

## **83. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - Gut Sutthausen -**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 26.01.2017

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsanlass**

Das Gut Sutthausen gilt als ein Zentrum sozialen Engagements. Unterschiedliche Einrichtungen mit sozialer Zweckbestimmung haben sich über Jahre an diesem Standort angesiedelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück ist das Gut Sutthausen somit auch folgerichtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Um den Standort weiter ausbauen zu können, sollen auch weitere Gutsflächen, die sich im Eigentum der Kongregation der Franziskanerinnen Thuine e. V. befinden, bislang aber im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung soll auch die zukünftige baurechtliche Zulassung von sonstigen Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB im Planbereich erleichtern. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass allein eine Übereinstimmung eines vorgenannten sonstigen Vorhabens mit den Darstellungen des FNP nicht ausreichend ist, um seine planungsrechtliche Zulässigkeit zu begründen. Hierfür dürfen auch die anderen in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

#### **1.1. Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten vom 23.05.2016 bis zum 17.06.2016.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind denkmalschutzrechtliche Bedenken vorgetragen worden, die zu einer Ausweitung des ursprünglichen Planbereichs in Richtung Norden geführt haben.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 10.10.2016 bis zum 04.11.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung sind keine planrelevanten Stellungnahmen vorgetragen worden.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Lage im Stadtgebiet**

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Sutthausen im Bereich des Gutes Sutthausen. Die Änderungsbereichsfläche umfasst ca. 0,6 ha.

## 2.2. Bestandsanalyse

Das Gut Sutthausen wurde im Jahr 1282 das erste Mal urkundlich erwähnt und ging 1935 in den Besitz der Thuiner Schwestern des Franziskanerordens über. Heute ist das Gut u. a. Sitz der „Berufsfachschule am Marienheim“ mit den Fachgebieten Hauswirtschaft, Kinderpflege, Sozialpflege und Sozialassistent/in. Zu dem Anwesen gehört die 1893 erbaute Schlosskapelle und die Mühle aus dem Jahr 1589. Das Gelände ist von einem weitläufigen Park mit Gräften umgeben.

Im Änderungsbereich befand sich ursprünglich das Gut der Familie v. Straël. Heute befindet sich im Änderungsbereich ein ehemaliges Wohngebäude einer Gärtnerei mit privater, parkähnlicher Gartenanlage. Das Grundstück grenzt direkt an die Gräfte des Guts Sutthausen an und weist einen alten Baumbestand auf. Zudem liegt im Geltungsbereich eine Grünfläche, die der benachbarten Gärtnerei in der jüngeren Vergangenheit als Anbaufläche diente.

Der Planbereich grenzt an das FFH-Gebiet „Düte und Nebenbäche“ an.

Im unmittelbaren Nahbereich des Planbereichs befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung, die durch die Änderung des FNP in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.

Nach Aussage des Landesamts für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 25.05.2016 kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.

## 2.3. Planerische Ausgangslage

### 2.3.1. Landschaftsrahmenplan

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) weist den Planbereich hinsichtlich der Grünstruktur der Stadt Osnabrück als Bestandteil des Grünen Fingers „Kalkhügel“ aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Düteau und ist damit Bestandteil eines Raumes, der Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllt.

Die Landschaftsbildbewertung 2014 (Dense & Lorenz 2014) weist das Plangebiet als Bestandteil einer Landschaftseinheit mit sehr hoher Bedeutung für die Erholungseignung und das Landschaftsbild aus.

### 2.3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist der Planbereich als Fläche mit vorrangiger Bedeutung für die Natur und Landschaft ausgewiesen.

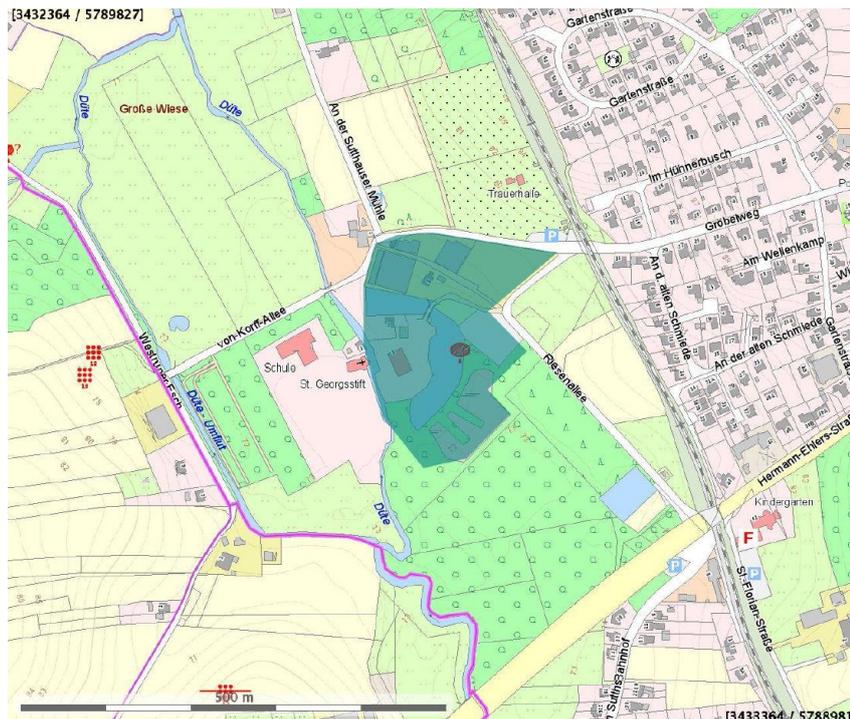
### 2.3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für den Änderungsbereich nicht vor.

## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Denkmalschutz

Der Änderungsbereich sowie das Umfeld mit dem Gut Sutthausen ist in das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen worden (s. Flächendarstellung im nachstehenden Lageplan), da in diesem Bereich wichtige archäologische Befunde und Funde erhalten sind. Dies hat Auswirkungen denkmalschutzrechtlicher Art auf evtl. hier vorgesehene zukünftige Erd- bzw. Bauarbeiten.



Die ursprünglich stark befestigte Wasserburg stammt aus dem 13. Jahrhundert. Im Jahre 1280 errichtete hier Ritter Eberhard von Varendorf auf dem Hof Sutthausen gegen den Willen des Bischofs und der Stadt Osnabrück eine feste Burg. Um 1300 erfolgte eine Belagerung durch die Stadt Osnabrück, die aber erfolglos abgebrochen wurde.

1407 wurde der Besitz geteilt. Dabei fiel die Kernburg mit der Kernnade und der Hälfte des Stalles an den Ritter Johann von Varendorf, die andere Hälfte mit dem Steinwerk, mit dem Bergfried, dem Vorwerk und der Hälfte der Mühle an den jüngeren Bruder Amelung von Varendorf. Somit entstand eine Doppelburg innerhalb eines gemeinsamen Graftsystems.

Die Gesamtausdehnung der Anlage beträgt ca. 280 m x 200 m. Westlich der Düte lag ehemals die zugehörige Parkanlage mit umgebender Graft. Das teichartig verbreiterte Graftsystem der südlichen Kernburg (von Korff) ist gut erhalten, während sowohl die Gebäude als auch der äußere Graftbereich der nördlichen Burg (ehem. Vorburg; von Stael) eingeebnet sind. Zum heutigen Gebäudebestand zählen das 1830 erbaute Gartenhaus (von Stael) am Nordrand des Gutsbezirks, das von Korffsche Herrenhaus von 1696, die im 18./19. Jahrhundert umgebaute, im Kern wohl noch mittelalterliche Mühle, der sog. Pferdestall aus dem frühen 17.

Jahrhundert nördlich des Herrenhauses sowie die neue Gutskapelle von 1893/94. Der Gutsbezirk ist weiträumig von Bruchsteinmauern und Gräften umgeben.

Archäologische Untersuchungen haben bisher nicht stattgefunden.

(vgl. NLD - Archäologie FStK, Archäologische Inventarisierung, Identifikationsnummer 404/4481.00008-F)

Die bestehende, historische Wegführung zur Gutsanlage mit den begleitenden Bäumen ist schützenswert und im Bestand zu erhalten. Jegliche Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der städtischen Denkmalpflege im Vorfeld abzustimmen und sind sensibel durchzuführen, um den Denkmalwert der Fläche sowie den alten Baumbestand nicht zu gefährden.

Obwohl das im Planbereich vorhandene Gärtner-Wohnhaus aus den 1950er Jahren nicht als konstituierender Gruppen-Bestandteil im Verzeichnis der Denkmale geführt wird (Stand 1982), bedürfen sämtliche Neubaumaßnahmen im Planbereich einer besonderen denkmalschutzrechtlichen Würdigung.

#### 2.4.2. Bodenschutz

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

Die Örtlichkeit ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund geringer Durchlässigkeiten des Untergrundes (sandige Schluffe/Pseudogley) nicht gut geeignet. Die Möglichkeit einer Ableitung (Flächenversickerung) auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre zu prüfen.

#### 2.4.3. Artenschutz

Eine Brutvogelkartierung erfolgte 2003. Dabei wurden im Planbereich keine Brutvögel kartiert. Im benachbarten Gutsbereich und angrenzenden Waldbereichen konnten hingegen Wacholderdrossel, Eichelhäher, Kanadagans, Klappergrasmücke, Höckerschwan, Sumpfmehle und Buntspecht nachgewiesen werden.

Der Planbereich liegt laut Amphibienkataster 1997 innerhalb eines nachgewiesenen Migrationsraums für Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch, Bergmolch.

Von Mai bis Juni 2016 wurde das im Planbereich gelegene und unbewohnte Gebäude *Gut Sutthausen 3* durch das Landschaftsplanungsbüro VOLPERS & MÜTTERLEIN GBR (Osnabrück) hinsichtlich möglicher Hangplätze von Fledermäusen und vorhandener Nester von Vögeln begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass sich das Gebäude offensichtlich nicht als Bruthabitat für Vögel und lediglich potentiell als Unterschlupf für Fledermäuse eignet.

Aufgrund der vorgenannten Begutachtungsergebnisse ist davon auszugehen, dass selbst bei einer vollständigen Beseitigung des Gebäudes *Gut Sutthausen 3* die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden würden.

Unabhängig davon, können ggf. im Zuge zukünftiger konkreter Baumaßnahmen weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich werden (insbesondere hinsichtlich der Artengruppen der europäischen Vögel sowie der Fledermäuse).

## **B Planungsziel**

Das Gut Sutthausen soll als Standort für soziale Einrichtungen gestärkt werden. Dafür ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, um weiteren sozialen Einrichtungen die Möglichkeit einer Ansiedlung zu bieten.

## **C Planungsinhalt**

Durch die 83. FNP-Änderung werden Teile der Flächen des ehemaligen Gutes der Familie v. Straël, das zusammen mit dem Gut der Familie v. Korff das heutige Gut Sutthausen bildet, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Eine zusätzliche Darstellung eines Teils des Änderungsbereichs als Fläche mit vorrangiger Bedeutung für die Natur und Landschaft soll nach wie vor bestehen bleiben.

## **D Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der im Stadtteil Sutthausen gelegene Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich des Gut Sutthausen sowie westlich angrenzende Freiflächen im Gutsbesitz.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Gut Sutthausen als Standort für soziale Einrichtungen zu stärken.

Der Änderungsbereich ist - neben einem Wohngebäude - als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird zum großen Teil von alten Bäumen bzw. prägenden Gehölzbeständen charakterisiert, die eine für das Stadtgebiet Osnabrück hohe Wertigkeit bezüglich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweisen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter FNP-Darstellungen sei an dieser Stelle auf die vorhergehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 0,6 ha.

#### 1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

##### Fachplanungen

Bezüglich der Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird auch auf das Kapitel A 2.3.2. verwiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Düteau und ist damit laut Landschaftsrahmenplan Bestandteil eines Raumes, der die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllt. Hinsichtlich der Grünstruktur der Stadt Osnabrück weist der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum FNP das Plangebiet als Bestandteil des Grünen Fingers "Kalkhügel" aus.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Status ist auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen darzustellen, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden

herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können.

Inwieweit die Inanspruchnahme der überwiegend ökologisch hochwertigen Freifläche zu erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter führen wird, lässt sich nicht abschließend beurteilen. Aufgrund der bedeutsamen Naturausstattung und Struktur der z. T. parkähnlichen Freifläche ist aber insbesondere von einer hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Eine Landschaftsbildbewertung aus 2014 (Dense & Lorenz) weist das Plangebiet zudem als Bestandteil einer Landschaftseinheit mit sehr hoher Bedeutung für die Erholungseignung und das Landschaftsbild aus.

Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nach Vorlage der für notwendig erachteten Eingriffsbilanzierung bzw. der abschließenden Darstellung etwaiger Kompensations- respektive entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Besonderes Augenmerk muss dann auch dem Aspekt der Beeinträchtigung möglicher Migrationsräume für Amphibien gelten. Eine auf das bestehende Wohngebäude und die umgebende Freifläche beschränkte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG derzeit nicht gegeben ist (vgl. Kap. A 2.4.3).

Die vorliegenden Informationen hinsichtlich des Schutzgutes Boden deuten auf das Vorhandensein hochwertiger Bodentypen – Pseudogleye und Gleye – bzw. Bodengesellschaften hin.

Das FFH-Gebiet "Düte und Nebenbäche" grenzt an den Änderungsbereich an; Naturdenkmale sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet. Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur wird auf die Ausführungen in Kap. A 2.4.1. verwiesen.

## 2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung können in der Konsequenz erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaftsbild verbunden sein. Inwieweit diese Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen/Auflagen vermieden, ausgeglichen oder ersetzt werden können, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Zum einen ist die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführende Eingriffsbilanzierung abzuwarten, zum anderen sind entsprechende Auflagen zu formulieren.

### 2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante bauliche Nutzung würden die betroffenen naturnahen Park- und Freiflächen ihre bisherige Charakteristik beibehalten und sich über entsprechende Sukzessionsprozesse weiter entwickeln können. Die absehbar hohe Bedeutung der Flächen hinsichtlich mindestens der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild bliebe unbeeinträchtigt. Hochwertige Bodengesellschaften blieben bezüglich der Profilausbildung und ökologischen Funktionalität ihrer anstehenden Böden unbeeinträchtigt.

### **3. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des FNP zum einen allgemein auf die Standortwahl und zum anderen auf die ggf. bereits mögliche Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abzustellen. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

#### **3.1. Darstellungen im Änderungsbereich**

Konkrete Kompensationsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht benannt bzw. dargestellt worden. Im Rahmen der im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeitenden Eingriffsregelung ist darzulegen, inwieweit tatsächlich auftretende Beeinträchtigungen im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert oder kompensiert werden können.

#### **3.2. In Betracht kommende Planungsvarianten**

Grundlegende Planungsvarianten sind im bisherigen Änderungsverfahren nicht zur Diskussion gestellt worden.

### **4. Zusätzliche Angaben**

#### **4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Es wird auf die entsprechenden Hinweise im Gutachten "Begutachtung hinsichtlich Brutvorkommen von Vögeln und möglicher Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen des geplanten Abrisses eines Einfamilienhauses" (Volpers & Mütterlein 2016) verwiesen.

#### **4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt**

Erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung.

### **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorgesehene Änderung kann bezogen auf zumindest einige der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter unmittelbare Auswirkungen haben. Konkrete Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter – insbesondere hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt, der Böden sowie des Landschaftsbildes – sind im Rahmen der auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführenden Eingriffsbilanzierung vor dem Hintergrund der hier ggf. noch zu erstellenden Fachgutachten detaillierter darzulegen. Dies gilt auch für die Frage, inwieweit diese Beeinträchtigungen im Änderungsbereich selbst und/oder auf externen Flächen kompensiert werden können.

## **E Abwägung der Umweltbelange**

Die Darstellung des Planbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konstituiert selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft.

Zwar wird mit dem § 18 Abs. 1 BNatSchG die Ausgestaltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung voll in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert, um zu gewährleisten, dass Vorhaben in möglichst schonender Weise zunächst vorbereitet und dann durchgeführt werden, allerdings wird die Ermittlung und die Kompensation möglicher Eingriffe nur auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und Ergänzungssatzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verlagert.

Im vorliegenden Fall ist der Planbereich auch zukünftig als Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Somit findet hier auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine vollständige Prüfung und Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt. Nichtprivilegierte Vorhaben (sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB) dürfen dabei den Natur- und Landschaftsschutz als öffentlichen Belang nicht beeinträchtigen.