

## **44. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Lappenstuhl**

**Gleichzeitig: Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

**Verfahrensstand:** Feststellungsbeschluss  
**Aufgestellt:** Januar 2022, ergänzt Mai 2022  
**Bearbeiter:** Ines Liebsch

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Rechtsgrundlage</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>2</b>
<b>5 Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches</b> .....	<b>2</b>
<b>6 Rahmenplanung</b> .....	<b>3</b>
6.1 Ziele der Raumordnung .....	3
6.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>7 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
<b>8 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>5</b>
<b>9 Umwelt und Artenschutz</b> .....	<b>5</b>
<b>10 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>6</b>
<b>11 Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>6</b>

## 1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Ortsteil Lappenstuhl gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Parallel wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ durchgeführt. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im Vollverfahren, somit finden eine (mindestens) zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Umweltprüfung inkl. Umweltbericht statt.

Dem Aufstellungsbeschluss gemäß wurde in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschl. 21.07.2021 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 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 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dazugehörigen Gutachten lag vom 14.03.2022 bis zum 14.04.2022 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.03.2022 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 mit dem Schreiben vom 08.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und wurden – soweit planerisch und städtebaulich vertretbar - in den Bebauungsplan bzw. in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung 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. Bestandteil der Verfahren ist auch eine schalltechnische Untersuchung.

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ weiter konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Bei der Stadt ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für zwei Grundstücke an der Spechtstraße im Ortsteil Lappenstuhl eingegangen, um die tiefen Gartengrundstücke einer zusätzlichen Bebauung zuzuführen. Planungsrechtlich ist die vorhandene Wohnbebauung über eine Innenbereichsatzung als im Zusammenhang bebauter Ortslage gesichert, d.h. eine Bebauung entlang der Haupterschließungsstraßen ist gem. § 34 BauGB zulässig. Die dazugehörigen Gartenbereiche sind dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Bereiche stehen für eine Bebauung aktuell nicht zur Verfügung. Für die Schaffung weiterer Bauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um auch die angrenzenden, teilweise sehr großen Grundstücke von bis zu 4.000 m<sup>2</sup> am Rosengartenweg in die Planung einzubeziehen, hat die Verwaltung in Einzelgesprächen das Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen bei den Eigentümern abgefragt. Die Eigentümer tragen das Vorhaben mit und sind bereit, die notwendigen Flächen für eine erforderliche Erschließungsstraße und Teile der Wohnbauflächen zur Kostendeckung der Stadt zu verkaufen. Die Liegenschaftsverhandlungen werden parallel zum Planverfahren fortgeführt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Ortsteil Lappenstuhl geschaffen. Unter Mitwirkung der Eigentümer wird eine kleinteiligere Gliederung der großen Gartengrundstücke, die ihre Funktion für die Landwirtschaft verloren haben, möglich. Im Sinne des flächensparenden Bauens wird ein bestehender Siedlungsbereich bauliche verdichtet, um neue Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und der weiterhin hohen Nachfrage Rechnung zu tragen. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortslagen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Es werden keine wertvollen Flächen in der freien Landschaft für die Siedlungsentwicklung beansprucht.

Der Ortsteil Lappenstuhl zeichnet sich insgesamt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf teils sehr tiefen Gartengrundstücken aus. Die Stadt ist bestrebt auch in anderen Bereichen im Ortsteil nachzuverdichten, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit ist eine Aktivierung von Flächen für eine bauliche Nachverdichtung aktuell nicht möglich. Geeignete Flächen stehen nur begrenzt zur Verfügung, sodass die vorliegende Planung eine sinnvolle und für den Ortsteil maßstäbliche Erweiterung des Siedlungsbereiches darstellt.

### **3 Rechtsgrundlage**

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplanverfahrens 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 (Ingenieurplanung Wallenhorst/Wallenhorst),
- Faunistische Potentialabschätzung Fledermäuse (NWP/Oldenburg),
- Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurplanung Wallenhorst/Wallenhorst),
- Schalltechnische Beurteilung (RP-Schalltechnik/Osnabrück),
- Wasserrechtsantrag (Flick Ingenieurgemeinschaft/Ibbenbüren).

### **5 Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lappenstuhl und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 14.690 m<sup>2</sup>. Konkret handelt es sich um Teilbereich der Flurstücke 21/24, 21/25, 21/26, 21/27, 21/29, 21/32, 21/63 und 21/64 der Flur 3 in der Gemarkung Schleptrup.

Der Geltungsbereich umfasst die rückwärtigen Gartenbereiche der sehr tiefen Grundstücke entlang der Spechtstraße und des Rosengartenwegs (s. Abb. 1). Die Abgrenzung orientiert sich an der Darstellung der Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan. Nur für diesen Bereich besteht Änderungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplanes (s. Kap. 6.2). So wird der Geltungsbereich im Norden, Osten und Süden durch die vorhandene Wohnbebauung am Rosengartenweg, an der Kanalstraße und an der Spechtstraße begrenzt. Im Westen schließen unmittelbar Ausgleichsflächen für die Windkraft bzw. im weiteren Verlauf landwirtschaftliche Flächen an.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um den Teilbereich des Flurstücks 167/2 reduziert, da es für diesen Bereich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keinen Änderungsbedarf gibt. Die aktuelle Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wenn in der verbindlichen Bauleitplanung eine Grünfläche bzw. eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wird.



Abb. 1: Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (genordet, ohne Maßstab)

## 6 Rahmenplanung

### 6.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche und ihren Ortsteilen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 des Landkreises Osnabrück ergeben.

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das RROP 2004 legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft ist und zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs im jeweiligen Verflechtungsbereich bereitstellen und sichern soll (D 1.6 01/02). Mit der Planung wird das Angebot an Wohnraum ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Das Plangebiet ist im RROP 2004 als Vorsorgegebiet aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2.03) dargestellt. In solchen Gebieten haben die Belange der Landwirtschaft

im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert, entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung, der Lage sowie der Kleinräumigkeit keine Funktion mehr für die Landwirtschaft. Gleichzeitig stehen geeignete Flächen für eine Wohnbauentwicklung bei einer hohen Nachfrage nur begrenzt zur Verfügung. Demnach bewertet die Stadt die Wohnraumversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, sodass die raumordnerischen Belange in der Abwägung der Stadt zurücktreten. Am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen im RROP 2004 außerdem eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2) und eine Fernwasserleitung (D 3.9.1), die von der Planung unberührt bleiben. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt für das Plangebiet entlang der Spechtstraße, der Kanalstraße und des Rosengartenwegs Wohnbaufläche (W) dar (s. Abb. 2). Die innenliegenden Gartenbereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden im Zuge der 44. Flächennutzungsplanänderung überplant. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beinhalten außerdem eine Richtfunktrasse mit einem beidseitigen Schutzstreifen, die in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Plangebiet verläuft.

Für die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

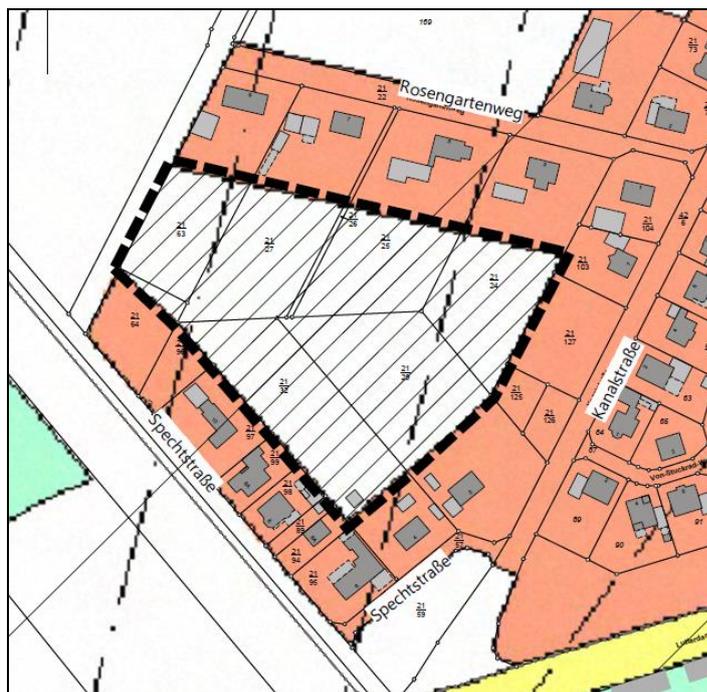


Abb. 2: Ausschnitte aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)

## 7 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch unbebaute Freifläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Spechtstraße und am Rosengartenweg. Die Freiflächen unterliegen in der Regel einer gärtnerischen Nutzung, die den einzelnen Wohnhäusern zugeordnet ist. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich vereinzelte, kleinflächige Gehölze- und Grünlandbereiche vorzufinden.

Die Grundstücke am Rosengartenweg und am Anfang der Spechtstraße weisen einen Kleinsiedlungscharakter auf, der sich aus sehr großen Grundstücken zwischen 4.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> sowie einer gleichförmigen Bebauungsstruktur aus älteren Wohnhäusern und tlw. großzügigen Nebenanlagen ergibt. Diese Struktur ist typisch für Kleinsiedlungsgebiete, die Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden sind und sich durch Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten zur Selbstversorgung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgezeichnet haben. Für die Nutzung waren größere Grundstücke erforderlich. Die landwirtschaftliche Prägung und damit einhergehend der Bedarf an großen Grundstücken ist im Laufe der Jahrzehnte entfallen. Solche Siedlungsbereiche bieten heute im Sinne eines flächensparenden Bauens gute Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung, um zusätzliche Wohnbaugrundstücke in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen bereitzustellen.

## 8 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 3) nicht den angestrebten Nutzungen entspricht, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach der fortlaufenden Nummerierung handelt es sich um die 44. Flächennutzungsplanänderung.

Die anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Diese Darstellungsänderung ist die Vorbereitung, um im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Außerdem durchquert eine Richtfunkverbindung das Plangebiet, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird.

## 9 Umwelt und Artenschutz

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.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Aufgrund der größeren Detailschärfe wird bei der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Umweltbericht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgegriffen. Vor diesem Hintergrund gibt es einen gemeinsamen Umweltbericht für die beiden Bauleitpläne, die im Parallelverfahren aufgestellt werden.

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 9.550 Werteinheiten (WE). Durch den Nachweis von 9.550 WE im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Engter` der Stadt Bramsche kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 11.3.4 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 Acker säumen 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.

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 den 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. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: Baufeldräumung) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

## 10 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Wohnbaufläche:	14.690 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich insgesamt:</b>	<b>14.690 m<sup>2</sup></b>

## 11 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	07.08.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.06. bis 21.07.2021
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	03.03.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	14.03. bis 22.04.2022
Feststellungsbeschluss	___.___._____

Die Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ vorgelegen.

Die Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

---

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

---

Der Bürgermeister