



**Stadt Bramsche**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 99  
„Südlich des Mittellandkanals“,  
4. Änderung**



**Vorentwurfsbegründung**

**für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.  
§ 3 Abs. 1 BauGB**

**und die**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 224058

Datum: 04.02.2026

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 99.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der 4. Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	4
8.2	Eingriff / Ausgleich .....	5
8.3	Artenschutz .....	5
8.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	5
<b>9</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>5</b>
9.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	5
9.2	Denkmalschutz.....	5
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>6</b>

## ANLAGEN

- Vorläufiger Umweltbericht („Scoping- Unterlage“), IPW vom Februar 2026

Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im während der Dienststunden bei der Stadt Bramsche im Bauamt eingesehen oder dort angefordert werden.

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 04.02.2026

Proj.-Nr.: 223137

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

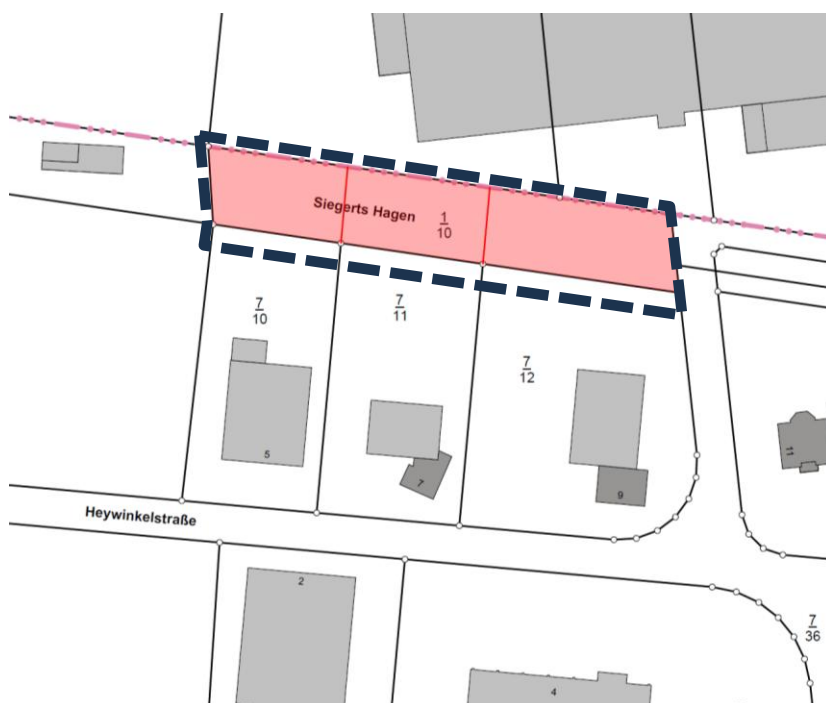
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ befindet sich im Ortsteil Engter im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet südlich des Mittellandkanals. Das Plangebiet befindet sich im Bereich „Siegerts Hagen“ und umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten der südlich an das Plangebiet angrenzenden drei Gewerbebetriebe.

Aus Sicht der Stadt Bramsche besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse in der Standortsicherung dieser Betriebe, insbesondere der Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.



## 2 Verfahren / Abwägung

Da die Bauungsplanänderung weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird daher nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Bramsche zu äußern. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplans-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

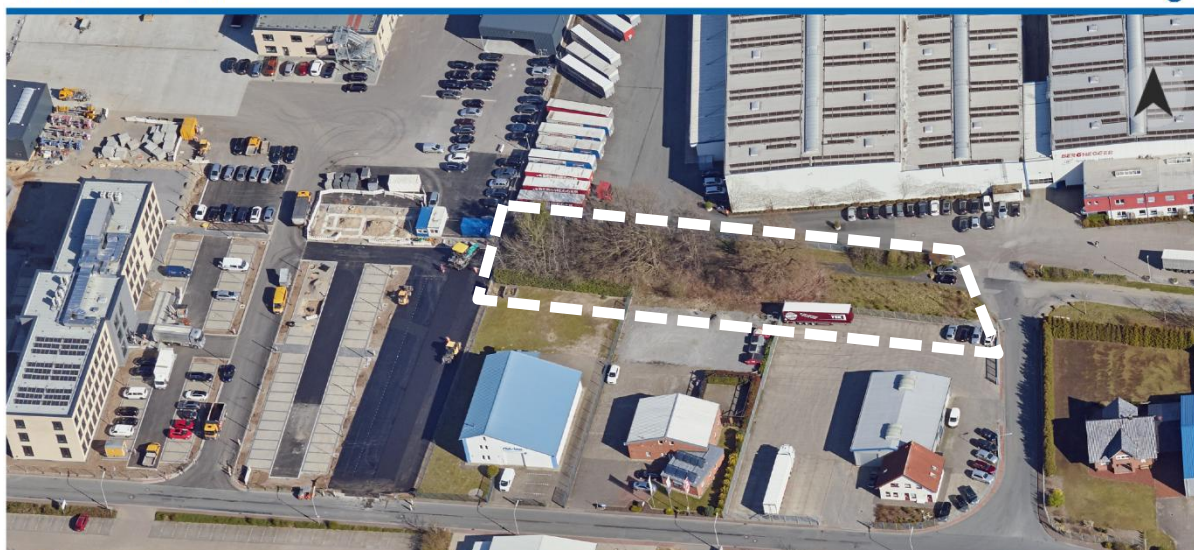
### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Engter, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 1/10, 7/10, 7/11 und 7/12.

### 4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes und stellt sich derzeit größtenteils als länglich ausgeprägte Grünfläche mit Altbaumbestand dar.

Schrägluftbildviewer - Stadt Bramsche



## **5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 99**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, die seinerzeit als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme vorgesehen war.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 99) für den Änderungsbereich außer Kraft.

## **6 Inhalte der 4. Änderung**

Um die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Grundstücksflächen an der „Heywinkelstraße“ zu verbessern, entfällt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und wird dem angrenzenden Industriegebiet (GI-6) zugeschlagen.

Die Festsetzung als Industriegebiet (GI-6) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 sowie die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 73,00 m über Normalhöhennull werden unverändert bzw. sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen.

Aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit sind die Höhenfestsetzungen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen und können damit zweifelsfrei in die Örtlichkeit übertragen bzw. überprüft werden. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.

Alle übrigen Festsetzungen der 4. Änderung entsprechen dem Ursprungsplan (einschließlich Änderungen).

## **7 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung sowie alle Einrichtungen der erforderlichen technischen Infrastruktur sind vorhanden.

## **8 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 99, 4. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht

- als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigefügt („Scoping-Unterlage“; siehe Anlage). Die vorliegenden „Scoping-Unterlage“ dient u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

## **8.2 Eingriff / Ausgleich**

*(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)*

## **8.3 Artenschutz**

*(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)*

## **8.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)*

# **9 Abschließende Erläuterungen**

## **9.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Bramsche befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

## **9.2 Denkmalschutz**

### **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder- 4433) 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.

### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“, 4. Änderung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Wallenhorst, 04.02.2026

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz