

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.06.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	nicht öffentlich			
Rat	18.06.2026	öffentlich			

**Betreff:** 49. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Pente  
- Feststellungsbeschluss  
- Bezugsvorlagen WP 16-21/1041, WP 21-26/0264, WP 21-26/0552 und WP 21-26/0522-1

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und – soweit abwägungsbeachtlich – in der beigefügten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/ Beschlussempfehlung“ beschlossen. Die Gesamtabwägung ist Bestandteil des Feststellungsbeschlusses.
2. Das gemeindliche Aufstellungsverfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ausweisung eines Sondergebiets (SO) – im Ortsteil Pente mit Begründung und Umweltbericht wird hiermit durch den Feststellungsbeschluss beschlossen.
3. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich der 49. Änderung aufgehoben.

### Sachverhalt / Begründung:

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (S15) mit der Zweckbestimmung „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ im Ortsteil Pente vorbereitet. Anlass für das Bauleitplanverfahren sind die Erweiterung der Praxisräume sowie die Errichtung eines Praktikanten-Apartments (WP 16-21/1041, WP 21-26/0264, WP 21-26/0552 und WP 21-26/0522-1)

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit befindet sich das Tiergesundheitszentrum an der Wichmanns Ecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Durch die Bauleitplanung wird der städtebauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert und eine maßstäbliche Erweiterung für die zukünftige Entwicklung ermöglicht.

Im Parallelverfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ mit identischem Geltungsbereich durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes lag zum Teil in der Pufferzone des

Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Antrag auf Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt, am 30.11.2023 hat der Landkreis Osnabrück die Löschung im Amtsblatt Nr. 22 bekannt gemacht.

Der Planentwurf des B-Plans Nr. 180 zur ersten öffentlichen Auslegung sah zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ein Mulden-Rigolen-System vor. In seiner Stellungnahme zu diesem Entwurf hat der Landkreis Osnabrück – Untere Wasserbehörde einen Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgefordert. Die daraufhin beauftragte wasserwirtschaftliche Voruntersuchung hat gezeigt, dass eine Versickerung der Niederschläge vor Ort nicht empfohlen werden kann und das angedachte Mulden-Rigolen-System nicht praktikabel ist. Stattdessen wurde ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordwesten des Geltungsbereiches ergänzt. Das RRB wurde nachrichtlich in die 49. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Diese Änderung der Planinhalte hat eine erneute öffentliche Auslegung nebst Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht.

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, sind gem. §§ 3 und 4 BauGB folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 10.10. bis 11.11.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 31.07. bis 01.09.2023
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 10.12. bis 27.12.2024

Am 19.06.2025 hat der Rat der Stadt Bramsche den Feststellungsbeschluss der 49. Flächennutzungsplanänderung – OT Pente gefasst. In derselben Sitzung wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ gefasst.

Im Rahmen der darauffolgenden Genehmigung der 49. Flächennutzungsplanänderung hat der Landkreis Osnabrück teils beachtliche Verfahrensfehler festgestellt, die eine Wiederholung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ab der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen. Vom sachlichen Inhalt her sind beide Bauleitpläne unverändert geblieben. Stellungnahmen aus vorausgegangenem Beteiligungsverfahren behalten ihre Gültigkeit.

Folgende Fehler wurden korrigiert:

- Auf der Planunterlage wurde in den Verfahrensvermerken der bislang fehlende Beitrittsbeschluss ergänzt.
- In den Bekanntmachungen zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde der noch enthaltene Hinweis auf § 47 VwGO gestrichen bzw. angepasst, da dieser seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 nicht mehr erforderlich ist. Hintergrund ist, dass mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben am 02.06.2017 § 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben wurde und damit die Präklusion bei Bebauungsplänen entfallen ist.
- Ergänzend wurde der Hinweis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Dieser betrifft die Präklusion von Einwendungen durch Vereinigungen im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und war zuvor nicht enthalten.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde das bislang fehlende Schallgutachten in die Auslegungsunterlagen aufgenommen. Zudem wurde der Hinweis auf Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG in der Bekanntmachung ergänzt.

- Für die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die bislang fehlenden umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung ergänzt. Darüber hinaus wurde sichergestellt, dass nicht nur der ergänzte Entwässerungsentwurf, sondern sämtliche Planunterlagen vollständig ausgelegt haben, wie es auch im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung erforderlich ist.

Mit diesen ergänzten Inhalten wurde folgender Verfahrensschritt durchgeführt:

- Wiederholung der Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:  
28.01.2026 – 27.02.2026

Nach erfolgter Kenntnisnahme und Abwägung der jeweiligen Stellungnahmen sind diese in der als Anlage beigefügten Tabelle mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden. Die Gesamtabwägung ist Teil der Begründung.

Bei der Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Bestandteil der Umweltprüfung.

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- NWP Planungsgesellschaft Oldenburg (2024): Umweltbericht zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes
- NWP Planungsgesellschaft Oldenburg (2022): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse – zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“
- RP Schalltechnik (2022): Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“
- Flick Ingenieurgemeinschaft Ibbenbüren (2024): Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteils Pente in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Die Planzeichnung mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Abwägungsmaterial liegen dem Rat zur Beschlussfassung vor. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich der 49. Änderung aufgehoben.

Nach erfolgter Beschlussfassung ist die 49. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 BauGB dem Landkreis Osnabrück zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Verfahrensschritte:**

1. Beschluss über die Aufstellung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss über den Vorentwurf zum FNP
3. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Beschluss über den Entwurf des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung, Umweltbericht, sämtliche Gutachten
5. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. **Ganzheitlicher Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB und 3 Abs. 2 BauGB, sowie § 4 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB.**

7. **Feststellungsbeschluss**
8. Genehmigungsverfahren

**Anlagenverzeichnis:**

1. 49. FNP Änderung Tiergesundheitszentrum Feststellungsfassung Plan
2. 49. FNP-Änderung DIN A4-Format
3. 49. FNP-Änderung - Begründung Feststellungsfassung
4. 49. FNP-Änd.\_Umweltbericht
5. 49. FNP-Änderung - Abwägungstabelle Gesamt
6. 49. FNP-Änd.\_Faunistisches Gutachten\_Brutvögel und Fledermäuser
7. 49. FNP-Änd.\_Fachbeitrag Schallschutz
8. 49. FNP-Änd.\_Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit geotechnischem Gutachten
- 8.1 49. FNP-Änd.\_Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag\_technischer Lageplan
9. 49. FNP-Änderung - Zusammenfassende Erklärung