar 2024
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Drewes

Inhaltsverzeichnis

1	
1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren..... 1
1.1	Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:..... 1
2	Anlass und Ziele der Planung 2
3	Rechtsgrundlage 3
4	Gutachten und Fachbeiträge..... 3
5	Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches 3
6	Rahmenplanung..... 4
6.1	Ziele der Raumordnung 4
6.2	Flächennutzungsplan..... 5
7	Bestandsaufnahme 5
8	Standortoptionen..... 6
9	Inhalt des Bebauungsplanes..... 8
9.1	Art der baulichen Nutzung..... 8
9.2	Maß der baulichen Nutzung 8
9.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen 9
9.5	Verkehrsflächen..... 9
9.6	Grünflächen 9
10	Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen..... 9
10.2	Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO 9
10.3	Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 9
10.4	Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO..... 10
10.5	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 10
10.6	Ausschluss fossiler Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB..... 10
10.7	Eingrünung der Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB..... 10
10.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 10

10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB) externe Ausgleichsmaßnahmen	11
10.10 Baugestaltung	11
11 Wassertechnische Voruntersuchung	11
12 Umweltbericht	12
12 Ver- und Entsorgung	12
13 Textliche Hinweise/Empfehlungen	13
14 Städtebauliche Daten	15
15 Daten zum Verfahrensablauf.....	15

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe -Sögel“ beschlossen. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Regelverfahren.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Flächen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögel“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesen Gründen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe durchgeführt.

Im Rahmen der Planverfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2022 bis 07.11.2022 durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dazugehörigen Gutachten lagen dazu in der Zeit vom 12.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2023 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 zur Stellungnahme aufgefordert.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert.

Bestandteil des Verfahren ist ferner eine wasserwirtschaftliche Untersuchung.

1.1 Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:

Landkreis Osnabrück:

- Hinweis: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und auf Grund hoher, natürlicher, standortgebundenen Ertragspotentialen. Für die Ausgleichsflächen sind möglichst keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. – Die Hinweise auf die Vorsorgegebiet wurden aufgenommen. Bei der, für die Bauleitplanung in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzfläche handelt es sich jedoch um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Der Kompensationsausgleich findet ausschließlich auf städtebaulichen Wegeseitenrändern statt.
- Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - Die vorhandenen Feuerwehrhäuser in Epe und Sögel entsprechen nicht mehr dem Mindeststandard gem. DIN 14092 „Feuerwehrhäuser. An den zwei Wirkungsstätten ist die erforderliche Fläche für die Neuerrichtung nicht gegeben. Die Ausweisung der neuen Baufläche findet in unmittelbarer Nähe zum gegenwärtigen Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Epe statt wodurch für die Einsätze der Feuerwehr eine gewisse Akzeptanz in der Bevölkerung bereits gegeben ist.

- Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung - innerhalb des Plangebietes wird ein Löschwasserbrunnen errichtet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.
- Um das Erscheinungsbildes des Baudenkmals durch die Planungen gering zu halten, ist am südlichen Ende des Plangebietes zur Schlippenstraße ein Grünstreifen einzuplanen. - Im Bebauungsplan ist einen 3 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen.
- Die Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist auf ein 10-jährliche Ereignis nachzubessern und ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 138 i.V.m. M 153 erforderlich. – Die entsprechenden Nachberechnungen und Nachweise werden erbracht und dem Landkreis übersandt.
- Im Plangebietes befindet sich gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des LBEG ein mittlerer Plaggeneschboden unterlagert von Podsol mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- bzw. Erschließungsarbeiten informiert werden. - Die Bereiche, welche von Plaggenesch-Böden unterlagert sind, werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch einen höheren Wertfaktor berücksichtigt. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig benachrichtigt damit eine lückenlose Baubegleitung stattfinden kann.
- Die Gestaltung von Zufahrt und geänderter Radverkehrsanlage ist mit dem Landkreis Osnabrück (Fachdienst Straßen) als Straßenbaulastträger abzustimmen. – Die Gestaltung von Zufahrt und geänderter Radverkehrsanlage wird mit dem Landkreis Osnabrück (Fachdienst Straßen) als Straßenbaulastträger abgestimmt. Eine erste Abstimmung ist schon erfolgt.
- Hinweis das am 07.07.2023 die Änderung des BauGB und die damit einhergehende Änderung der BauNVO in Kraft getreten sind. - Der Planentwurf wird entsprechend angepasst.
- Versorgungsträger bitten um eine rechtzeitige Einbindung vor den Erschließungsarbeiten und Sicherung Ihrer vorhandenen Leitungen. – Eine Frühzeitige Beteiligung bei den Erschließungsarbeiten findet statt und die vorhandenen Leitungen werden gesichert.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe – Sögel“ befindet sich im Ortsteil Epe und umfasst eine Fläche von 4.901m². Es wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. In einer Entfernung von ca. 150 m bis 200 m liegt das Naturdenkmal „Honigmoor“. Im Osten grenzt die ehemalige Gastwirtschaft, die Grundschule, das Dorfgemeinschaftshaus, der jetzige Feuerwehrstandort und der Sportplatz an das Plangebiet. Südlich verläuft die „Malgartener Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist in der beiliegenden Anlage durch Umrandung gekennzeichnet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um das Grundstück der ehemaligen örtlichen Gaststätte (Flurstück 51/2) verkleinert.

Anlass des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Notwendigkeit, das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Epe zu erweitern. Da dies auf dem jetzigen Grundstück nicht möglich ist, soll eine Verlagerung des Feuerwehrstandortes in unmittelbarer Nähe vorgenommen werden. In einer Entfernung von ca. 200 m wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich die Voraussetzung für die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geschaffen. Der Neubau eines in Zukunft gemeinsam von den Ortswehren Epe und Sögel genutzten Feuerwehrhauses wird dadurch ermöglicht.

Das Feuerwehrgebäude der Ortswehr Sögel ist stark sanierungsbedürftig. Zudem entsprechen die Räumlichkeiten und deren Ausstattung in beiden Ortswehren Epe und Sögel nicht mehr den notwendigen aktuellen Standards. Die Unterbringung des modernen Fuhrparks der Feuerwehr ist auf Dauer nicht mehr möglich. Zudem unterhält die Ortswehr Epe eine Tauchgruppe, die im Stadt- und Kreisgebiet tätig ist. Auch hierfür ist es dringend geboten, ausreichend Platz zu schaffen für die Unterbringung der tauchtechnischen Gerätschaften, Tauchanhänger, Boot etc. Es besteht somit ein dringender Handlungsbedarf. Gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes haben die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen.

Um Synergieeffekte zu nutzen und die Kosten zu reduzieren, beabsichtigt die Stadt Bramsche, die Ortswehren Epe und Sögel aufzulösen und in eine neue gemeinsame Ortswehr zusammen zu führen. Die entstehende Ortswehr Epe - Sögel soll die Qualität einer Stützpunkfeuerwehr erhalten.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Aufgrund der vorgenannten Situation ergibt sich ein bauleitplanerischer Handlungsbedarf, die Voraussetzungen für die Zusammenlegung der Ortsfeuerwehren Epe und Sögel an einem gemeinsamen Standort zu schaffen. Mit der Ausweisung in unmittelbarer Nähe des alten Standortes findet lediglich eine minimale Verlagerung des alten Standortes in Epe statt.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung, wodurch dem Gebot, das Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, nachgekommen wird.

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

3 Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

4 Gutachten und Fachbeiträge

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

- Umweltbericht einschl. Umweltprüfung mit Biotypenkartierung und –bewertung, Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen (NWP Oldenburg),
- Fachbeitrag Artenschutz (NWP Oldenburg),
- Wasserrechtsantrag (Ingenieurbüro Westerhaus Bramsche)

5 Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169 umfasst eine Fläche von ca. 4.901 m². Es wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch die „Malgartener Straße“ eingegrenzt. Richtung Osten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der ehemaligen

örtlichen Gaststätte. In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.

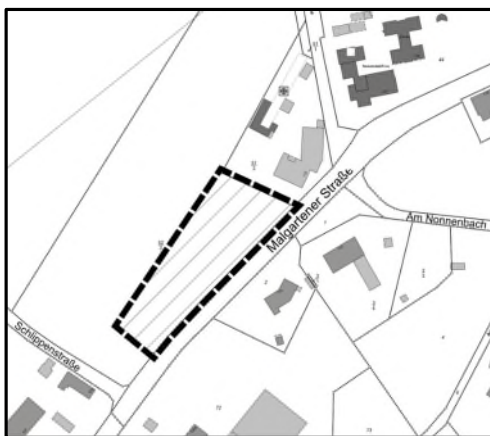


Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögel“

6 Rahmenplanung

6.1 Ziele der Raumordnung

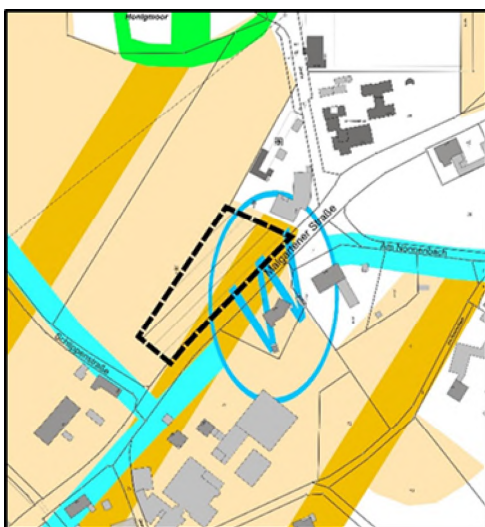


Abb. 2: Ausschnitte aus dem RROP (genordet, ohne Maßstab)

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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D3.203) dargestellt und von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) überlagert. Ferner verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle eine Fernwasserleitung (D 3.9.1 01).

6.2 Flächennutzungsplan

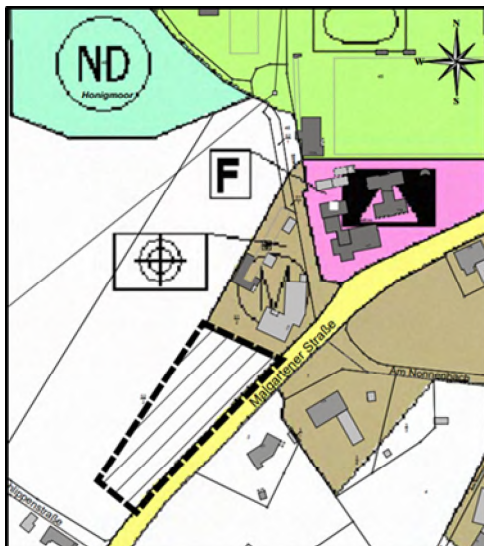


Abb. 3: Ausschnitte aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Flächen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögel“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesen Gründen ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe durchzuführen. In der 45. Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

7 Bestandsaufnahme



Abb. 4 Luftbild des Geltungsbereiches

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Freifläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche.

Der Ortsteil Epe ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Die unmittelbare Nähe des Plangebietes wird durch überwiegende Hofstellen und vereinzelte Wohnbebauung geprägt. Des Weiteren befindet sich in ca. 130 m Entfernung bestehende Gebäude wie, die Grundschule mit Sporthalle und eine Tennisanlage. In diesem Areal liegt auch das alte Feuerwehrgebäude.

Direkt angrenzend in westlicher Richtung befindet sich die ehemalige örtliche Gaststätte, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. In der Weiteren Umgebung befinden sich größere landwirtschaftliche Betriebe.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4901,00 m².

