STADT BRAMSCHE

42. Änderung des Flächennutzungs-planes (FNP)
Ortsteil Kalkriese

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Stand:	Feststellungsbeschluss
Datum:	August 2022
Bearbeiter:	Ulrike Brake

Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Abteilung für Planung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren 1

2 Anlass und Ziele der Planung 2

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches 3

4 Rahmenplanung 3

4.1 Ziele der Raumordnung 3

4.2 Flächennutzungsplan 4

5 Bestandsaufnahme 4

6 Belange von Natur und Landschaft 5

7 Städtebaulicher Inhalt 5

7.1 Art der baulichen Nutzung 5

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung 5

8.1 Verkehrliche Anbindung 5

8.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen 6

8.3 Schmutzwasser 6

8.4 Oberflächenwasser 6

8.5 Abfälle 6

9 Hinweise 6

9.1 Archäologie 6

9.2 Landwirtschaftliche Immissionen 7

10 Verfahren 7

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 - beschlossen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ wurden im Parallelverfahren durchgeführt.
Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte im Regelverfahren, somit fanden 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 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dazugehörigem Umweltbericht lagen vom 11.05.2022 bis zum 15.06.2022 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.05.2022 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 05.05.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und wurden im Flächennutzungsplan bzw. in der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung 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.

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist neben der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

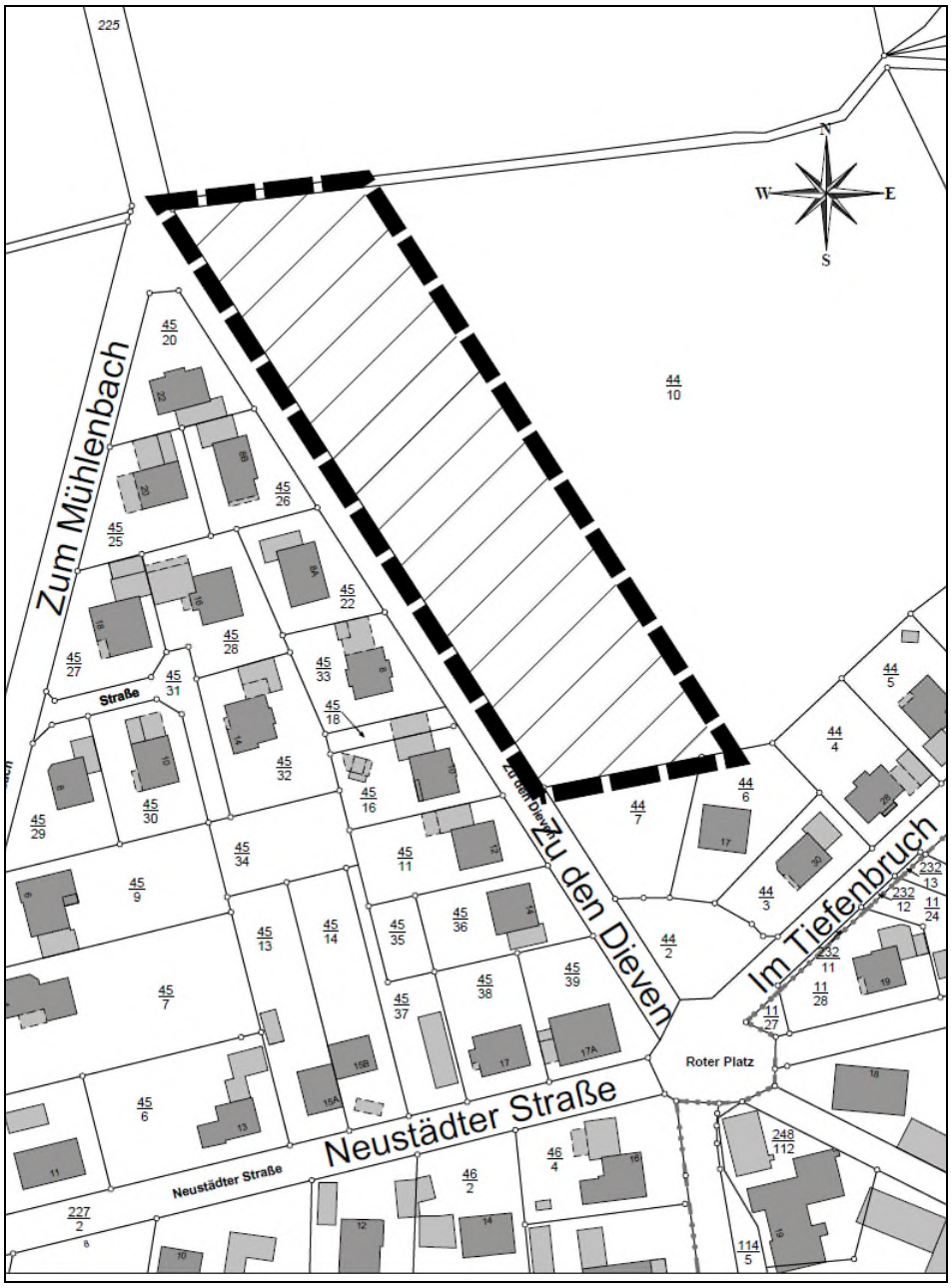
2 Anlass und Ziele der Planung

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. 0,5 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 Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen den Straßen „Zu den Dieven“, „Zum Mühlenbach“ und der „Neustädter Straße“ zu schaffen. Parallel zur 42. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ aufgestellt.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 42. Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 6700 m². In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.



4 Rahmenplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

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 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.
Gemäß RROP sind zur langfristigen Sicherung der Landwirtschaft unvermeidbare Flächenbeanspruchungen Dritter auf das notwendige Marl zu reduzieren. Aufgrund der Lage der Flächen, der Nähe zu der bereits vorhandenen Bebauung sowie der geringen Größe der Fläche kann die Inanspruchnahme aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch toleriert werden.

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 vorliegende 42. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ werden im Parallelverfahren aufgestellt.

5 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet grenzt direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Kalkriese an. Die Siedlungsstruktur im Bereich des Plangebietes sowie im gesamten Ortsteil zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich überwiegend aus Einzelhäusern mit großen Gartenbereichen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammensetzt (siehe Luftbild). Die Umgebung des Siedlungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ 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.

Die 42. 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 Nr. 176 zurückgegriffen. Vor diesem Hintergrund gibt es einen gemeinsamen Umweltbericht für die beiden Bauleitpläne, die im Parallelverfahren aufgestellt werden.

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.

7 Städtebaulicher Inhalt

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.

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.

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 ist.
Löschwasserversorgung: Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von max. 24 m3/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.

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 Erdeingriffe 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) 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 von solchem Betreiben ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen 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 gem. § 2 (1) BauGB……..**02.07.2020**

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB….**21.06.2021 bis 21.07.2021**

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB…….....0**4.05.2022**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB….. **11.05.2022 bis 15.06.2022**

Feststellungsbeschluss…….._____

Die Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht hat in der Sitzung des Rates am __.__.____ vorgelegen.

Der Planentwurf und die die Begründung zur 42. 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