



41. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG – ORTSTEIL UEFFELN

Begründung

-Entwurf-

Stand: Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Aufgestellt: März 2023
Bearbeiter: Ulrike Brake

Inhaltsverzeichnis

	Seite
41. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG –	1
ORTSTEIL UEFFELN.....	1
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	1
2 Anlass und Ziel der Planung	1
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
4 Rahmenplanung.....	3
4.1 Ziele der Raumordnung	3
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
5 Bestandsaufnahme	5
6 Belange von Natur und Landschaft.....	6
7 Städtebaulicher Inhalt	6
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
8 Lärmschutz	7
9 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
9.1 Verkehrsflächen/ Erschließung	7
9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft	7
10 Hinweis Wasserschutzgebiet.....	8
11 Beteiligungsverfahren.....	8

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2020 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Ueffeln - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund“ beschlossen. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 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 02.02.2022 bis einschl. 02.03.2022 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 Ziel der Planung

Das Plangebiet der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im Ortsteil Ueffeln am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Bramsche. Ueffeln ist ein dörflich geprägter Ortsteil und stellt eine eigene soziale Einheit mit vielfältigen Vereinen, Gruppen und Gemeinschaften dar. Des Weiteren sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule vor Ort vorhanden. Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen des Ortsteils Ueffeln lässt sich ein stetiges Wachstum verzeichnen. So ist die Zahl der Einwohner (EW) seit Ende 2015 von 1.238 EW auf 1.273 EW Anfang 2023 um 3% gestiegen. Nimmt man allein den Zeitraum von Juni 2021 (1.247 EW) bis Anfang 2023 ist ein Wachstum der Einwohnerzahlen um gut 2% zu verzeichnen.

Aufgrund ihrer sozialen Bindungen werden von jüngeren Einwohnern Baugrundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt. Hierfür liegen zahlreiche Nachfragen vor. Das erschlossene Neubaugebiet „An der Hasenheide“ (Bebauungsplan Nr. 153 „Steingraberweg“) in Ueffeln ist mittlerweile vollständig bebaut. In der Stadt Bramsche und ihren Ortsteilen stehen generell nur wenige freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Dem gegenüber besteht weiterhin ein hoher Bedarf nach Baugrundstücken, insbesondere zur Schaffung von Einfamilienhäusern, der für Ueffeln traditionellen Wohnform. Die Stadt verfügt über keine weiteren kommunalen Grundstücke im Ortsteil Ueffeln.

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 Ueffeln auszuweisen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Mischbaufläche (M) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Plangebietes, der bislang noch als Mischbaufläche dargestellt ist, hat sich in den vergangenen Jahren die Nutzungsstruktur geändert. Die seinerzeit im südwestlichen Bereich (Flurstück 109/109) des Plangebietes baugewerbliche Nutzung ist mittlerweile aufgegeben worden und hat sich zu einer Wohnbaunutzung gewandelt. Auch die ehemalige Hofstelle im südlichen Plangebiet (Flurstück 120/4) hat mittlerweile eine reine Wohnnutzung. Entlang den Straßen „Dorfstraße“, „Unterm Gehn“, „Mühlensch“ und „Zum Steinbruch“ hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Bebauung entwickelt. Diese vorhandenen Siedlungsansätze werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert und geordnet.

Auf der gesamten Fläche des Plangebietes können ca. 25 - 30 zusätzliche Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Das Baugebiet wird in 2 Bauabschnitten erschlossen, so dass sich die Neubebauung moderat entwickeln wird. Im 1. Bauabschnitt werden ca. 14 Einzel- und Doppelhäuser realisiert. Somit wird auch gewährleistet, dass der Bedarf an wohnortnahen Kita- Plätzen gedeckt werden kann.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) entsteht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden zusammenhängenden Wohngebiete in Ueffeln südlich der Dorfstraße. Dem Bedarf an Mischgebietsflächen wird ausreichend entlang der Ortsdurchfahrt nördlich der Dorfstraße (B 218) bzw. in Richtung Neuenkirchen an der Neuenkirchener Allee (Landestraße 70) nachgekommen.

Planungsziel der Stadt ist es, mit der Aufstellung der 41. Änderung des FNP die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen den Straßen „Dorfstraße“, „Mühlensch“ und „Zum Steinbruch“ zu schaffen. Für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Parallel zur 41. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 175 „Am Mühlengrund“ durchgeführt.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 41. Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 6,5 Hektar. Es wird im Norden begrenzt von der „Dorfstraße“/ „Unterm Gehn“ (Bundesstraße (B) 218), im Westen vom „Mühlensch“, im Süden von der Straße „Zum Steinbruch“. Südlich entlang der Bebauung ist eine Entwässerungsanlage vorgesehen. Hier ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) geplant.

Richtung Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.

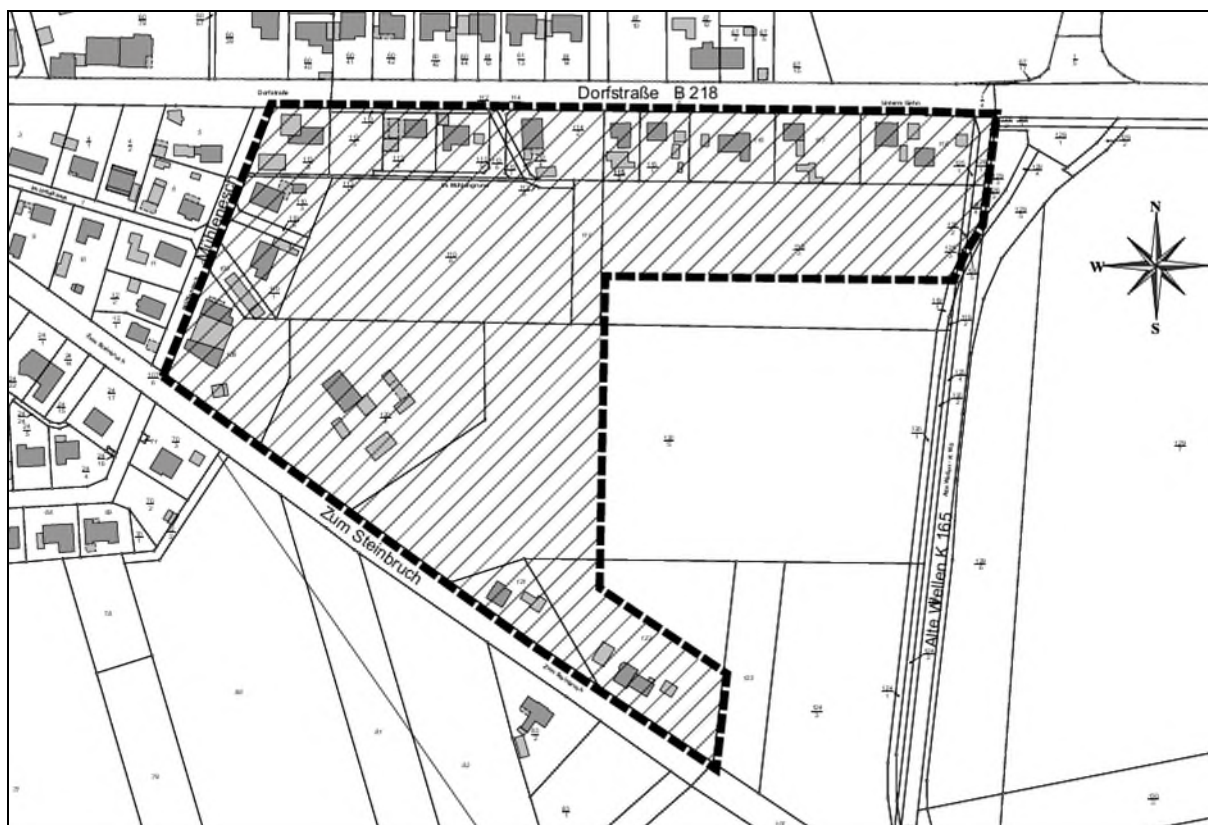


Abbildung 1: Geltungsbereichs der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Ortsteil Ueffeln

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 und ihren Ortsteilen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 des Landkreises Osnabrück ergeben.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Um diesem raumordnerischen Ziel Rechnung zu tragen, wurde der Empfehlung des Landkreises bezüglich einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) gefolgt. Parallel zur 41. Änderung des FNP wird das Verfahren zum BBP Nr. 175 „Im Mühlengrund“ mit deckungsgleichem Geltungsbereich durchgeführt. Die Lage des Plangebietes und die beabsichtigte Wohngebietsnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern wurde von der UWB geprüft. Es bestehen seitens der UWB hierzu keine Bedenken.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, sowie der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche, kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche an den Boden toleriert werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (Bundesstraße B 218). Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen des parallel zur

41. Änderung des FNP aufgestellten BBP Nr. 175 durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Bezüglich der Bundesstraße B 218 ist eine Ortsumgehung Ueffeln geplant. Diese ist in den vordringlichen Bedarf (VB) des Bundesverkehrswegeplan 2030 eingestuft. Des Weiteren ist dem Ortsteil Ueffeln raumordnerisch die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen (N).



Abbildung 2: Auszug aus der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), 2004

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 41. Änderung des FNP werden diese Flächen überplant, um die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) in Ueffeln planungsrechtlich abzusichern. Des Weiteren ist die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) als Fläche für die Wasserwirtschaft geplant.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur 41. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 175 „Am Mühlengrund“ durchgeführt.

In der folgenden Abbildung 3 ist die Darstellung des Plangebietes im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) abgebildet.

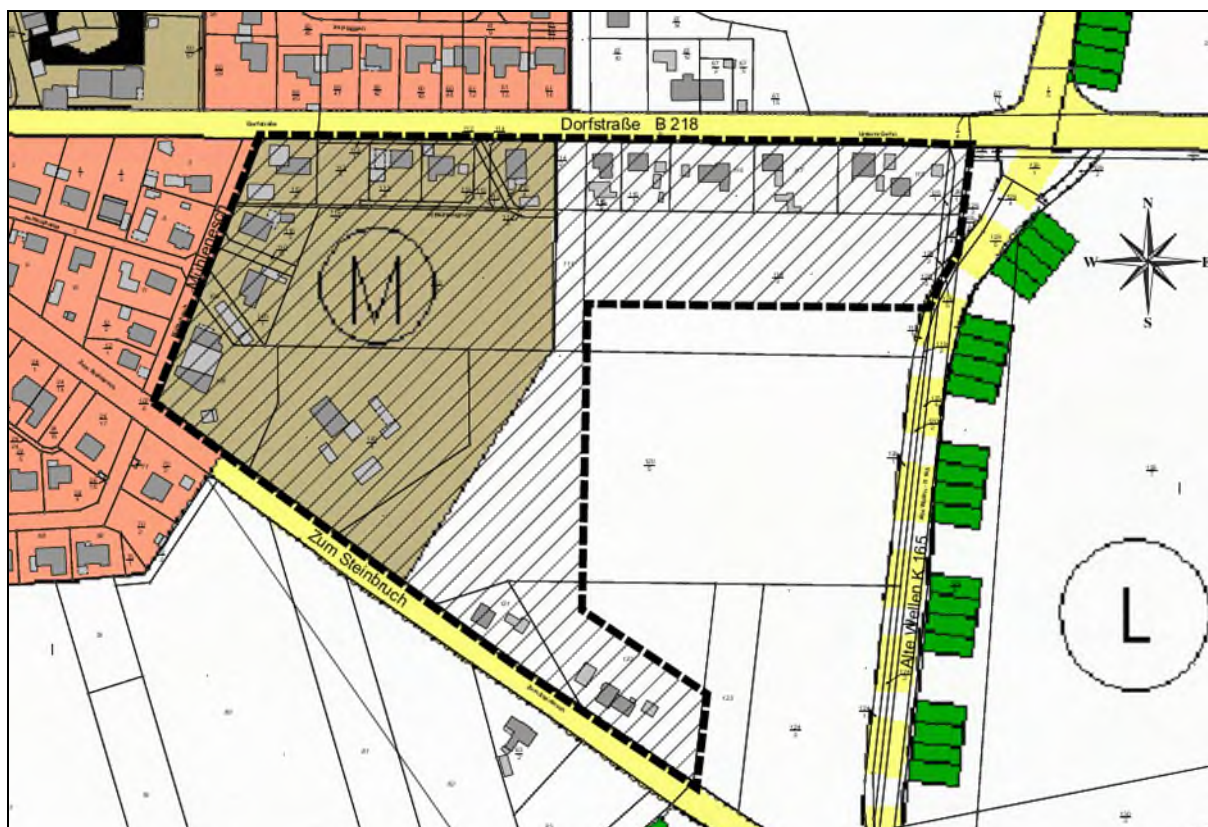


Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP)

5 Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße B 218 (Dorfstraße/ Unterm Gehen) und im westlichen Bereich entlang der Straße „Mühlensch“. Die vorhandene Siedlungsstruktur im Plangebietes sowie der Umgebung zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus, welche sich überwiegend aus Einfamilienhäusern mit ihren Gartenbereichen zusammensetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Straße „Im Steinbruch“ befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die mittlerweile wohnbaulich genutzt wird und vereinzelte Wohnbebauung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf dem Flurstück 110/6 (Flur 17, Gemarkung Ueffeln) befindet sich ein vitaler, gut ausgeprägter Einzelbaum (Stieleiche) mit einem Stammdurchmesser von 100cm. Dieser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Bestandsbaum festgesetzt.