8 Standortoptionen

Die vorhandenen Feuerwehrhäuser in Epe und Sögel n entsprechen nicht mehr dem Mindeststandard gem. DIN 14092 „Feuerwehrhäuser. Aufgrund des Flächenbedarfs kann der Arbeitsschutz auf den vorhandenen Flächen bzw. in der jetzigen Gebäudestruktur nicht realisiert werden. Für die Umsetzung eines neuen Gebäudes einschließlich Außenanlage wird eine Mindest Grundstücksfläche von 2900 m² benötigt. Die vorhandenen Feuerwehrgrundstücke weisen diese Größe nicht auf. Eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit zwischen beiden vorhandenen Standorten (Sögeler Straße / Riester Allee) ist nicht gegeben. Neben der Erreichbarkeit für die Feuerwehrmitglieder ist auch die Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes ausschlaggebend. Die sogenannte „Hilfsfrist“ beträgt 8 Minuten. Diese Frist bildet den Zeitraum von der Alarmierung bis zum Eintreffen der (ersten) Einsatzkräfte mit einem Feuerwehrfahrzeug ab.

An das Grundstück werden neben der erforderlichen Größe, einer guten Erreichbarkeit weitere Ansprüche gestellt. Nach Möglichkeit sollte das Grundstück eine zweiseitige Anbindung aufweisen, damit bei einer einseitigen Sperrung immer noch das Ausrücken der Feuerwehr gewährleistet ist. Die Hauptzufuhr sollte an einer Straße liegen, welche im Rahmen des Winterdienstes frühzeitig und regelmäßig geräumt wird

Als Standortoption stand der Stadt Bramsche eine Fläche von ca. 5.000 m² in einer Sackgasse an der Malgartener Str. in unmittelbarer Nähe zum gegenwärtigen Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Epe zur Verfügung. Dieser Standort wurde aus Gründen der Zuwegung nicht realisiert. Durch die Zuwegung über die Sackgasse ist kein sicherer Dienstbetrieb zu gewährleisten. Bei einer Sperrung der Sackgasse wäre der Feuerwehreinsatz nicht mehr möglich. Durch die vorhandene Schule kann es zu einer Gefährdung der Schulkinder im Einsatzverkehr kommen. Das gleiche gilt für die Besucher und Nutzer der am Ende des Wendehammers liegenden Sportanlage. Darüber hinaus kann von diesem Standort aus das Stadtgebiet nicht qualifiziert versorgt werden.

Da im unmittelbaren Bereich noch weitere Fläche zur Verfügbarkeit standen wurde die Verkehrsanbindung optimiert, in dem die Anbindung des Feuerwehrhauses direkten an die Malgartener Str. erfolgt. Dadurch können die Auflagen wie Trennung der Verkehrswege von an- und abrückenden Feuerwehrangehörigen, Sicherstellung des zügigen An- / Ausrückens bei stärkerem Verkehrsaufkommen, Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr bei einer Sperrung der Sackgasse und Sicherstellung der Hilfsfrist im Ortsteil Sögel n erfüllt werden

Bei der Wahl des Standortes, in unmittelbarer Nähe des alten Feuerwehrstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass für die Einsätze der Feuerwehr und damit verbundenen Einsatzes eine gewisse Akzeptanz in der Bevölkerung bereits gegeben ist. Die in unmittelbarer Nähe vorhandene alte Feuerwehr existiert seit 1935, in denen der Einsatz der Feuerwehr aktiv stattfand.

Die Einsätze der Feuerwehr dienen der Gefahrenabwehr und allgemeinen Ordnung wodurch diese nicht der TA Lärm Pflicht unterliegen.

Dieses ist aus der TA-Lärm Abschnitt 7.1. zu entnehmen. In Notsituationen (Brand- und Hilfeleistungen) sind Richtwertüberschreitungen durch die Anwohner hinzunehmen. Des Weiteren aus der TA-Lärm 7.1: Ausnahmeregelung für Notsituationen:

„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden.“

Die insbesondere im Nachtzeitraum mit Sicherheit eintretenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind daher von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Durch die Zusammenlegung der Feuerwehr Sögel und Epe finden zukünftig voraussichtlich insgesamt 50 Einsätze im Jahr statt. Von den ca. 50 Einsätzen wird es sich voraussichtlich bei 10 Einsätzen um zeitkritische Einsätze handeln, bei denen blaues Blinklicht und Signalhorn verwendet werden. Die Einsätze sind um ca. 10 % höher durch den Zusammenschluss der beiden Ortsfeuerwehren. Viele Einsätze wurde bereits vorher zusammengefahren, da die Tauchgruppe immer aus Epe zu den Einsätzen von Sögel dazu kam.

Da die Erhöhung in einem sehr geringen Maße stattfindet kann diese vernachlässigt werden.

Gleiches gilt für den zusätzlichen Verkehr hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung des Feuerwehrhauses in Epe.

Der Ortsteil Epe ist klassisch landwirtschaftlich geprägt und weist in der Innerortslage eine Dichte an viehhaltenden Betrieben auf.

Die vorhandene Geruchsimmissionssituation nimmt geringfügig ab.

Die Nutzung des neuen Feuerwehrhauses ist in erster Linie für die Unterbringung der Fahrzeuge gedacht. Ferner finden in dem Gebäude Besprechungen der Ortsfeuerwehren Epe und Sögel und der Tauchgruppe statt. Feuerwehrübungen werden grundsätzlich an anderen wechselnden Feuerwehrstandorten im Stadtgebiet durchgeführt, nicht in Epe. Die Tauchgruppe fährt zu Übungen an ein Gewässer. Im Gebäude selbst ist die Errichtung einer Wohnung bzw. Betriebsleiterwohnung nicht vorgesehen und wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Gebäude indem sich Personen dauerhaft aufhalten.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge städtebaulicher Entwicklung. Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Eine reine Innenentwicklung ist für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes im Bereich Epe / Sögel aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der mit einer Feuerwehr einhergehenden Verkehrs- und Geräuschentwicklung bzw. Einsatz des Martinshornes nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögel“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer „Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ an der Malgartener Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Feuerwehrgebäude und vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an die vorhandene Bebauung des Ortsrandes angeknüpft. Dadurch kann an die bereits vorhandene Erschließungsanlage „Malgartener Straße“ angeschlossen werden und eine bessere wirtschaftlich Ausnutzung erfolgen.

Für einen schonenden Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ sieht die Stadt vor, dass in einem anderen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Bramsche dem Landwirt Ersatzflächen angeboten werden. Für die erforderlichen Ausgleichsflächen hinsichtlich des Eingriffes werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich findet im Zuge des Wegerandstreifenprojektes Sögel statt, welches ausschließlich städtische Wegeseitenränder in Anspruch nimmt.

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im vorliegende Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot parallel zur Malgartener Straße von mindestens 9 hochstämmigen Eichen in einem Abstand von 9,0 m festgesetzt. Durch diese Eingrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen. Durch die Pflanzung von größeren Bäumen ergibt sich eine kühlende Wirkung aufgrund von Beschattung der versiegelten Flächen und der Verdunstungskälte der Bäume.

Für die Oberflächenentwässerung sind Versickerungsmulden mit einer maximal 30 cm Einstauhöhe vorgesehen. Diese sollten mit Rasen begrünt oder mit Bodendeckern bzw. mit Gehölzen und Stauden bepflanzt werden. Hierdurch entsteht eine immergrüne, starkdurchwurzelte Vegetationsdecke. Die Anordnung der Versickerungsmulden zielt unter anderem auf die Klimaanpassung im Baugebiet ab. Durch die Verdunstungskälte des Wassers wird eine kühlende Wirkung erzielt. Innerhalb der Mulde, an der südwestlichen Grundstücksgrenze wird ferner eine durchgängige, 3 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt.

Für den Klimaschutz enthält der Bebauungsplan die Festsetzung vom Ausschluss fossiler Brennstoffe. Die Stadt Bramsche spricht sich in ihrem Klimakonzept für die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des THG-Ausstoßes im Stadtgebiet aus. Die Berücksichtigung energieeffizienter und -sparender Planung und Maßnahmen in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung sind unabdingbar. Da die Stadt Bramsche in diesem Bereich selber Bauherr ist soll damit die Umsetzung des Klimakonzeptes erfolgen. Somit kann ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes sowie zur Verlangsamung des Klimawandels geleistet werden.

9 Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der Standort des Feuerwehrgerätehauses wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (Feuerwehrgerätehaus / Standort der freiwilligen Feuerwehr Epe-Sögel) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass das Grundstück ausschließlich für die Nutzung der Feuerwehr einschließlich derer Ausübung vorgesehen ist. Es handelt sich um eine Fläche in der Größe von ca. 4.901 qm.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO. Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gibt es keine speziellen Grenzen hinsichtlich GRZ und GFZ. Diese sind von dem eigentlichen Bauvorhaben und der umliegenden Umgebung abzuleiten. Im Flächennutzungsplan grenzt die neu für die Bebauung vorgesehene Fläche an eine ausgewiesene Mischbaufläche an. Diese wird mit als Grundlage für die zukünftige festgesetzte GRZ

herangezogen. Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO beträgt die zulässigen Obergrenze eines Mischgebietes 0,6. Aus diesem Grunde wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass 60 % des Grundstückes überbaut werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im Regelfall die zulässige GRZ von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Dieses ist erforderlich, da neben den überbaubaren Flächen für das Gebäude erhebliche versiegelte Flächen für Parkplätze, Aufstellflächen der Feuerwehrfahrzeuge und einer Umfahrt erforderlich sind.

Die Möglichkeit einer Zweigeschossigkeit in einem Teilbereich ist durch die vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,6 gegeben.

9.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Der überbaubare Bereich wird lediglich mit einem Grundstücksgrenzabstand von 3,0 m großzügig definiert. Entlang der Malgartener Straße wird die überbaubare Fläche zu Gunsten einer Pflanzfläche um 5,0 m zurückgesetzt. Hierdurch ist ein höchstmöglicher Planungsspielraum für die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes auf dem Grundstück gegeben.

9.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Feuerwehrstandorts ist durch die vorhandene „Malgartener Straße“ gesichert.

9.6 Grünflächen

Im Plangebiet wird parallel zur „Malgartener Straße“ ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

10 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse) anzunehmen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug zur jeweiligen Erschließungsstraße und darf 0,20 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes an die angrenzende Umgebung anzupassen und um ein harmonisches Erscheinungsbild zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe / Traufhöhe mit 8,00 m festgesetzt.

10.3 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

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 0,6 begrenzt, welches dem Orientierungswert für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO entspricht. Mit der Festsetzung soll ein sparsamer und effizienter Umgang mit Bauflächen sichergestellt werden und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht werden.

Die GRZ von 0,6 darf von den Hauptkörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Eine mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 80 % Versiegelung, welches das höchstzulässige Maß angibt, ist aus Gründen des hohen erforderlichen Anteils an Aufstellflächen, Zufahrten und Einstellplätzen erforderlich.

10.4 Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO

Der Bebauungsplan legt fest, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 anzurechnen sind. Hiermit soll der Ausbau des Dachgeschosses auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

10.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bebauungsplan werden Wohnungen gänzlich ausgeschlossen. Das Feuerwehrgebäude soll ausschließlich neben der Unterbringung der Fahrzeuge und Feuerwehrtensilien für Dienstbende/Besprechungen, Ausbildung- und Schulungen der Feuerwehrleute und der Tauchergruppe dienen. Der Ortsteil Epe ist überwiegend landwirtschaftlich geprägten und den damit verbundenen Emissionen.

10.6 Ausschluss fossiler Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Gem. § 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. der o.g. Paragraphen soll bei der Schaffung neuer städtischer Bauvorhaben der Ausstoß von Treibhausgasen, sowie der damit verbundenen Verbrennung fossiler Brennstoffe, ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan wird dies umgesetzt, indem fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen. Zu den fossilen Brennstoffen zählen u.a. Erdgas- und Erdöl, Braun- und Steinkohle und Torf.

Mit dieser Festsetzung setzt die Stadt ihre eigens formulierten Klimaziele um.

Da man sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in der Planungsphase befindet und noch nicht konkret feststeht in welcher Form die Versorgung umgesetzt wird findet keine Festlegung einer bestimmten Nutzungsart statt.

10.7 Eingrünung der Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die Stellplatzanlagen ist eine Eingrünung mit einer mindestens 0,50 m breiten und bis zu 0,75 m hohen Hecke vorzusehen. Durch das Anpflanzungsgebot erfolgt eine optische Auflockerung der ansonsten versiegelten Parkplatzfläche. Die Begrünungsmaßnahme trägt auch zur Durchgrünung des Plangebietes bei, wodurch positive Effekte für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die klimatischen Verhältnisse entstehen.

10.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur südlich gelegenen "Malgartener Straße" sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens 9 Hochstämme (Stieleiche, mind. St.U. 14-16) in einem Abstand von etwa 9,0 m zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen. In der gesamten vorgenannten Fläche sind Zufahrten und Zugänge von maximal insgesamt 10 m Breite zulässig. Durch diese Eingrünung wird das Grundstück zur Malgartener Straße optisch eingefasst. Hierdurch erfolgt eine Verbesserung des Kleinklimas und Schaffung von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Um die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals durch die Planungen gering zu halten, wird von der unteren Denkmalschutzbehörde am südlichen Ende des Plangebietes zur Schlippenstraße hin ebenfalls ein Grünstreifen, wie an der östlichen Seite zur Malgartener Straße hin einzuplanen. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ dahingehend ergänzt, dass zur westlich gelegenen Schlippenstraße eine durchgängige, 3 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden muss. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 % und sind gleichmäßig als Überhälter (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) innerhalb der Heckenpflanzung zu setzen.

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

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizits bei Umsetzung der Bebauungsplanung weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools 'Wegerandstreifenprojekt Engter/Sögel' der Stadt Bramsche nach.

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

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

10.10 Baugestaltung

Da die Stadt Bramsche selbst Bauherr ist und aufgrund der besonderen Eigenschaft des Bauwerks als Feuerwehrgerätehaus wurde auf die Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet.

11 Wassertechnische Voruntersuchung

Nach Möglichkeit soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück der zukünftigen Feuerwehr versickert werden, gem. Arbeitsblatt DWA 138.

Das Gutachten sagt aus, dass innerhalb des Grundstückes grundsätzlich eine Versickerung möglich ist. Auf dem Grundstück stehen durch seine Nutzung (Gebäudefläche, Parkflächen, Aufstellfläche, Umfahrt) kaum unversiegelte Flächen zur Verfügung. Laut Gutachten kann das Oberflächenwasser daher nur über oberirdische Versickerungsanlage erfolgen, wenn die restlichen Freiflächen hierzu entsprechend zur Verfügung stehen. Diese müssen nach DWAA A-138 dimensioniert und betrieben werden. Bei abweichenden Annahmen gegenüber dem Gutachten ist auch ein möglicher Teil der Versickerungsanlage unterirdisch oder als Kombination in Form eines Mulden-Rigolensystems vorzusehen.

Die Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage umfasst jedoch mind. das 10-jährliche Ereignis entsprechende Berechnungen sind vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück vorzulegen.

12 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 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.

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in der Lebensraumfunktion bzw. den Biotypen-Bestand sowie der weitere Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung die erheblichsten Beeinträchtigungen. Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich anhand des Osnabrücker Kompensationsmodell verbleibt im Plangebiet ein ökologisches Defizit von 3.824,50 Werteinheiten (WE). Durch den Nachweis von 3.903,40 WE im Rahmen des Ersatzflächenpools 'Wegerandstreifenprojekt Engter/Sögel' der Stadt Bramsche kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind dem Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes sowie dem Anhang zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

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

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 Genehmigungs-ebenen (also auch für die Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: Baufeldräumung) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

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

12 Ver- und Entsorgung

In der Überlegung, steht derzeit, dass die Beheizung des Gebäudes mit einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet werden soll. Die aktuell gültigen Anforderungen nach dem GEG für Nichtwohngebäude werden Berücksichtigung finden.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist zukünftig über den örtlichen Netzbetreiber sichergestellt.

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt über die vorhandene Druckwasserleitung in der Malgartener Straße.

Oberflächenwasser

Nach Möglichkeit soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück der zukünftigen Feuerwehr gem. Arbeitsblatt DWA 138 versickert werden. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Im Bauantrag ist ferner ein Überflutungsnachweis nach DIN EN 1610 notwendig. Vorab fand eine Wassertechnische Voruntersuchung statt. Es wird auf das Gutachten verwiesen.

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.

Löschwasserversorgung / 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.

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.

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. Innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von 300 m befindet sich keine ausreichende unabhängige Löschwasserentnahmestelle. Aus diesem Grunde ist innerhalb des Plangebietes ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Dieser kann sowohl zur Abdeckung der unabhängigen Löschwasserversorgung herangezogen werden als auch zu Übungszwecken von der Feuerwehr.

13 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Einsicht in DIN-Normen

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften sowie Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. 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.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ortsteil Epe ist landwirtschaftlich geprägt und weist in der Innerorts Lage viehhaltende Betriebe auf. Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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

5. Unabhängige Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung ist mindestens ein Löschwasserbrunnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu errichten. Die genaue erforderliche Größe ist mit der Feuerwehr bzw. Brandschutzbeauftragten des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

6. Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder v. Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Das Plangebiet ist mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig benachrichtigt damit eine lückenlose Baubegleitung stattfinden kann.

7. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Eine entsprechende Luftbilddauswertung wurde in Auftrag gegeben.

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

8. Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Faunistische Gutachten für die Artgruppen der Brutvögel sowie der Fledermäuse erstellt. Bei den faunistischen Untersuchungen in Bezug auf die Artgruppe der Brutvögel wurden mit dem Feldsperling, Kuckuck, Star, Stieglitz und Sumpfmeise fünf

Brutvogelarten nachgewiesen, die in der aktuellen Roten Niedersachsens mindestens auf der Vorwarnliste geführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst wurden keine Brutvögel festgestellt.

Im Rahmen der Erfassungen der Fledermäuse konnten sechs Fledermausarten nachgewiesen werden:

Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler sowie Bart- und Wasserfledermaus. Ein Großteil der Fledermausaktivitäten im UG ist auf die Zwergfledermaus zurückzuführen. Von allen Arten wurden ausschließlich jagende Individuen beobachtet. Quartiere wurden im UG jeweils nicht festgestellt. Im Plangebiet selbst bestehen grundsätzlich keine Strukturen (Altbäume, Gebäude), die als Fledermausquartier dienen können.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Anpassungen) werden die Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

9. Denkmalschutz

Südlich des Plangebietes steht das denkmalgeschützte Haupthaus zu Hof Wessling, Malgartener Straße 107. Am Erhalt des Baudenkmals besteht insbesondere aus bauhistorischen und aus städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

14 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögel“ ergeben sich folgenden städtebauliche Werte:

Gemeinbedarfsfläche:	4.365 m ²
Fläche mit Pflanzgebot:	536 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	4.901 m²

15 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	24.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der	
Frühzeitigen Beteiligung:	29.09.2022
Frühzeitige Beteiligung	07.10.2022 – 07.11.2022
Offenlegungsbeschluss:	20.06.2023
Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses und der	05.07.2023

Durchführung der öffentlichen Bekanntmachung:

12.07.2023 – 18.08.2023

Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe–Sögel“ hat mit der Begründung und dem Umweltbericht zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 14.03.2024 vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögel“ wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister