



**Bebauungsplan Nr. 176**  
**„Östlich zu den Dieven“**  
Begründung

**-Entwurf-**

Stand: erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §  
4a Abs. 3 BauGB  
Aufgestellt: März 2022  
Geändert: Mai 2022 / FÜ  
Bearbeiter: Ulrike Brake

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Rahmenplanung</b> .....	<b>2</b>
4.1 Ziele der Raumordnung .....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	3
<b>5 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
<b>6 Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>4</b>
6.1 Zuordnungsfestsetzung nach. § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge.....	4
<b>7 Städtebauliche Inhalte</b> .....	<b>4</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
7.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	5
<b>8 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
8.1 Verkehrliche Anbindung .....	6
8.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen .....	6
8.3 Schmutzwasser .....	6
8.4 Oberflächenwasser.....	6
8.5 Abfälle .....	7
<b>9 Hinweise</b> .....	<b>7</b>
9.1 Archäologie.....	7
9.2 Landwirtschaftliche Immissionen .....	7
<b>10 Verfahren</b> .....	<b>8</b>

## 1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2020 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Kalkriese - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ beschlossen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren, somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung mit Umweltbericht statt.

Im Zeitraum vom 21.06.2021 bis einschl. 21.07.2021 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig im Verfahren die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgt nunmehr die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Für die Dauer eines Monats haben die Öffentlichkeit und die Fachbehörden erneut die Möglichkeit zur Planung eine Stellungnahme abzugeben.

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

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Kalkriese ist ein ländlich geprägter Ortsteil am östlichen Rand des Stadtgebietes von Bramsche mit 919 Einwohnern (Stand Juni 2021) und stellt eine eigene soziale Einheit dar mit vielfältigen Vereinen, Gruppen und Gemeinschaften. Aufgrund ihrer sozialen Bindungen werden von jüngeren Einwohnern Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Ortsteil Kalkriese nachgefragt. Dieser Bedarf kann nicht gedeckt werden, da es keine freien Baugrundstücke gibt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Des Weiteren sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 (6) Nr. 3 und 4 BauGB die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorgenannten Situation ergibt sich daher bauleitplanerischer Handlungsbedarf, weitere Wohnbauflächen für die Entwicklung des Ortsteils Kalkriese auszuweisen. In Kalkriese soll dabei lediglich der Eigenbedarf des Ortsteils für Wohngrundstücke gedeckt werden. Auf der Fläche von ca. 0,6 Hektar können ca. 6 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Diese sollen Richtung Osten – zur freien Landschaft hin - von einem Grünstreifen eingefasst werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsziel der Stadt ist es, mit der Aufstellung der 42. Änderung des FNP die



In den o.g. Vorsorgegebieten haben die Belange von Erholung, Natur und Landschaft und Landwirtschaft im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert, entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt bewertet die Wohnraumversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, zumal es sich um eine geringe Inanspruchnahme von Boden zur Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteils Kalkriese handelt. Die raumordnerischen Belange treten in diesem Fall in der Abwägung der Stadt zurücktreten.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren aufgestellt.

## 5 Bestandsaufnahme

Das Siedlungsgefüge in der Umgebung des Plangebietes sowie im gesamten Ortsteil Kalkriese ist ländlich strukturiert. Es zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich insbesondere aus Einzelhäusern mit großen Gartenbereichen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammensetzt (siehe Luftbild).



Im bestehenden Wohngebiet zwischen den Straßen „Zu den Dieven“ und „Zum Mühlenbach“ befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser kann auch von den jungen Bewohnern der neuen Wohnbaugrundstücke genutzt werden.

## 6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die Vorschriften des § 1 a BauGB anzuwenden. Dabei sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) sowie die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschl. der SAP sowie das Ergebnis des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im April 2020 für das Gebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt in dem vorgenannten Gebiet im Zeitraum März bis Mai 2021 eine Potentialanalyse zu den Brutvögeln (Offenlandarten). Die Ergebnisse der Kartierungen werden in den weiteren Bauleitplanverfahren im Umweltbericht dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

### 6.1 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)

Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang unter 11.3 im Umweltbericht ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen (Verkehrsflächen und Wohnbauflächen) zugeordnet. Danach kann die Stadt Bramsche auf der Grundlage der Satzung über Kostenerstattungsbeträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c erheben.

## 7 Städtebauliche Inhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die wohnbauliche Nutzung in der Umgebung dient das Plangebiet in erster Linie dem Wohnen, deshalb wird die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) bzw. auf Bebauungsplanebene als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem unter Punkt 2 beschriebenen Bedarf.

Angrenzend an die Wohnbaufläche ist zur freien Landschaft hin 10m breiter Grünzug (öffentliche Grünfläche) vorgesehen. Dieser Grünzug stellt die landschaftliche Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicher. Gleichzeitig erfolgt damit ein Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes. In Abweichung zur frühzeitigen Beteiligung ist der Grünzug von 5m auf 10m verbreitert worden. Hierdurch wird ein größerer Abstand der Kronenbereiche der Bäume sowohl zur Bebauung als auch zur landwirtschaftlichen Fläche hin erreicht.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein kurzer Straßenstich festgesetzt. Hierüber ist zum einen die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und zum anderen die Unterhaltung und Pflege der Grünfläche gewährleistet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der konkreten Nachfragen nach freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern und in Anpassung an den dörflichen Charakter des Ortsteils Kalkriese wird eine solche Bebauung für das Plangebiet vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird somit auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit u.a. auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Damit wird der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung erreicht. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen von gut 800qm ist eine GRZ von 0,3 ausreichend hoch bemessen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

Um auch das äußere Erscheinungsbild eines eingeschossigen Einfamilienhauses zu gewährleisten, wird eine maximale Firsthöhe von 9,00m festgesetzt. Durch diese Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wird eine Anpassung der entstehenden Gebäude an die vorhandene bzw. ortstypische Bebauung erreicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden und in Anpassung an die Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen. Somit soll gewährleistet werden, dass das gewachsene Siedlungsbild und der ländliche Charakter berücksichtigt und auch beibehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Im Bereich der neuen Baugrundstücke verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 7 m zur Straße „In den Dieven“. Dadurch ist ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung zur Errichtung von Einzelhäusern vorgegeben.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung, soll unter anderem auch zur Eigentumsbildung und Schaffung von Familienheimen beigetragen werden. Hierbei dienen Eigenheime dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die planerische Voraussetzung für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden. Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen sollen unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Die geplante Bebauung soll sich in Form eines Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern vollziehen und sich damit der Struktur der benachbarten Bebauung anpassen. Ein sogenanntes Zwei-Generationenhaus ist in einem Einfamilienhaus möglich.

## 7.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Ein wesentliches Ziel von örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Vorhaben gestalterisch in die umliegende Bebauung einzubinden. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Das Dach trägt wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden bei. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach beein-

flusst jedoch nicht nur den Charakter des einzelnen Gebäudes, sondern auch des Straßenzuges und der gesamten Silhouette der Siedlung.

Daher wird festgesetzt, da bei Ausbildung des Daches eine Dachneigung von mindestens 38° einzuhalten ist. Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird auf rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne festgelegt. Die Farbe der Dacheindeckung orientiert sich damit an dem vorwiegenden Bestand in der Umgebung.

Bezüglich der Dachformen werden Satteldächer und Walmdächer festgesetzt.

## 8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 8.1 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Straße „Zu den Dieven“ zur „Alten Heerstraße“ und den „Lutterdamm“. Hierdurch ist eine direkte Anbindung an das Bramscher Zentrum bzw. über die Autobahn A 1 auch an den überörtlichen Verkehr gegeben.

### 8.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

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

### 8.3 Schmutzwasser

Der gesamte Ortsteil Kalkriese ist nicht an die zentrale Abwasserreinigung der Stadt Bramsche angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser muss über einzelne Kleinkläranlagen gereinigt werden. Die Kleinkläranlagen sind vom Eigentümer der Grundstücksfläche herzustellen.

Hierfür ist beim Landkreis Osnabrück ein Antrag, auf Erteilung einer gebührenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung gereinigten häuslichen Abwassers aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer gemäß §§ 8 bis 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), zu stellen.

### 8.4 Oberflächenwasser

Versickerung: Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den neuen Baugrundstücken ist durch geeignete Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund des überwiegend sandigen Untergrunds und dessen guter Versickerungsfähigkeit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken grundsätzlich möglich.

Löschwasserversorgung: Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von max. 24 m<sup>3</sup>/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden. Die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährden oder gänzlich unterbrochen werden. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

Hinweis: Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

## 8.5 Abfälle

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung. Bei anfallenden Sonderabfällen ist eine Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen.

# 9 Hinweise

## 9.1 Archäologie

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Varusschlacht des Jahres 9 n. Chr. Zukünftige Erdingriffe sind daher mit der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) und der Varusschlacht gGmbH (Venner Str. 69, 49565 Bramsche) abzustimmen, um die undokumentierte Zerstörung von im Boden verborgener Denkmalsubstanz zu vermeiden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen die Erd- und Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und dabei ggf. erkannte archäologische Fundstellen/Kulturdenkmale vollständig erfasst, dokumentiert und ausgegraben werden.

Die dabei entstehenden Kosten (für Material, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Darüber hinaus gilt obligatorisch die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden:

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 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: [archaeolo-gie@osnabrueck.de](mailto:archaeolo-gie@osnabrueck.de)) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum 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.

## 9.2 Landwirtschaftliche Immissionen

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

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

## 10 Verfahren

Aufstellungsbeschluss 02.07.2020

Frühzeitige Beteiligung 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021

Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

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

STADT BRAMSCHE  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

---

Fachbereichsleiter

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

(Siegel)

---

Der Bürgermeister