Geltungsbereichs der 41. Änd. des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Luftbild

6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Ein Artenschutzbeitrag (ASB) sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse einschl. des ASB werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Mai 2022 für das Gebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zudem erfolgte in dem vorgenannten Gebiet im Zeitraum März bis Juni 2021 eine Erfassung der Brutvogelfauna mit sieben Erfassungsterminen sowie die Erfassung der Artgruppe der Fledermäuse von Juni bis August 2022 während der Wochenstubenzeit und der spätsommerlichen Balz.

Die Ergebnisse der Kartierungen werden in den weiteren Bauleitplanverfahren im Umweltbericht sowie dem Artenschutzbeitrag 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 als Wohnbaufläche (W) gem.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem unter Punkt 2 beschriebenen Bedarf.

Des Weiteren ist die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Dieses ist von den Maßen ausreichend groß bemessen, um das Oberflächenwasser der Straßen als auch der privaten Grundstücke aufzunehmen. Da der erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert nicht eingehalten werden kann und aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels ist eine Versickerung des Grundwassers auf den Grundstücken nicht möglich.

Das RRB wird von einer 10m breiten Grünfläche eingesäumt. Hierüber ist zum einen der Zugang zum RRB für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen als auch der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet. Bezüglich der Grünfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des parallel im Verfahren befindlichen BBP Nr. 175 „Im Mühlengrund“ eine detaillierte Festsetzung getroffen.

8 Lärmschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße (B) 218 („Dorfstraße“/ „Unterm Ge- hen“). In östlicher Richtung mündet diese in einem Kreisverkehr. Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße (K) 218 „Alte Wellen“. Zur Berücksichtigung des von diesen Straßen ausgehenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im parallel zur 41. Flächennutzungsplanänderung aufgestelltem Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“ werden detaillierte Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung und zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche führt von der Dorfstraße über eine Stichstraße (bestehende Zufahrt) in das Plangebiet.

Das Plangebiet ist über die neu entstehenden inneren Erschließungsstraßen auf die Dorfstraße B 218 angebunden. Hierdurch ist eine direkte Anbindung an das Bramscher Zentrum bzw. den überörtlichen Verkehr gegeben.

9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für das erforderliche Regenrückhaltebecken (RRB) wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Laut Baugrundachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu empfehlen. Dies ist zum einen auf den hohen Grundwasserstand und zum anderen darauf zurück zu führen, dass der erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert nicht eingehalten wird. Es ist deshalb vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse von den geplanten Wohn- und Verkehrsflächen in Regenkanäle zu fassen und dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan abgesichert.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, und Telekommunikation sind durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. Bei Baumaßnahmen der Schutz der

Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich.

Außerdem durchquert eine Richtfunkverbindung das Plangebiet, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung der Verbindungen zu erwarten.

Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an den vorhandenen bzw. zu erweiternden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Information des Fachdienstes Umwelt:

Auf den Grundstücken Zum Steinbruch 7, 49565 Bramsche und Zum Steinbruch 9, 49565 Bramsche erfolgt die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen. Diese Kleinkläranlagen haben Bestandsschutz bis Ende 2030 bzw. 2028. Laut Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Bramsche in der Fassung vom 11.12.2008 wurde die Abwasserbeseitigung für diese Grundstücke auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraßen wird in einem Regenrückhaltebecken im Plangebietes gesammelt s. 9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft.

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.

10 Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Thiene- Plaggenschale in der Schutzzone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

11 Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am	02.07.2020
Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	16.07.2020
Amtliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung am	16.07.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB	02.02. - 02.03.2022

Offenlegungsbeschluss gefasst vom Verwaltungsausschuss (VA) am

...	...
Bekanntmachung über den Offenlegungsbeschluss in den BN	...
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	...

TÖB Anschreiben mit Datum vom

...

Feststellungsbeschluss durch den Rat am

...

Die Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörige Umweltbericht haben in der Sitzung des **Rates am ...** vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den...

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den...

(Siegel)

Der Bürgermeister