

---

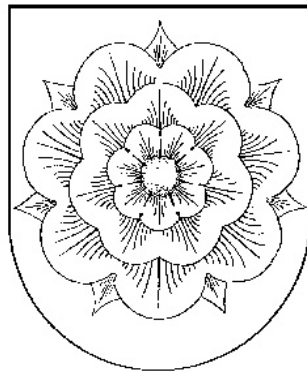
# **Stadt Bramsche**

## **Landkreis Osnabrück**

### **48. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld**

### **Gerhart-Hauptmann-Straße**



## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **Feststellungsfassung**

### **Planungsbüro**

**Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein**

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung

Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten

Planung - Bauleitung - Bauabrechnung

Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobilfunk: 0163 / 771 44 06

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

---

---

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                   | Seite    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren</b>                                                    | <b>2</b> |
| <b>2.0 Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>3.0 Raumordnung und Regionalplanung</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>4.0 Geltungsbereich und Größe der Flächennutzungsplanänderung</b>                              | <b>4</b> |
| <b>5.0 Flächennutzungsplan</b>                                                                    | <b>4</b> |
| <b>6.0 Anlass und Ziel der Planung</b>                                                            | <b>5</b> |
| <b>7.0 Erläuterungen zu den geplanten Darstellungsänderungen</b>                                  | <b>5</b> |
| <b>8.0 In der Begründung zur 48. Flächennutzungsplanänderung<br/>gegebene Hinweise</b>            | <b>5</b> |
| 8.1 A - Kampfmittelbeseitigung                                                                    | 5        |
| 8.2 B - Lärmemissionen der B 68                                                                   | 5        |
| <b>9.0 In der Begründung zur 48. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich<br/>gegebene Hinweise</b> |          |
| 9.1 C - Archäologische und paläontologische Bodenfunde                                            | 5        |
| 9.2 D - Bodenschutz                                                                               | 6        |
| 9.3 E - Artenschutz                                                                               | 6        |
| <b>10.0 Erschließung</b>                                                                          | <b>6</b> |
| <b>11.0 Ver- und Entsorgung</b>                                                                   | <b>6</b> |
| <b>12.0 Brandschutz</b>                                                                           | <b>6</b> |
| <b>13.0 Immissionsschutz</b>                                                                      | <b>7</b> |
| <b>14.0 Auswirkungen auf die Umwelt</b>                                                           | <b>7</b> |
| <b>15.0 Verfahrensvermerke</b>                                                                    | <b>9</b> |

---

## 1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Es handelt sich um die 48. Änderung, welche die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ersetzt. Sie wurde aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ erforderlich und wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Auf der Grundlage der FNP-Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung 12.10.2022 statt, zum anderen konnte die Öffentlichkeit einen Monat lang, vom 10.10.2022 bis einschließlich dem 11.11.2022 im Rathaus im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Servicezeiten die Vorentwurfsplanung einsehen. Parallel waren in diesem Zeitraum die Unterlagen unter [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich, so dass über beide Wege die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben war. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sowie der Termin und Ort des Informations- und Erörterungstermins wurden am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 a BauGB eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurde von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG mit Sitz in Wallenhorst erarbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 06.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme und Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis spätestens dem 11.11.2022 aufgefordert. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in der Entwurfsfassung der FNP-Änderung berücksichtigt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2023 statt.

Aufgrund der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) musste der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erneut veröffentlicht werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat daher in seiner Sitzung am 13.11.2025 dem geänderten Entwurf zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

---

Die erneute Veröffentlichung erfolgte vom 01.04.2026 bis einschließlich dem 05.05.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2026 statt.

Aufgrund von Verfahrensfehlern musste die Veröffentlichung wiederholt werden. Der bzgl. Rechtsgrundlagen und Verfahrensleiste geänderte Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Pente - sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichts haben vom 19.05.2026 bis einschließlich dem 20.06.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Ort und Dauer der wiederholten Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Parallel fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2026 statt.

Verfahrensmäßiger Hinweis: Mit Datum vom 12.07.2023 ist der Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) für mehrere Flurstücke bei der Stadt Bramsche eingegangen.

## **2.0 Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung**

- o Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), in der aktuell gültigen Fassung.

## **3.0 Raumordnung und Regionalplanung**

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat im Juli 2025 das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als Satzung beschlossen. Damit ist ein zentrales Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Landkreises auf den Weg gebracht worden - mit einem Planungshorizont von zehn Jahren.

In dem rechtskräftigem RROP 2025 wird der Bereich des Änderungsbereiches als Zentrales Siedlungsgebiet festgelegt. Ebenfalls eingerahmt von der östlich angrenzend verlaufenden Bahntrasse als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und der in geringer Entfernung westlich verlaufenden Bundesstraße 68 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Die diesbezüglich zu berücksichtigenden Belange des Lärmschutzes sind über die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.



---

## **6.0 Anlass und Ziel der Planung**

Im Juni 2016 hat der Rat der Stadt Bramsche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ als Satzung beschlossen. Die Stadt Bramsche beabsichtigt im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das "Düstergatt" sowie die östlich der "Gerhart-Hauptmann-Straße" gelegenen Flächen neu zu strukturieren. Nach Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen und anschließender förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ wurde 2018 ein städtebaulich landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt.

Auf Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfes wurde der nunmehr fertiggestellte Masterplan entwickelt, welcher die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig weiterentwickelt. Er fasst alle wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen sowie infrastrukturellen und technischen Entwurfsaspekte zu einem ganzheitlichen Konzept zusammen und zeigt Lösungen für deren Machbarkeit auf.

Das Plangebiet wird durch die endgültig fertiggestellte "Gerhart-Hauptmann-Straße" komplett von Süden nach Norden erschlossen sein. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, den Masterplan „Bahnhofsumfeld“ auf dieser Fläche zeitnah umzusetzen, den Sanierungszielen Rechnung zu tragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegenzuwirken. Das Plangebiet stellt einen ersten räumlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes dar. Dieser soll ausschließlich mit einer maßstäblichen Wohnbebauung, bezogen auf das unmittelbare Umfeld der "Gerhart-Hauptmann-Straße", entwickelt werden.

Für die Umsetzung und planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

## **7.0 Erläuterungen zu den geplanten Darstellungsänderungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die zu überplanende Fläche überwiegend als „Grünfläche“ sowie geringfügige Teile als "Bahnanlage" und einer "geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Es erfolgt eine Änderung dieser Darstellungen in eine "Wohnbaufläche" mit einer Flächengröße von ca. 0,83 ha.

## **8.0 In der Planzeichnung zur 48. Flächennutzungsplanänderung gegebene Hinweise**

### **8.1 A - Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000).

Ergänzender Hinweis:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Daher ist der obige Hinweis auf sonstige Kampfmittel in der Planzeichnung wichtig.

---

## **8.2 B - Lärmemissionen der B 68**

Von der Bundesstraße 68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Dieser Hinweis ist als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auf Wunsch der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden. Auf die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in die zugehörige Begründung aufgenommenen Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens wird ergänzend hingewiesen.

## **9.0 In der Begründung zur 48. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich gegebene Hinweise**

### **9.1 C - Archäologische und paläontologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten 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 Niedersächsischen 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 oder -4433) 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 D - Bodenschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

### **9.3 E - Artenschutz**

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

Zum Themenkomplex Artenschutz wird auf die Ergebnisse und Empfehlungen der vorliegenden aktuellen „Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) sowie den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen.

## **10.0 Erschließung**

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung werden durch die getroffenen Darstellungen nicht verändert. Es handelt sich um die Ergänzung einer Hauszeile auf der Ostseite der "Gerhart-Hauptmann-Straße".

---

## 11.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

## 12.0 Brandschutz

Die Zugänglichkeit gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO ist über die "Gerhart-Hauptmann-Straße" gewährleistet, ebenso der ordnungsgemäße, ungehinderte Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGW) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Es kann davon ausgegangen werden, dass die leitungsabhängige Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt ist. So befinden sich im Nahbereich der geplanten Bauzeile drei Hydranten (im Norden am dortigen Wendehammer der "Gerhart-Hauptmann-Straße", auf der Ostseite der "Gerhart-Hauptmann-Straße" in Höhe der Einmündung "Lortzingstraße" und in der "Luisenstraße" an der Einmündung der "Uhlandstraße"). Mit ihren Löschbereichsradien von zulässigen 120 m decken sie die gesamte Bauzeile ab und überlagern sich dabei teilweise.

Eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung ist weder im 300 m-Umkreis vorhanden noch im Änderungsbereich selbst vorgesehen. Insofern kann und soll zunächst die Löschwasserversorgung nur leitungsabhängig sichergestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich nur den kleinsten Teil des Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld repräsentiert. So wurde bereits im Rahmen der Konkretisierung und Weiterentwicklung der vorliegenden Masterplanung thematisiert, dass eine Einplanung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung für das Sanierungsgebiet an ein- oder zwei geeigneten Standorten sinnvoll und erforderlich sei. Ob es sich dabei um Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder z.B. um einen - naturnah gestalteten - Löschwasserteich handelt, wird erst die Fortführung und Konkretisierung der Sanierungsgebietsplanung ergeben.

## 13.0 Immissionsschutz

Die Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Stadt Bramsche aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan allerdings Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnbauflächen erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet: Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebietsbereich vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Es wurden für den Plangebietsbereich die Lärmpegelbereiche von IV und III berechnet. Die Beurteilungspegel liegen im östlichen Bereich des Plangebietes bei aufgerundet 59 dB(A) (im Bereich der zur Bahn gelegenen Baugrenze). Der Orientierungswert wird damit maximal um rund 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist moderat. Von den Orientierungswerten kann abgewichen werden. Der Orientierungswert für Mischgebiet tags von 60 dB(A) wird nicht überschritten. In Mischgebieten ist von wohnverträglichen Lärmwerten auszugehen. Von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher nicht auszugehen. Lediglich ist die erwartete Wohnqualität im geplanten WA-Gebiet etwas eingeschränkt. Eine Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist aus schalltechnischer Sicht möglich.



---

Perspektivisch ist von weiter sinkenden Beurteilungspegeln auszugehen, wenn die Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke entsteht und weitere Häuser errichtet werden. Dies wurde hier und zunächst jedoch nicht in die Betrachtung eingestellt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden.

Weitergehende Ausführungen und die erstellten Lärmkarten mit den Tag- und Nachtwerten sind dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) zu entnehmen.

#### **14.0 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf die vorliegenden Ergebnisse der durchgeführten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ und des Umweltberichtes wird verwiesen. Es erfolgt an dieser Stelle nur eine auszugsweise Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse.

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 unmittelbar 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 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

##### **Baufeldräumung (Brutvögel):**

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Gebäude-/ und Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden.

Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten oder die Beseitigung von Gebäude- oder Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind.

Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

---

### **Baumfällung (Fledermäuse):**

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sollen aus Vorsorgegründen möglichst außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 15. November und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Externe Kompensation des ermittelten Kompensationsdefizits:**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung nach Abzug der gebietsinternen Kompensation ein verbleibender Kompensationsbedarf von 9.773 WE (Werteinheiten) ermittelt. In Bramsche gibt es seit kurzem den neuen und genehmigten Flächenpool „Hof Lange“ östlich von Merzen im Ortsteil Bottum. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des ermittelten Defizits in Höhe von 9.773 WE werden innerhalb dieses Flächenpools realisiert.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten „Pflege- und Entwicklungsplan mit Maßnahmenplanung und Bilanzierung“ im Gebiet des Flächenpools so bestimmt, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

### **Anmerkung:**

Der naturschutzrechtliche Ersatz in sogenannten Kompensationsflächenpools hat niedersachsenweit sehr stark zugenommen und an Bedeutung gewonnen. Durch die Möglichkeit, sich fortlaufende Kompensationsmaßnahmen in einem Ökokonto anrechnen zu lassen, aber auch durch die kostengünstigere Planung und Bewirtschaftung der Flächen haben sich Flächenpools bewährt. Vor allem aber aus naturschutzfachlicher Sicht sind Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größeren Flächen auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen.

## **15.0 Verfahrensvermerke**

Die Feststellungsfassung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Feststellungsfassung der zugehörigen Begründung wurden ausgearbeitet durch das:

### **Planungsbüro**

**Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein**

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobil: 0163 / 771 44 06

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im August 2026



---

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

## Erneute Veröffentlichung

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich dem 05.05.2026 erneut öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

## Wiederholte Veröffentlichung

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 19.05.2026 bis einschließlich dem 20.06.2026 wiederholt öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

## Vorlage zum Feststellungsbeschluss

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum Feststellungsbeschluss in der Ratssitzung am ..... vorgelegen.

Bramsche, den .....

STADT BRAMSCHE  
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

gez. \_\_\_\_\_  
Fachbereichsleiter

Bramsche, den .....

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister