



**Bebauungsplan Nr. 179**  
**„Riester Damm“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	
<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Verfahren..... 1</b>
1.1	Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:..... 1
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung städtebaulicher Entwurf ..... 3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage ..... 4</b>
<b>4</b>	<b>Gutachten und Fachbeiträge..... 4</b>
<b>5</b>	<b>Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches ..... 4</b>
<b>6</b>	<b>Rahmenplanung..... 5</b>
6.1	Ziele der Raumordnung ..... 5
6.2	Flächennutzungsplan..... 6
<b>7</b>	<b>Bestandsaufnahme ..... 6</b>
<b>8</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf..... 7</b>
<b>9</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes..... 10</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung..... 10
9.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 10
9.3	Bauweise und Haustypen ..... 10
9.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen ..... 10
9.5	Verkehrsflächen..... 10
9.6	Grünflächen ..... 11
9.7	Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung ..... 11
<b>10</b>	<b>Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen..... 11</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 u. § 1 Abs. 6 BauGB ..... 11
	Zulässig sind im WA 1 bis WA 5 nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO: ..... 11
10.2	Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Baunutzungsverordnung (BauNVO)..... 11
10.3	Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ..... 12
10.4	Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO..... 13

10.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	13
10.6 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO).....	13
10.7 Stellplätze gem. § 12 BauNVO .....	13
10.8 Dachbegrünung von Garagen- und Carportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 13	
10.9 Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	13
10.10 Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB .....	14
10.11 Fläche für das Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB .....	14
10.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A).....	14
10.13 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	14
10.14 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge).....	14
10.15 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutz.....	15
10.16 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	15
<b>11 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 83 Niedersächsische Bauordnung NBauO) .....</b>	<b>15</b>
11.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten.....	15
11.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO .....	16
11.3 Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO .....	16
<b>12 Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>13 Fachbeitrag Schallschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>14 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>19</b>
<b>15 Textliche Hinweise/Empfehlungen .....</b>	<b>21</b>
<b>16 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>22</b>
<b>17 Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>22</b>

## 1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm“ 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. 179 „Riester Damm“ ist überwiegend im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesen Gründen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 46. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe 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 Verfahrens ist ferner eine wasserwirtschaftliche Untersuchung und eine schalltechnische Beurteilung.

### 1.1 Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:

- Das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz ist zu beachten, die Flächeninanspruchnahme sollte auf ein unbedingt notwendiges Maß sich beschränken. - Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung findet eine Abrundung vorhandener Wohnflächen statt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bestehende Wohnbauflächenbedarf befriedigt und einer zeitnahen Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Andere innerortsnahe Flächen sind alle im privaten Eigentum und stehen für eine Bebauung / bauliche Entwicklung somit kurzfristig nicht zur Verfügung. Zukünftig strebt die Stadt Bramsche an den Fokus der Bauflächenentwicklung mehr auf die Innenverdichtung zu setzen, wofür derzeit ein Konzept erarbeitet wird.
- Hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird auf den Grundsatz (Kapitel 3.1.2 Ziffer 05) des LROP 2017 hingewiesen, nach welchem zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools

und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden sollen. – Diesem Ansatz wird gefolgt, da innerhalb des Plangebietes Biotopverbunde erhalten und ergänzt werden. Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft findet im städtischen Kompensationsflächenpool „Wegerandstreifenprogramm Sögel“ statt. Ein vorrangiges Entwicklungsziel des Wegerandstreifenprogramms ist es, durch eine Vielzahl an linearen Maßnahmen die regionale Biotopvernetzung zu fördern.

- Es wird empfohlen die die westlich des Planungsgebietes und südlich der Sögelner Straße vorhandene Bebauung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und zu überplanen. - Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da dieser Bereich gerade in den letzten Jahren hinsichtlich der Bebauung vervollständigt wurde und somit abgeschlossen ist. Sollte eine bauliche Entwicklung nach Norden von den privaten Eigentümern gewünscht werden, wird diese über einen Bebauungsplan abgesichert.
- Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung - innerhalb des Plangebietes werden zwei Löschwasserbrunnen errichtet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.
- 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.
- Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan grenzen an einen Abschnitt der Kreisstraße 147 außerhalb einer Ortsdurchfahrt. Bei der Neugestaltung des Einmündungsbereichs ist dieser zwingend gemäß Abschnitt 6.6 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012 zu gestalten, da der Geh- und Radweg für beide Fahrrichtungen freigegeben ist. - Vor Errichten bzw. Ausbau des Einmündungsbereiches zum „Riester Damm“ wird die Gestaltung des Einmündungsbereiches mit dem Fachdienst Straßen des Landkreises Osnabrück abgestimmt.
- 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.
- Offshore GmbH bittet deren Planungen, bei denen der Trassenverlauf durch das Plangebiet verläuft, zu berücksichtigen. - Im Zuge des Raumordnungsverfahren wurde von der Stadt Bramsche eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde dem Amt für regionale Landentwicklung – Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt, das aus Sicht der Stadt Bramsche im Zuge des Raumordnungsverfahren für das Gebiet Bramsche weitere alternative Trassenkorridore insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Bündelungspotentiale mit bereits vorhandenen Leitungssystemen zu prüfen sind.
- Der unmittelbar angrenzende bestehende Gewerbebetrieb ist durch die Planung und damit das Heranrücken von Wohnbebauung in seiner bestehenden gewerblichen Nutzung nicht einzuschränken. – Der Betrieb wurde planungsrechtlich im einen Gebiet der Innenentwicklung gem. § 34 BauGB errichtet. Zusätzlich ist zu bedenken, dass der Kfz -Betrieb heute schon die Richtwerte an den Bestandsgebäuden einhalten muss. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet für den Bereich nördlich der Sögelner Straße eine Wohnbaufläche (W). Dort ist auch der Kfz -Betrieb enthalten. Der Betrieb ist bereits heute nur als nicht störendes Gewerbe zulässig. Dazu gehört auch, dass ein Nachtbetrieb nicht stattfindet.
- Es wird eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelbelastung empfohlen. – Eine entsprechende Auswertung wurde in Auftrag gegeben. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, das in zwei Bereichen eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Eine Sondierung / Räumung wurde im November 2023 durchgeführt.

- 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 städtebaulicher Entwurf

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Die Nachfrage nach Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes Bramsche ist nach wie vor uneingeschränkt gegeben.

Die im Jahr 2020 ausgewiesenen Bauflächen im Bereich Alfhausener Str. / Hauptstraße sind inzwischen vermarktet. Die Bebauung ist bis auf zwei Grundstück abgeschlossen.

Derzeit stellt die Stadt Bramsche einen neuen Flächennutzungsplan auf über das gesamte Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplanänderung ist die Erarbeitung eines Leitbilds mit Leitlinien vorangegangen. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung spricht sich die Stadt Bramsche für eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung aus. Mit dem Gut „Boden“ und damit verbundenen Versiegelung ist sparsam umzugehen. Eine geringe neue Flächeninanspruchnahme trägt zu einer kompakten Siedlungsstruktur bei und erfüllt gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz durch den Erhalt von naturnahen Flächen.

Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung findet eine Abrundung vorhandener Wohnflächen statt. Die Flächen befinden sich nördlich der „Sögeler Straße“ und schließen unmittelbar an die vorhandene westliche Wohnbebauung im Bereich der Straße „Im Karpendiek“ an. Die Ausweisung dieses Wohngebietes bildet zugleich eine Abrundung zur Siedlung „Am Purenkamp“ im Süden.

Aus Sicht der Stadt Bramsche können diese Flächen als grundsätzlich geeignet für eine bauliche Entwicklung angesehen werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bestehende Wohnbauflächenbedarf befriedigt und einer zeitnahen Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Andere innerortsnahe Flächen sind alle im privaten Eigentum und stehen für eine Bebauung / bauliche Entwicklung somit kurzfristig nicht zur Verfügung.

Generell strebt die Stadt Bramsche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm“ eine innovative und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung an. Das Ziel ist ein bedarfsorientiertes Angebot an neuem Wohnraum im Eigenheim- und Mietwohnungsbereich, der erhöhten Anforderungen der nachhaltigen Energiewirtschaft und des Klimaschutzes entspricht. Es wurden daher textliche Festsetzungen entwickelt, die auf die besondere Berücksichtigung ökologischer Aspekte hinwirken. Durch die Erschließungsform (Nord/Süderschließung) wird die Ausrichtung von Gebäuden zur besseren Nutzung von Solarenergie und zugunsten eines geordneten harmonischen Straßenraumes im Quartier festgesetzt. Für Nebenanlagen ist eine Dachbegrünung vorzusehen und des Weiteren findet eine Eingrünung des Plangebietes im Norden und Süden durch Maßnahmeflächen und Anpflanzungsflächen statt. Die vorhandene Heckenstruktur entlang des Riester Damms bleibt erhalten bis auf die erforderliche Beseitigung von Bäume im Erschließungsbereich zum neuen Baugebiet. Als Ausgleich hierfür findet eine Ergänzung mit Anpflanzungen im Nordwesten statt, wodurch eine Verbindung zwischen der vorhandenen Hecke und der Eingrünung des Baugebietes im Norden geschaffen werden kann. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung von mindestens einem Baum verpflichtend. Die öffentlichen Parkflächen werden mit einer einheimischen Hecke eingefasst.

Planungsziel der Stadt Bramsche ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm“, die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung zu schaffen.

### 3 Rechtsgrundlage

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

### 4 Gutachten und Fachbeiträge

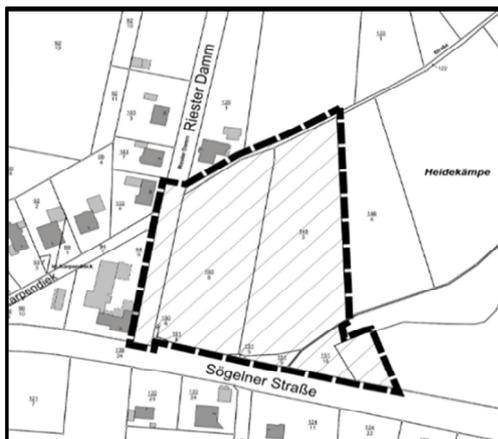
Folgende Gutachten und Fachbeiträge bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Planung und sind Bestandteil der Bauleitpläne:

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

### 5 Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 179 umfasst eine Fläche von ca. 1,45 Hektar. Es wird im Norden durch eine vorhandene sehr schmale Erschließungsstraße, im Westen vom „Riester Damm“ und im Süden von der „Sögeler Straße“ eingegrenzt. Richtung Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten ist für die Regenrückhaltung ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

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



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“

## 6 Rahmenplanung

### 6.1 Ziele der Raumordnung

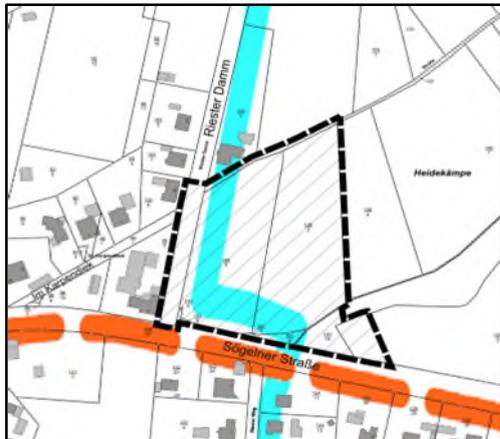


Abb. 2: Ausschnitte aus dem RROP (genordet, ohne Maßstab)

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.

Das RROP trifft für das Plangebiet keine besondere Aussage. In der Straße „Riester Damm“ verläuft eine überörtliche Wasserleitung. Dem Ortsteil Hesepe wird im RROP die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen (N).

In einem Raumordnungsverfahren (ROV) für die Entwicklung der Landkorridore der Offshore-Netzanschlussysteme LanWin 1 und LanWin 3 der Amprion Offshore GmbH verläuft das vorgesehene Trassenkorridorsegment (TKS) 113 im Nordwesten der Stadt Bramsche und durchquert nördlich und südlich der Sögelner Straße vorhandene Siedlungsbereiche sowie das Plangebiet des Bebauungsplanes. Durch den derzeitigen einzigen Trassenkorridorvorschlag werden die Möglichkeiten einer weiteren Siedlungsentwicklung im Bereich der TKS 113 deutlich eingeschränkt. Aus Sicht der Stadt Bramsche sind daher im Zuge des Raumordnungsverfahren für das Gebiet Bramsche weitere alternative Trassenkorridore insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Bündelungspotentiale mit bereits vorhandenen Leitungssystemen zu prüfen. Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Zuge des Raumordnungsverfahren abgegeben.

## 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. 179 „Riester Damm“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich der Bereich des „Riester Damms“ ist als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesen Gründen ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 46. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe durchzuführen. In der 46. Flächennutzungsplanänderung werden die landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Darstellung der Fläche für die Regenrückhaltung erfolgt als „Fläche für die Wasserwirtschaft“. Der Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht die Straßenfläche des „Riester Damms“.

## 7 Bestandsaufnahme



Abb. 4: Ausschnitte Luftbild (genordet, ohne Maßstab)

Das ca. 1,5 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Norden von der Wohnsiedlung Purenkamp und östlich der Straße Riester Damm. Das Gebiet schließt im Westen und Süden an Wohnbebauungen an. Bei der für die Bebauung vorgesehenen Freifläche handelt es sich um eine zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Östlich dieser Fläche beginnt ein schmaler rund 200

m langer Streifen mit Wald. Das Gelände weist ein Gefälle sowohl nach Westen als auch nach Osten auf und liegt um ca. 35 bis 45 cm tiefer als die Straßenoberkante „Sögelner Straße“

Die Siedlungsstruktur in der Umgebung zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich überwiegend aus Einfamilienhäusern mit ihren Gartenbereichen zusammensetzt. Da der unmittelbar angrenzende Bereich nicht über einen Bebauungsplan abgesichert ist, weist die vorhandenen Gebäudestruktur keine durchgehende homogene Gestaltung auf. Durch eine teilweise sehr steile Dachneigung bildet das Dachgeschoß bei der vorhandenen Bebauung ein weiteres Vollgeschoß.

Hesepe bildet ein weiteres Nebenzentrum in Bramsche mit ca. 2650 Einwohnern, ohne Landesaufnahmestelle (LAB). Im Siedlungsschwerpunkt sind sowohl in größerem Umfang Wohngebiete vorhanden als auch ein Gewerbe- und Industriegebiet am nördlichen Siedlungsrand. Der Ortsteil Hesepe verfügt über eine eigene Grundschule. Derzeit verfügt diese aktuell noch im begrenzten Maße an weiteren Kapazitäten. Im Einzugsbereich für Kindergartenplätze liegen die Einrichtungen „Familienzentrum Hesepe“ und „AWO Kindergartenstätte Sögeln“. Aktuell sind beide KiTas ausgelastet. Laut Bevölkerungsprognose soll in diesem Stadtteil bis 25/26 der Bedarf an Kindergartenplätzen nicht unerheblich steigen, der Bedarf an Krippenplätzen eher sinken, wobei aber immer noch ein Fehlbedarf bestehen bleiben bei einer steigenden Bevölkerungszahl. Dieser soll mit dem Neubau des Kindergartens „Am Papenbruch“ und „Bührener Esch“ aufgefangen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächenerweiterung im Ortsteil Hesepe geschaffen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 14511,00 m<sup>2</sup>.

## 8 Städtebaulicher Entwurf

Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf, der exemplarisch aufzeigt, wie sich das Plangebiet baulich entwickeln kann. Neben der Straßenführung umfasst der Entwurf auch eine Einteilung der Grundstücke und die Anordnung von Gebäuden und Nebenanlagen. Der Entwurf hat allerdings keine Rechtskraft und dient vielmehr der Visualisierung der neuen Siedlungsstruktur.



Städtebaulicher Entwurf

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, ein gemischtes Baugebiet zu entwickeln, welches möglichst viele unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen und sich somit zu einem sozial durchmischten und lebendigen Quartier entwickeln soll. Daher sind unterschiedliche Haustypen vorgesehen, vom Zweifamilienhaus, über das Doppelhaus und Reihenhaus bis hin zum klassischen Einfamilienhaus.

Im Norden und mittleren Bereich des Baugebietes ist eine aufgelockerte Ein- bis Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten. Die zweigeschossige Reihenhausbebauung im Süden bildet gleichzeitig eine geschlossene Abschlusskante der Gesamtbebauung im Baugebiet. Die stärkere Verdichtung in diesem Bereich bildet einen Beitrag zum flächensparenden Bauen. Durch die in Südostrichtung anschließende zwingende Doppelhausbebauung und Einzelhausbebauung erfolgt ein fließender Übergang zur nördlichen Bebauung.

Auf Grundlage des oben aufgezeichneten städtebaulichen Konzeptes können in diesem Bereich ca. 17 bis 24 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Die städtebauliche Grundidee ist dabei, dass die höchste bauliche Dichte (Reihenhäuser), die einen höheren Verkehr induzieren, gleich am Anfang des Baugebietes platziert sind, um den motorisierten Autoverkehr innerhalb des Quartiers so gering wie möglich zu halten.

Gleichzeitig agiert der geschlossene Baustil mit als Abschirmung hinsichtlich des Straßenverkehrs auf der „Sögelner Straße“. Zusätzlich ist als Schallschutz eine bepflanzte Wallanlage vorgesehen, die insbesondere die Freiflächen im Erdgeschoss schützen.

Im Bebauungsplan wird als Nutzungsart gemäß § 4 BauNVO das Allgemeine Wohngebiete WA ausgewiesen. In den fünf unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA5) werden darüber hinaus unterschiedliche Festsetzungen über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke getroffen. Somit können unterschiedliche Bauformen vom freistehenden Einfamilienhaus oder Doppelhaus bis zum Reihenhaus im Plangebiet realisiert werden.

Die für das Baugebiet benötigten öffentlichen Stellplätze werden durch Parktaschen im öffentlichen Straßenraum räumlich eingefasst. Somit soll verhindert werden, dass der Straßenraum von abgestellten PKWs dominiert wird.

Im Bereich der Wendeanlage, am Ende des Baugebietes, ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig ein Begegnungs- und Aufenthaltsraum innerhalb des Wohnquartiers bildet.

#### 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 fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Eine reine Innenentwicklung ist für die notwendige Siedlungsentwicklung der Stadt Bramsche momentan aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Damm“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke am östlichen Rand der Ortslage von Hesepe geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an die Arrondierung des Ortsrandes angeknüpft. Somit kann an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen / Straßen „Riester Damm“ und „Sögelner Straße“ angeschlossen werden und diese entsprechend wirtschaftlich ausgenutzt werden.

Für einen schonenden Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ sieht die Stadt vor, die Straßenverkehrsflächen und damit den Versiegelungsgrad auf das Mindestmaß zu beschränken. Auf Grund dessen ist für die Haupterschließung lediglich eine Breite von 5,50 m vorgesehen. Für die öffentlichen Einstellplätze werden Parktaschen angelegt, die mit einer einheimischen Hecke von mindestens 1,0 m Breite dreiseitig bepflanzt werden. Daneben wird in den Teilbereichen WA 1 und WA 5 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern lediglich eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 zugelassen einschließlich Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen/Zufahrten usw. Im Teilbereich WA 2 und WA 4 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf maximal 0,6 zugelassen. Hierbei handelt es sich im Plangebiet um verhältnismäßig großzügige Grundstücke. Lediglich bei den Reihenhäusern darf die maximale Grundflächenzahl einschl. Nebenanlagen und Zufahrten von 0,8 ausgeschöpft werden. Dafür wird auf einer möglichst kleinen Grundstücksfläche viel Wohnraum geschaffen. Des Weiteren sind zusätzlich Nebenanlagen sowie Carport und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch ist der eigentliche Gartenbereich eines Grundstückes von sämtlicher Bebauung freizuhalten.

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

Der vorliegende Bebauungsplan wirkt mit seinem umfangreichen Pflanzgeboten und Maßnahmenfläche auf eine Anpassung an den Klimawandel hin. Das gesamte Baugebiet erhält eine dreiseitige lückenlose Eingrünung durch den Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur entlang des Riesterdamms, deren Anpflanzungsergänzung, neu Anpflanzung einer zweireihigen lückenlosen Anpflanzung im Norden und die Bepflanzung des Schallschutzwalls im Süden. Durch die Eingrünung und Durchgrünung wird neben einer Gestaltung des Siedlungsbereiches auch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Durch die minimale Ausstattung des Verkehrsraums wird der ansonsten hohe Versiegelungsgrad einer Erschließungsstraße auf ein Minimum gehalten. Die Eingrünung der Stellplatzflächen, Anpflanzung von Bäumen, der Erhalt von vorhandenen Bäumen und die zusätzliche Bepflanzung ergibt eine kühlende Wirkung aufgrund von Beschattung der versiegelten Flächen und der Verdunstungskälte. In gewissem Umfang trägt zudem die explizite Vorschrift zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten bei, die die Anlage sog. „Schottergärten“ und deren Aufheizungspotential ausschließt. Insgesamt wird der Freiflächenanteil im Baugebiet aufgrund der eher geringen Grundflächenzahlen und Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen relativ hoch sein — mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das dortige Mikroklima. Auch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens zielt unter anderem auf die Klimaanpassung im Baugebiet ab. Durch die Verdunstungskälte des Wassers wird eine kühlende Wirkung erzielt. Die vorgeschriebene Dachbegrünung von Carport-, Garagenanlagen und Nebenanlagen, wirkt sich positiv auf das Umgebungsklima (Verdunstungskälte) aus.

Vorgaben zum Klimaschutz enthält der Bebauungsplan mit der Möglichkeit solaroptimierter Gebäudeausrichtungen durch die gewählte Erschließungsform und der Empfehlung vom Ausschluss fossiler Brennstoffe. Hinsichtlich des Ausschlusses von fossilen Brennstoffen hat der Bebauungsplan empfehlenden Charakter, ebenso hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden mit dem Mindeststandard eines KfW-Effizienz-Hauses 40. 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. Somit sollen bei der Erschließung von Neubaugebieten oder Umbaumaßnahmen im Bestand die energetische Optimierung im Vordergrund stehen. Hierfür soll ggf. eine Checkliste für die verschiedenen Faktoren erstellt werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig die klimarelevanten Maßnahmen verstärkt in der Bauleitplanung zu etablieren und diese zukünftig in Plänen festzusetzen bzw. zu empfehlen.

## 9 Inhalt des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die wohnbauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes, soll zukünftig auch die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des neuen Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage.

### 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. Im Plangebiet ist die GRZ einheitlich auf 0,4 begrenzt, dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung soll ein sparsamer und effizienter Umgang mit Bauflächen sichergestellt werden und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke gegeben sein. Entsprechend findet in den unterschiedlichen WA 1 bis WA 5 Gebieten eine differenzierte mögliche Höchstausnutzung der GRZ bei der Einbeziehung von Nebenanlagen, Garagen und Carports statt.

Weiterhin wird die Geschossigkeit im Plangebiet auf die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen beschränkt, wobei in einen größeren Teilbereich das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch die Festsetzung einer Traufhöhe. Dies entspricht einer ortsverträglichen baulichen Ausnutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld. Entlang der „Sögelter Straße“ ist für die Realisierung von flächensparendem Bauen eine stärkere Ausnutzung mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt.

### 9.3 Bauweise und Haustypen

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die hinzutretende Bebauung soll in Bezug auf die Umgebung aufgelockert in Erscheinung treten. Die Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern greift die Bestandssituation auf, sodass die Bebauung nicht störend auf das Siedlungsgefüge wirkt und aus städtebaulicher Sicht insgesamt anderen Haustypen vorzuziehen ist. Vereinzelt wird eine dichtere Bebauung durch eine Reihenhäusergruppe ermöglicht, um eine Variante von Haustypen anbieten zu können und eine bessere Ausnutzung von kleineren Grundstücken zu ermöglichen.

### 9.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Im Bereich der neuen Baugrundstücke verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur geplanten Erschließungsstraße und haben eine Bautiefe von mindestens 15,00 m bis 18,00 m, wodurch ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben ist, um Einzel- oder Doppelhäuser, sowie Reihenhäuser zu errichten. Lediglich entlang der Straße „Riester Damm“ ist auf Grund der erforderlichen Auffüllung der Grundstücke der überbaubare Bereich um 5,0 m parallel zur Erschließungsstraße zurückgesetzt.

### 9.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Riester Damm“. Hierfür wird eine gewisse Aufweitung der vorhandenen Straßenfahrbahnbreite im Kreuzungsbereich „Sögelter Straße/Riester Damm“, auf einer Länge von ca. 60 m, entlang des Riester Dammes erfolgen. Der komplette Ausbau des „Riester Dammes“ ist nicht vorgesehen.

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke führt vom „Riester Damm“ eine Planstraße in das Baugebiet. Insgesamt ist die neue Erschließungsstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - „verkehrsberuhigter Bereich“ - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorgesehen. Ziel ist die Entstehung einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendeplatz mit einer Grünanlage die als Begegnungsplatz hergerichtet werden soll. Die Erschließungsstraße wird lediglich in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Die im Öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisenden Einstellplätze werden in Form von Parknischen sichergestellt.

## 9.6 Grünflächen

Das gesamte Baugebiet erhält eine dreiseitige lückenlose Eingrünung und zusätzliche Durchgrünung durch umfangreiche Maßnahmen in Form von Erhalt der vorhandenen Struktur, deren Ergänzungen, Neuanpflanzungsflächen und Heckeneingrünung der öffentlichen Stellplätze.

## 9.7 Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung

Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Regenrückhaltung zu schaffen.

# 10 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## 10.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 u. § 1 Abs. 6 BauGB

Zulässig sind im WA 1 bis WA 5 nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese würden den gewünschten Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

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

Im Bebauungsplan werden Bezugshöhenpunkte für die Auffüllung des Geländes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) festgesetzt. Da die neue Planstraße noch nicht angelegt ist, muss der Bezug auf einen Bezugspunkt über Normalhöhennull (üNHN, amtliche Bezugshöhe in Deutschland) hergestellt werden. Als Grundlage diene hierfür der Wasserrechtsantrag in dem Mindesthöhen für die erforderliche Mindes-Überdeckung der Regen- und Wasserleitung angegeben sind – 44,90 üNHN.

### a) Auffüllung des Geländes

Für eine ausreichende Überdeckung des Regenkanals ist das Gelände im Bereich der überbaubaren Flächen und im Bereich der Leitungsrechte auf mindestens 45,00 üNHN aufzufüllen.

### b) Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden

Um zwischen der Auffüllung des Geländes und der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens / Sockelhöhe (OKFF EG) ein Gefälle auszubilden wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG)

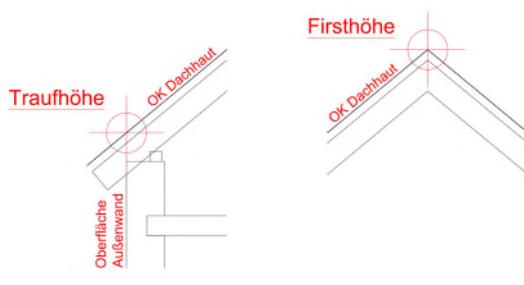
0,20 m über der fertigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die einzuhaltenden maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen, für jedes einzelne Grundstück, sind in einem separaten Planausschnitt in der Planunterlage festgeschrieben.

### c) Trauf- und Firsthöhe

Innerhalb der umliegenden Bebauung spiegelt sich eine Durchmischung von ein- und zweigeschossiger Bebauung wieder, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß befindet. Dieses Gestaltungsmerkmal wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe im WA 1 und WA 2 aufgenommen.

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufe wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand / Außenverkleidung) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet.

Die Traufhöhe von 4,70 m ermöglicht einen großzügigen Ausbau im Dachgeschoß und damit verbundenem Wohnkomfort.



Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Bei einer zulässigen Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 0,5 (WA 1 und WA 2) ist die maximale Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Bei einer zwingenden Zweigeschossigkeit und einer GFZ von 0,6 (WA 3 – WA 5) ist die maximale Firsthöhe auf 9,00 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 einheitlich auf 0,4 begrenzt, dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung soll ein sparsamer und effizienter Umgang mit Bauflächen sichergestellt und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht werden. Die GRZ von 0,4 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. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken dennoch auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 50 % (Einfamilienhäuser) bzw. 60 % (Doppelhäuser und Zweifamilienhäuser) beschränkt. Demzufolge dürfen insgesamt nur 50 % bzw. 60 % der Grundstücksflächen bebaut / versiegelt werden. Lediglich im Bereich der Reihenhäuser darf die Versiegelung bis zu 80 %, welches das höchst zulässige Maß in einem allgemeinen Wohngebiet darstellt ausgenutzt werden. Das festgesetzte Verhältnis zwischen überbaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturhaushaltes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksflächen Rechnung.

#### **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) von 0,5 bzw. 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)**

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur gebäudebezogenen Begrenzung von Wohneinheiten im Plangebiet, um eine Nutzungsintensität zu schaffen, die sich verträglich in die Umgebung einfügt. Durch das vorgegebene Maß wird ein Verlust der Wohnqualität verhindert und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Einzelhausbebauung und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und Reihenhaus beschränkt. Für diese Planung ist es erklärtes Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur fortzuführen und entsprechend Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen.

#### **10.6 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO)**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Ordnung innerhalb des Gebietes und stellt zugleich sicher, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt bleiben. Die in der Regel gewollte Ruhe und Erholung im rückwärtigem Grundstücksbereich bleibt dadurch von unzumutbaren, negativ wirkenden Zufahrten verschont. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m<sup>3</sup>, die gem. § 69 Abs.1 NBauO genehmigungsfrei sind.

#### **10.7 Stellplätze gem. § 12 BauNVO**

Um genügend Stauraum (zusätzlicher Abstellplatz) vor Garagen- und Carportanlagen zu erhalten, ist der vorgegebenen Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m zwischen Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carports einzuhalten. In diesem Bereich können zusätzliche Stellplätze ausgewiesen werden, um den erforderlichen Nachweis nach Einstellplätze von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit nachzukommen. Trotz der Zulassung von Stellplätzen im Vorgarten (Fläche zwischen Bebauungsgrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist die maximale Versiegelung dieses Bereiches auf 50 % beschränkt, s. hierzu die Festsetzung zur örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung § 4 im Bebauungsplan.

#### **10.8 Dachbegrünung von Garagen- und Carportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sollen in allen Bereichen von Carports, Garagen und unmittelbar anschließenden Nebenanlagen ausgebildet werden. Dieses trägt zur Verringerung der allgemeinen Flächenversiegelung und zur Drosslung der Oberflächenwasserableitung außerhalb des Hauptbaukörpers bei.

#### **10.9 Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für die Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum ist eine Eingrünung mit einer mindestens 1,0 m breiten und bis 1,50 m hohen Hecke vorzusehen. Durch das Anpflanzungsgebot kann eine optische Abschirmung bzw. eine Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Gärten geschaffen werden. Die Begrünungsmaßnahme trägt zur Durchgrünung des Straßenraumes bzw. des Wohngebietes bei, wodurch positive Effekte für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die klimatischen Verhältnisse entstehen.

### **10.10 Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten ist für die Drosselung des anfallenden Regenwassers vor der Einleitung in den vorhandenen Vorfluter – Graben erforderlich. Eine naturnahe Gestaltung ist aus Gründen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Aus diesen Gründen erfolgt lediglich eine Raseneinsaat der gesamten Fläche, welche einer extensiven Pflege unterliegt. Da es innerhalb des Regenrückhaltebeckens zu einer temporären Anstauung von Wasser kommt, bildet es einen Mehrwert für Natur und Umwelt sowie einen entsprechenden Übergang in die freie Landschaft. Für die Pflege des Grabens ist eine jährliche Mahd im Herbst vorgesehen, was ebenfalls einer extensiven Pflegeroutine entspricht.

### **10.11 Fläche für das Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB**

Durch die festgesetzten durchgängigen Begrünungsmaßnahmen wird das Plangebiet eingefasst und gleichzeitig die erhaltenswerte Heckenstruktur erhalten und ergänzt. Bei Abgängen ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes kann durch diese Bepflanzung der erforderliche Verlust der Bäume im Straßeneinmündungsbereich kompensiert werden. Die Anpflanzung von Bäumen, der Erhalt von vorhandenen Bäumen und die zusätzliche Bepflanzung ergibt eine kühlende Wirkung aufgrund von Beschattung der versiegelten Flächen und der Verdunstungskälte.

### **10.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A)**

Mit der Bepflanzung des festgesetzten Landschaftswalls kann ein gewisser Anteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt im Plangebiet kompensiert werden. Durch die Eingrünung und Durchgrünung wird neben einer Gestaltung des Siedlungsbereiches auch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen

### **10.13 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Planung kommt es nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zu einem ökologischen Defizit von 2.965,20 Werteinheiten (WE). Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu gewährleisten. Für solche externen Kompensationsmaßnahmen weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen über den Ersatzflächenpool Wegerandstreifenprojekt Engter/Sögel der Stadt Bramsche nach. Durch den Nachweis von 2.965,20 WE kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind in Kapitel 2.3.2 sowie der Anlage des Umweltberichtes (Flächenaufstellung 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 Biototypenkartierung 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.

### **10.14 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge)**

Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung in Kapitel 2.3.2 im Umweltbericht ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen (Verkehrsflächen und Wohnbauflächen) zugeordnet. Danach kann die Stadt Bramsche auf der Grundlage der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135a bis 135c erheben.

### **10.15 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutz**

Von der südlich gelegenen Kreisstraße 160 (K 160) gehen Lärmimmissionen aus, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben und zur Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan führen. In Kapitel 12 ist eine Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung und der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu finden.

### **10.16 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Um das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücken in das vorgesehene Regenrückhaltebecken einzuleiten, ist eine Rohrleitung über zwei Baugrundstück erforderlich. Um die Rohrleitung abzusichern, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht in einer Mindest-Breite von 2,50 m festgesetzt. Dieser Korridor ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um die Zugänglichkeit sicherzustellen und Beschädigungen zu vermeiden.

## **11 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 83 Niedersächsische Bauordnung NBauO)**

Mit den nach § 84 Abs. 3 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über Dachformen und Dachneigungen soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt und das Einfügen in den Bestand gewährleistet werden. Durch die Anpassung an die Nachbarbebauung sollen keine gestalterischen und funktionalen Brüche entstehen.

Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht zu enge städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein differenzierter städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil unterschiedliche Wohnformen und Gebäudekonstellationen zulässig sind. Diese gilt es nach städtebaulichen und gestalterischen Kriterien zu strukturieren.

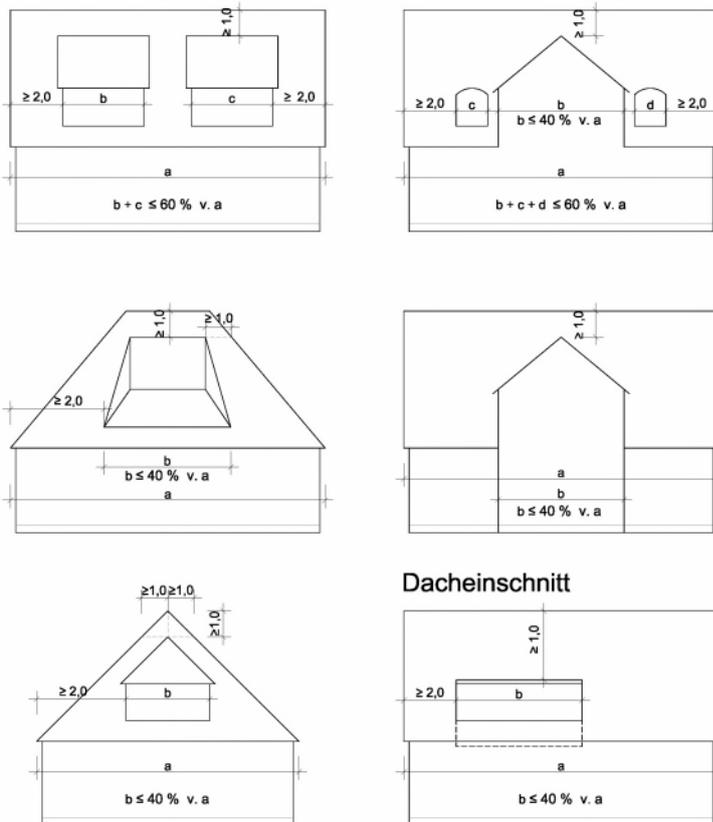
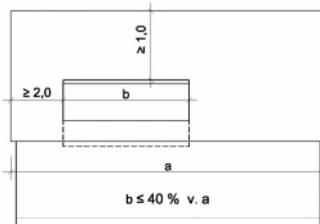
### **11.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**

Das wesentliche Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass Vorhaben gestalterisch optimal in die umliegende Bebauung einzubinden. Die Gestaltungsvorschriften setzen hierbei einen Rahmen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen fest. Einerseits soll den Bauherren einen nennenswerten Spielraum für eigene, individuelle Gestaltungen gegeben werden, andererseits soll sich die neue Bebauung unauffällig in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem Bestand bilden.

Aus den oben genannten Gründen ist eine abgestimmte Materialverwendung und Farbgestaltung bei der Ausbildung der Dächer festgesetzt. Die Dachausbildung der Hauptkörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Hierbei ist eine Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze sowie Kupfer nuancierte Farbtöne zu verwenden. Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Dachgauben) soll gewährleisten, dass eine einheitliche Dachlandschaft entsteht und ein angemessenes Verhältnis zur Dachgröße erzielt wird.

Hierzu dürfen Höhe und Breite der Dachaufbauten bestimmte Maße nicht überschreiten. Gleichzeitig muss genügend Abstand zum First und zum Rand der Giebelwand eingehalten werden.

**Dachgauben****Dacheinschnitt**

Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima im Nahbereich aus und ist daher im gesamten Plangebiet wünschenswert. Bei einer Grünbedachung der Hauptbaukörper kann von der Minstdachneigung von 25 Grad um 2 Grad abgewichen werden.

### 11.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind grundsätzlich hinsichtlich der Fassade/Verblendung und der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Ein Doppelhaus bzw. Reihnhaus definiert sich dadurch, dass 2 bzw. 3 Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch das Aneinanderbauen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit werden. Die Fassaden und die Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhäusern 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.

### 11.3 Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Der konstruktive Aufbau der Wärmedämmverbundsysteme birgt unterschiedliche Nachteile. Durch Niederschlag und Betauung bleibt Feuchtigkeit beispielsweise lange auf der synthetischen, dünnen und harten Fassadenschale liegen. Dadurch kommt es häufig zu einer starken Algenbildung, die schnell einen optischen Mangel darstellt. Die Systeme beinhalten Zusätze von Bioziden, die durch Regen herausgelöst werden und in den Gewässerkreislauf gelangt. Folglich gelangen die Gifte auch in das Grundwasser, das häufig als Trinkwasser genutzt wird. Gleichzeitig muss festgestellt

werden, dass Polystyrol-Dämmschichten bei Brandfällen nicht nur die Luft mit hochgiftigen Dioxinen und Furanen verschmutzen, sondern auch Gebäudenutzer wie Rettungskräfte gefährden. Aus den vorgenannten Gründen soll im Baugebiet auf Wärmedämmverbundsysteme verzichtet werden. Der umweltbewusste Bauherr sollte darauf achten, dass er ein verputztes Dämmsystem wählt, welches ohne synthetische Zuschläge auskommt. Dies erfüllen z.B. festere und stabilere Dämmplatte aus Holzfasern, Kork oder Mineralschaum. Diese kann man 10-15 mm dick mit rein mineralischem Fassadenputz verputzen und anschließend mit einer mineralischen Farbe ohne bi-ozide Zusätze streichen.

#### **11.4 Gestaltung der Vorgärten gem. § 84 Abs. 3, Nr. 6 NBauO**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird festgesetzt, dass der nicht überbaubare Grundstücksstreifen 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.

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.

#### **11.5 Grundstücksseitige Einfriedung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO**

In hohem Maße ortsbildbestimmend ist in der Regel das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten (Vor-) Gartenflächen. Um aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind straßenseitige Einfriedungen nur aus natürlichem Material, sowohl Hecken als auch Hecken-Zaun-Kombinationen und Bruchsteinmauern zulässig. Die Gesamthöhe ist dabei auf 1,20 m zu beschränken.

#### **11.5 Aufschüttung der nicht überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO**

Um größere Auffüllungen der natürlichen Geländestruktur zu vermeiden ist eine Aufschüttung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes unzulässig.

## **12 Umweltbericht**

Im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 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 2.965,20 Werteinheiten (WE). Durch den Nachweis von 2.965,20 WE im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Engter/Sögeln` der Stadt Bramsche kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind 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.

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

### 13 Fachbeitrag Schallschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde die Belastung durch Verkehrslärm auf Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und bewertet, sowie Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan formuliert.

Gegenstand der Untersuchung ist der Lärm von der südlich angrenzenden Kreisstraße 147 - „Sögeler Straße“. Nach der DIN 18005 gelten für Verkehrslärm Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich der Sögeler Straße mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Zum Schutz der betroffenen Grundstücke im Nahbereich der Sögeler Straße ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m, über vorhandener Straßenoberkante (Sögeler Straße) simuliert worden. Dieser kann die Freiflächen und die Erdgeschosse ausreichend schützen. In der Örtlichkeit führt dies von Seiten der Grundstücke zu einem 2,50 m hohen Lärmschutzwall, da das Gelände zum Graben abfällt. Von der Straßenseite ist die optische Wirkung wiederum durch die höhere Lage geringer.

Für die geplanten Gebäude, die im Überschreibungsbereich stehen, ist zusätzlich die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche II und III auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan für die Obergeschosse festzusetzen.

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

Zum Schutz der Gebäude in den Überschreibungsbereichen sind im Bebauungsplan folgende passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Lärmpegelbereiche:

Für die Bauflächen im Überschreibungsbereich ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich. Lärmpegelbereiche bezeichnet einen Bereich auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (in diesem Fall Verkehrslärm) zu rechnen ist. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen. Es werden die Lärmpegelbereiche II bis III auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm

bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w, res</sub> der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

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

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

Schutz von Schlafräumen

Da es nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Solche Lüftungen sind in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht erforderlich. Eine schallgedämmte Lüftung ist jedoch nicht notwendig, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufweisen.

## 14 Ver- und Entsorgung

Im Straßenkörper vom „Riester Damm“ liegt eine Gasversorgungsleitung. Vom ansässigen Versorgungsträger wird diese nicht in die neue Erschließungsstraße verlängert. Zukünftig haben die neuen Bauinteressenten die Möglichkeit über ein Wärme-Contracting. Im Contracting enthalten ist eine komplette Wärme-Erzeugungsanlage inklusive Wärmelieferung und Finanzierung. Ziel ist es, Ihren Verbrauch optimal zu decken und durch Effizienzmaßnahmen Energie einzusparen. Die Stadt Bramsche möchte den Einsatz von fossilen Brennstoffen nach Möglichkeit stark reduzieren.

### 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 ein geplantes Schmutzwassernetz in Freigefälle in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Riester Damm.

### Oberflächenwasser

Für das im neu entstehenden Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser ist der Neubau eines Regenrückenhaltebeckens (RRB) erforderlich. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nur bedingt möglich, wodurch ein Regenwasseranschlusszwang besteht. Zur Bestimmung der Dimensionen des Regenrückhaltebeckens ist eine wassertechnische Berechnung in Auftrag gegeben worden. Innerhalb des Plangebietes muss in Teilbereichen eine Auffüllung erfolgen um eine reibungslose Ableitung des Regenwassers zum Regenrückhaltebecken zu gewährleisten. Für die Retention des Oberflächenwassers werden die Flurstücke 151/10 und Teilflächen vom Flurstück 147/2 mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird diese Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll zur Entlastung der Vorfluter in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort der Vorflut (Graben) zugeleitet werden. Für diese Retentionsmaßnahme wird innerhalb des Plangebietes eine 1453 m<sup>2</sup> große Fläche ausgewiesen. Die Berechnung des erforderlichen Stauvolumens und die Ausarbeitung des Wasserrechts-Antrages wurde vom Ingenieurbüro Westershaus durchgeführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung des Oberflächenwassers wird beim Landkreis Osnabrück beantragt.

### **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.

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. 24m<sup>3</sup>/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 sind innerhalb des Plangebietes zwei Löschwasserbrunnen zu errichten.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i.V.m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Ein Nachweis über die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes hat im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/ Genehmigungsplanungen zu erfolgen.

### **Stromtrasse**

Die das Plangebiet durchquerende 10 KV Stromleitung, entlang der Straße „Riester Damm“, soll nach Auskunft des Betreibers im Zuge der Baumaßnahme als Erdleitung umgelegt werden.

## 15 Textliche Hinweise/Empfehlungen

### 1. Einsicht in DIN- Normen

Die aufgeführten DIN Vorschriften können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

### 2. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 147 (K 147) 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

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. Erneuerbare Energien

Vorgaben zum Klimaschutz enthält der Bebauungsplan mit der Möglichkeit solaroptimierter Gebäudeausrichtungen durch die gewählte Erschließungsform und der Empfehlung vom Ausschluss fossiler Brennstoffe. Hinsichtlich des Ausschlusses von fossilen Brennstoffen hat der Bebauungsplan empfehlenden Charakter, ebenso hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden mit dem Mindeststandard eines KfW-Effizienz-Hauses 40. Die Stadt Bramsche spricht sich in ihrem Klimakonzept für die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des THG-Ausstoßes im Stadtgebiet aus.

### 6. unabhängige Löschwasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von 300 m befindet sich keine ausreichende unabhängige Löschwasserentnahmestelle. Aus diesem Grunde sind innerhalb des Plangebietes zwei Löschwasserbrunnen zu errichten.

### 7. 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](mailto: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.

## 8. 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, das in zwei Bereichen eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Eine Sondierung / Räumung wurde im Dezember 2023 durchzuführen.

## 9. 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 die Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. 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.

Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: bauzeitliche Anpassung, anbringen von 6 Nistkästen für den Feldsperling) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten.

## 16 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm“ ergeben sich folgenden städtebauliche Werte:

Allgemeines Wohngebiet:	8.543 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	2.573 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	206 m <sup>2</sup>
Maßnahmefläche (Wallanlage):	868 m <sup>2</sup>
Fläche mit Bindung und Erhalt von Bepflanzung:	184 m <sup>2</sup>
Fläche für Natur und Landschaft	684 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für die Wasserwirtschaft</u>	<u>1.453 m<sup>2</sup></u>
<b>Geltungsbereich insgesamt:</b>	<b>14.511 m<sup>2</sup></b>

## 17 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 Auslegung:	12.07.2023 – 18.08.2023
Satzungsbeschluss:	

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“, mit örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht, hat zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 14.03.2024 vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den \_\_\_\_\_

STADT BRAMSCHE  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

---

Fachbereichsleiter/in

Bramsche, den...

(Siegel)

---

Der Bürgermeister