

B E G R Ü N D U N G

ZUR

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UND ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 128

„STIFTUNG HOF HASEMANN“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

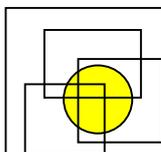
DER STADT BRAMSCHE

LANDKREIS OSNABRÜCK

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 26.05.2014



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK Y TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: Dipl.-Ing. O. M. Dehling, Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen 3
2	Planungsanlass 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung 3
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
4	Planung Sondergebiet „Stiftung Hof Hasemann“ 6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes 6
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 8
4.2.1	Fachgesetze 8
4.2.2	Fachplanungen 10
4.3	Bestand 11
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht 12
4.4.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
4.4.2	Art der baulichen Nutzung 13
4.4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4.4	Verkehrerschließung 13
4.5	Umweltprüfung, Abwägung der Umweltbelange 14
4.6	Erläuterung der textlichen Festsetzungen 16
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 16
4.6.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) 16
4.7	Ver- und Entsorgung 17
4.8	Brandschutz 17
4.9	Denkmalschutz, Bodenfunde 17
4.10	Flächenbilanz 17
4.11	Erschließungskosten und Finanzierung 18
4.12	Bodenordnung 18
5	Auslegungsvermerk 18

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Innerhalb des Plangebiets liegen dabei überwiegend Flächen der Stiftung Hof Hasemann mit der zugehörigen Hofanlage (insgesamt ca. 89 ha). Darüber hinaus liegen im Plangebiet noch Flächen verschiedener Eigentümer innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) „Grasmoor“ (hier ca. 6 ha sonstiger privater Waldflächen), verschiedene öffentliche und private Verkehrsflächen sowie ein Abschnitt des Nierenbruchgrabens (zusammen rund 1 ha).

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP) ist als vorbereitende Bauleitplanung auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Die entsprechende 16. Änderung des FNP der Stadt Bramsche wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum BP 128 durchgeführt.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Verfahren werden beide Bauleitplanungen gemeinsam in der vorliegenden Begründung dargelegt.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht gilt ebenfalls für beide Bauleitplanungen und ist Bestandteil der Begründung.

2 Planungsanlass

Die gemeinnützige Stiftung Hof Hasemann wurde am 01.02.2000 mit dem Zweck „Umwelt- und Naturschutz, Denkmalschutz sowie Pflege des Heimatgedankens“ gegründet. Die Entwicklung der Flächen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Erhalt und die Aufwertung des Naturschutzgebietes Grasmoor sind die Hauptaufgaben der Stiftung.

Außerdem sollen die denkmalgeschützten historischen Hofesgebäude innerhalb einer unbeeinträchtigten Landschaft erhalten bleiben. In einem Pflege- und Entwicklungsplan und bislang zwei Änderungen wurden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen konzipiert. Diese Maßnahmen wurden bereits entsprechend des Maßnahmenplans weitgehend umgesetzt und werden kontinuierlich entsprechend des Konzeptes gepflegt bzw. bewirtschaftet. Derzeit ist eine dritte Änderung des Pflege- und Entwicklungsplanes, mit Anpassung an den aktuellen Flächenbestand, in Bearbeitung.

Durch die vorliegenden Bauleitplanungen soll das Plangebiet entsprechend der angestrebten Nutzung (Leitbild „Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz“) planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend wird das Plangebiet überwiegend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Der auf den Flächen der Stiftung Hof Hasemann entstehende Kompensationsflächenpool soll dabei u. a. auch zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt genutzt werden, die im Rahmen kommunaler Planungen der Stadt Bramsche entstehen.

Lediglich der Bereich der denkmalgeschützten Hofanlage der Stiftung Hof Hasemann wird als Sondergebiet „Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann“ ausgewiesen. Dabei ist hier ausschließlich die Erhaltung der historischen Hofanlagen geplant. Neue bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Damit erhalten mit dieser Planung die Belange von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bewahrung des kulturellen Erbes ein besonderes Gewicht.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“¹

Unter dem Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ist im LROP u.a. folgendes zu lesen:

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“²

Das Kapitel 3.1.2 „Natur und Landschaft“ des LROP enthält u.a. folgende planungsrelevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch extensiv genutzte Flächen verbunden werden.“³

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Stadt Bramsche dem Ordnungsraum zugeordnet.

¹ Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Kapitel 1.1, S. 3 u. 4

² ebenda, Kapitel 2.1, S. 10

³ ebenda, Kapitel 3.1.2, S. 19

Die Gemeinde wird ferner als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Bramsche beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung mit der insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft.
- Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.

4 Planung Sondergebiet „Stiftung Hof Hasemann“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 95,6 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Achmer der Stadt Bramsche, nördlich des Mittellandkanals, westlich der Gehnstraße (K 165) und südlich des Bühner Baches. Es erstreckt sich beidseitig entlang des Fledderweges. Eine Einzelfläche liegt unmittelbar nördlich des Mittellandkanals und südwestlich des Fürstenauer Damms.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000



Original: ALK, Katasteramt Osnabrück

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Hinweise auf potenziell beeinträchtigte Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Weiterhin wurde geprüft, in welchem Umfang die Planung Auswirkungen auf potenzielle FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde.

Im Plangebiet liegt das FFH-Gebiet Nr. 175 "Grasmoor", das komplett innerhalb des gleichnamigen Naturschutzgebietes liegt.

Der Kompensationsflächenpool der Stiftung Hof Hasemann dient ausdrücklich auch dem Schutz des NSG's „Grasmoor“ und damit auch dem FFH-Gebiet. Durch den Kompensationsflächenpool, weitere Maßnahmen der Stiftung Hof Hasemann, Einverständniserklärungen aller restlichen Eigentümer zu Renaturierungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen der Fachbehörden und ehrenamtlicher Bürger konnten in dem FFH-Gebiet in den vergangenen 20 Jahren zahlreiche Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Beeinträchtigungen des Gebietes durch die vorliegenden Planungen sind nicht ersichtlich.

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich ansonsten keine ausgewiesenen oder vom Land Niedersachsen nach Brüssel gemeldeten FFH-Gebiete oder Lebensräume prioritärer Arten. Auch im planungsrelevanten Umfeld befinden sich weder FFH-Gebiete noch sind Lebensräume prioritärer Arten bekannt. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich auch keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder Lebensräume.

Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden, eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung erscheint insofern entbehrlich.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Stiftung Hof Hasemann sollen als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die flächenspezifischen Aufwertungspotenziale wurden bzw. werden im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsplänen ermittelt und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt.

Die 450.000 Werteinheiten des Ökokontos der Stadt Bramsche sollen dabei lagemäßig klar definiert dem Ökokonto der Stadt zugeordnet werden, zudem ist ggf. eine grundbuchliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen vorgesehen.

Die 450.000 Werteinheiten werden auf den nachfolgend aufgelisteten Flurstücken der Stiftung Hof Hasemann bereitgestellt und bei Bauleitplanungen der Stadt Bramsche den Eingriffsverursachern zugeordnet. Die Beurteilung dieser Flächen erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung bzw. den folgenden 1. und 2. Änderungen des Pflege- und Entwicklungsplanes.

Ökokonto der Stadt Bramsche im Bereich der Stiftung Hof Hasemann:

(Bezeichnungen der Biotoptypen und Maßnahmen entsprechend des Pflege- und Entwicklungsplans der Stiftung Hof Hasemann und seiner Änderungen):

Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Biotoptyp (2006) Flächenanteil [m ²]	Wert	Zielbiotop	Wert	Aufwertung [WE]		
6	10	160 (tlw.)	37.130	GIT (drain.)	22.400	1,2	GMF (SEZ)	2,5	1,3	29.120
				WZ (tlw.)	7.935	1,5	WQ / WZ (extensiv mit Waldrandgestaltung)	2,5	1,0	7.935
7	14	40	2.666	AS	2.666	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	5.332
8	14	41	2.171	AS	2.171	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	4.342
9	14	42/3	20.692	AS	9.640	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	19.280
				WZL	6.052	1,5	WQ / WZL (extensiv)	2,5	1,0	6.052
				WXH	5.000	1,7	WU (SEZ)	3,0	1,3	6.500
10	14	45/1	47.340	AS	47.340	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	94.680
11	14	49	7.454	AS	7.454	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	14.908
15	14	133/2 (tlw.)	104.451	GIT (drain.)	70.211	1,2	GMA (SEZ, FQT / FB)	3,0	1,8	126.380
				AS	34.240	0,8	GMA (SEZ)	3,0	2,2	75.328
18	14	139/4 (bisher 193/4)	994	AS	994	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	1.988
21	10	100/3	85	GIT (drain.)	85	1,2	GMF	2,5	1,3	111
37	14	195	8.873	AS	8.873	0,8	GMA mit zusätzlichen Biotopstrukturen	2,8	2,0	17.746
46	14	54/4 (bisher 54/2)	9.330	AS	9.330	0,8	GMA mit Gehölzgruppe und Wallhecke	2,8	2,0	18.660
48	14	183/116	370	DW	370	1,6	RS	2,8	1,2	444
49	14	186/115	3.093	OEL (Geb.+Freifl.)	715	0,6	RS	2,8	2,2	1.573
				WQ + UH (UR)	2.378	2,0	WQ + RS	2,8	0,8	1.902
50	14	120/2	27	EG (Gärtnerei, tlw. TF, EBW, OSM, UH)	27	im Mittel 0,3	GMA	2,8	2,5	68
51	14	112/4	8.090	Gärtnerei	1.616	0,8	RSZ mit randlicher Gehölzgruppe (HN) und naturnahem Feuchtbiotop (SE)	2,8	2,0	3.232
				Nadelforst	3.090	1,2	HN (WQ) mit eingestreuten RSZ	2,8	1,6	4.944
				versiegelte Flächen	3.384	0	RSZ mit randlichem Feldgehölz HN (HB) und naturnahem Feuchtbiotop (SE)	2,8	2,8	9.475
S					245.971					450.000

Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Bramsche sollen daher die land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Stiftung im wesentlichen als ökologische Ausgleichsflächen (Kompensationsflächen) oder als sonstige Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes dienen. Geplant ist überwiegend eine Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit erhalten hier die Belange des Naturschutzes ein besonderes Gewicht.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der vom Änderungsbereich ausgehenden Emissionen ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen, Richtlinien und Normen zu berücksichtigen. Erhebliche Emissionen sind nicht zu erwarten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“. Innerhalb des Plangebietes liegt das NSG Grasmoor.

Die Feldhecken und Feldgehölze des Änderungsbereichs sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 28 NNatG. Sie unterliegen zudem dem Schutz der

Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen“ des Landkreises Osnabrück vom 28.02.1998.

Die Waldflächen des Plangebietes, inkl. mehrere nicht bestockter Ödlandflächen innerhalb der Wälder, unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Die Hofanlage der Stiftung Hof Hasemann ist zudem als Kulturdenkmal geschützt.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 heißt es:

„ (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Beim derzeitigen Stand der Planung sind weder erhebliche Beeinträchtigungen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten oder europäische Vogelarten, noch für sonstige Populationen oder Lebensstätte der „Besonders geschützten“ oder „Streng geschützten“ Arten gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Durch die Planungen werden u. a. wertvolle Lebensräume für Wasservögel und Höhlenbrüter geschaffen, naturnahe Gehölzbestände und Feuchtbiotope werden angelegt und tlw. renaturiert.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten oder europäische Vogelarten ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Maßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Osnabrück kennzeichnet das Areal teils als Vorranggebiet und teils Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, tlw. als Vorsorgegebiet für Erholung sowie tlw. als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und für Forstwirtschaft.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das zeichnerische Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes vom Landkreis Osnabrück stellt die 1994 bestehenden Schutzgebietsausweisungen als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet dar.

Für das damals flächenmäßig kleinere Naturschutzgebiet Grasmoor wurden die Restflächen des heutigen NSGs bereits als schutzwürdig für eine Ausweisung als NSG gekennzeichnet. Die einzeln am Mittellandkanal gelegene Teilfläche des Plangebietes ist gekennzeichnet als kleinflächiges „besonders geschütztes Biotop“.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Bramsche (Brandenfels 1995) verweist in der Karte Landschaftsentwicklung für das Plangebiet auf den damals bereits bestehenden Schutzstatus des NSG Grasmoor (N 7) und kennzeichnet angrenzende Flächen, die „als Naturschutzgebiet aktuell schutzwürdig“ (N 7) eingestuft werden.

Für den Bereich des Grasmoores wird zudem auf das Erfordernis einer „Lenkung des Erholungsverkehrs zur Sicherung schutzwürdiger Gebiete“ hingewiesen, für die nördlich, westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Schwerpunktbereich für die Entwicklung von Extensivgrünland gekennzeichnet.

Für die Larberger Egge wird auf einen anzustrebenden „Ersatz der Nadelforste durch standortheimischen Laubwald“ hingewiesen.

Im Bereich der ehemaligen Ackerflächen der Stiftung Hof Hasemann nördlich der Larberger Egge wird eine „Freihaltung siedlungsklimatisch wichtiger Bereiche“ angeregt.

Für die unmittelbar nördlich des Mittellandkanals gelegene Fläche der Stiftung Hof Hasemann wird eine Teilfläche als schutzwürdig für eine Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft, Flächen südlich des Bühnerbaches tlw. als schutzwürdig für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (N 32).

Für den Nierenbruchgraben und einen Graben östlich des Grasmoores wird die Entwicklung zu einem naturnahen Nebengewässer angeregt, für den tlw. nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bühnerbach eine Entwicklung zum naturnahen Hauptgewässer 1. und 2. Priorität.

Die Hofanlage Hasemann und angrenzenden Flächen liegen in einem Bereich für den eine „Sicherung landschaftstypischer Siedlungsstrukturen“ gekennzeichnet ist.

Entlang des Fledderweges wird für einen Abschnitt eine Alleepflanzung bzw. eine Ergänzung bestehender Alleen angeregt.

Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist das Plangebiet tlw. als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für den Wald sowie, entsprechend der früheren NSG-Abgrenzung, als Naturschutzgebiet dargestellt.

Die einzelne Fläche unmittelbar nördlich des Mittellandkanals ist bislang dargestellt worden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Ablagerungen“.

Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet bisher noch nicht. Parallel zur vorliegenden 16. Änd. FNP erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 128 mit gleichem Geltungsbereich.

Sonstige Fachplanungen

Für den Kompensationsflächenpool der Stiftung Hof Hasemann wurde 1998 ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Zudem wurden hierfür zwei Änderungen vorgenommen, eine dritte Änderung ist derzeit in Bearbeitung.

Bei diesen Planungen werden der Bestand und die Zielkonzeptionen mit dem Landkreis Osnabrück detailliert abgestimmt und ausführlich dargelegt.

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt die planungsrelevante Vorgaben zu den vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Stiftung Hof Hasemann waren vor Durchführung der naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen geprägt von Ackerflächen und Intensivgrünland. In den Wäldern dominierten Nadelholzforste, im Naturschutzgebiet (NSG) „Grasmoor“ durchsetzt von Mooren und Weihern sowie kleinen Heideresten und kleinen Eichenbirkenwäldern.

Inzwischen ist ein Großteil der Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt worden. Es überwiegt mesophiles Grünland unterschiedlicher Ausprägung, durchsetzt von kleinflächigen Gehölzstrukturen, Saumbiotopen und naturnahen Feuchtbiotopen. Im NSG Grasmoor finden sich sehr verschiedenartige Lebensräume, wiedervernässte Moorbereiche, Weiher, Bruchwälder, Heideflächen, Sandmagerrasen sowie Kiefernforste (tlw. mit Laubholzunterbau) und unbefestigte Wege.

Auf der eigentlichen Hofanlage Hasemann bestehen Gebäude und bauliche Anlagen sowie Gartenbereiche. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht bzw. den „Pflege- und Entwicklungsplan für den geplanten Ersatzflächenpool der ‚Hasemann - Stiftung‘ (1999) sowie die 1. und 2. Änderung des „Ersatzflächenpools der Stiftung Hof Hasemann“ (2005, 2006) verwiesen.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Jede politische Gemeinde hat grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben.

Mit der vorliegenden Planung sollen die für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die aus Gründen des Denkmalschutzes und zur Pflege des kulturellen Erbes relevanten Flächen, Gebäude und bauliche Anlagen der Stiftung Hof Hasemann mit angrenzenden Bereichen planungsrechtlich gesichert werden. Für den Standort sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Die Planung ist mit den raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar.
- Die Flächen und geplanten Nutzungen eignen sich hervorragend zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Baudenkmalpflege und dem Schutz des kulturellen Erbes.
- Für den überwiegenden Teil der Flächen bestehen mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmte Pflege- und Entwicklungspläne, die bereits überwiegend realisiert wurden bzw. kontinuierlich fortentwickelt werden.
- Der auf den Flächen der Stiftung Hof Hasemann entstehende Kompensationsflächenpool soll dabei u. a. auch zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt genutzt werden, die im Rahmen kommunaler Planungen der Stadt Bramsche entstehen. Hierzu werden die für die Stadt Bramsche vorgesehenen Flurstücke konkret benannt und der zugehörige Anteil von 450.000 Werteinheiten auf das Ökokonto der Stadt Bramsche gutgeschrieben. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird damit auch die eindeutige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffen ermöglicht.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte Entwicklung zulässt. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Durch die Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

4.4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehenen Flächen werden dementsprechend als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der auf den Flächen der Stiftung Hof Hasemann entstehende Kompensationsflächenpool soll dabei u. a. auch zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt genutzt werden, die im Rahmen kommunaler Planungen der Stadt Bramsche entstehen. Neben der Flächenausweisung werden die für die Stadt Bramsche vorgesehenen Flurstücke sowie die hier geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen konkret benannt. Durch die

vorliegende Bauleitplanung wird damit auch die eindeutige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffen ermöglicht. Der aus den Flächen zu generierende Anteil von 450.000 Werteinheiten wird auf das Ökokonto der Stadt Bramsche gutgeschrieben.

4.4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der denkmalgeschützten Hofanlage der Stiftung Hof Hasemann wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Dabei ist hier ausschließlich die Erhaltung der historischen Hofanlagen geplant. Neue bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Der Zweck des Sondergebietes sowie die zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung wie folgt näher bestimmt:

Das Sondergebiet „Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann“ (§ 11 BauNVO) dient zum Zwecke der Denkmal- und Heimatpflege der dauerhaften Sicherung der bestehenden Hofanlage als Sitz der Stiftung mit zugehörigem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sowie für sonstige kulturelle Zwecke.

Zulässig sind:

- historische Gebäude und bauliche Anlagen der Hofstelle Hasemann;
- Veranstaltungs- und Büroräume der Stiftung;
- Depot-, Lager- und Werkstatträume;
- 3 Wohnungen;
- ein Maklerbüro;
- Stellplätze;
- Sanitäranlagen;
- sonstige Nebenanlagen.

4.4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgegeben. Damit wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze deutlich unterschritten.

Damit sich die Bauvorhaben in das vorhandene Ortsbild harmonisch einordnen, werden entsprechend des baulichen Bestandes, maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

Ferner wird die offene Bauweise (o) vorgegeben. Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im auf 15,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen folgen dabei den äußeren Gebäudekanten der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

4.4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen und Privatwege. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

4.5 Umweltprüfung, Abwägung der Umweltbelange

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Durch die vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine eindeutige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen in dem Flächenpool zu den durch die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bramsche vorbereiteten Eingriffen ermöglicht.

Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück bereits weitgehend umgesetzt worden.

Auch bei Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden dabei immer bestimmte Lebensräume gefördert bzw. neu geschaffen, bestehende Lebensräume und Ökosysteme werden geändert. Es ist demzufolge auch hierbei zu prüfen, ob durch die Planung z. B. besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden. Beim derzeitigen Stand der Planung sind weder erhebliche Beeinträchtigungen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten oder europäische Vogelarten, noch für sonstige Populationen oder Lebensstätten der „Besonders geschützten“ oder „Streng geschützten“ Arten gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Durch die Planungen werden u. a. wertvolle Lebensräume für Wiesenvögel und Höhlenbrüter geschaffen, naturnahe Gehölzbestände und Feuchtbiotope werden angelegt.

Nachfolgend werden die erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung aufgelistet. Dabei handelt es sich ausschließlich um erheblich positive Auswirkungen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	o Planungsrechtliche Absicherung des Kompensationsflächenpools der Stiftung Hof Hasemann	•• (positiv)
	o Naturnahe Gestaltung des Erholungsraumes	•• (positiv)
Boden	o Reduktion der Einträge von Schadstoffen und Dünger in den Boden	•• (positiv)
Wasser	o Neuanlage naturnaher Kleingewässer	•• (positiv)
	o Verminderung von Stoffeinträgen (Dünger und Pflanzenschutzmittel) in das Grundwasser oder den Vorfluter	•• (positiv)
Pflanzen und Tiere	o Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (z.B. Neuanlage von Feuchtbiotopen, Extensivgrünland und Gehölzstrukturen)	•• (positiv)
	o Optimierung vorhandener Lebensraumpotenziale durch Extensivierung und partielle Wiedervernässung	•• (positiv)

	○ Verschiebung des Artenspektrums bzw. gezielte Förderung von Zielarten des Naturschutzes durch Nutzungsextensivierung	•• (positiv)
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	•• (positiv)
Biologische Vielfalt	○ Schaffung relativ großflächiger und strukturreicher Kompensationsflächen, die auch Lebensraumpotenziale von Leitarten des Naturschutzes berücksichtigen.	•• (positiv)
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	•• (positiv)
	○ Wertsteigerung durch Optimierung und Neuschaffung regional-typischer Landschaftselemente	•• (positiv)

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auch wenn keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung und die Umsetzung zu erwarten sind, so werden dennoch mehrere Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Mensch
Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Raum mit Rüstungsaltlasten und Rüstungsaltlastenverdachtsflächen. Diese Flächen werden in den Planzeichnungen entsprechend gekennzeichnet.
Schutzgut Wasser
Erhebliche Beeinträchtigungen von Ober- und Unterliegern durch Vernässungsmaßnahmen sollen ausgeschlossen werden.
Schutzgut Pflanzen und Tiere
Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes Hunde ganzjährig an der Leine zu führen. Dies gilt nicht für Blindenhunde, Hütehunde sowie Jagdhunde im Zuge der befugten Jagdausübung.
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
Ausnahmen können sich allerdings im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde ergeben beim Zurückschneiden von Gehölzen zum Zwecke der Biotoppflege, insbesondere in Moorbereichen. Hier ist insbesondere unter Berücksichtigung etwaiger Vogelneester ein Rückschnitt auch nach dem 28.02. sinnvoll und zulässig.
Schutzgut Kultur und Sachgüter
In der Planfassung wird auf die Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen und es werden Hinweise gegeben, wie bei etwaigen Bodenfunden zu verfahren ist. Das Kulturdenkmal „Hofanlage Hasemann“ wird in der Planzeichnung gekennzeichnet, zudem werden die überbaubaren Bereiche entlang der Gebäudeaußenkanten gelegt.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind insgesamt keine negativen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Die Stadt Bramsche ist daher der Überzeugung, dass die geplanten Nutzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und insbesondere zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege erforderlich sind.

4.6 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt Bramsche und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

4.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Mit den Festsetzungen unter Ziffer 1 wird das geplante Sondergebiet (SO) hinsichtlich der Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungen abschließend bestimmt.

Zu 2) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 1,00 m über Oberkante nächstliegender erschließender Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 3) Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der bestehenden Hofanlage zu vermeiden, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgelegt worden.

Zu 4) Die Festsetzung wurde aus naturschutzfachlichen Gründen und hier insbesondere aus Gründen des Artenschutzes getroffen. Zur Vermeidung von Störungen in der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit sowie zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sollen Hunde ganzjährig an der Leine geführt werden.

4.6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO)

Zu 1) Im Geltungsbereich sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad zugelassen. Diese Dachformen entsprechen den typischen Dachformen der ortsbildprägenden Gebäude im Ortsteil Bramsche-Achmer.

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“ des Ortes und der Landschaft. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die baugestalterische Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes sinnvoll.

Darüber hinaus ist es vorgeschrieben, dass nur bei Garagen und Nebengebäuden ein Flachdach zugelassen werden darf. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter dieser Gebäude herausgestellt werden. Da auch hier in der Nachbarschaft und im gesamten Gemeindegebiet Garagen und Nebengebäude z.T. mit Flachdächern errichtet worden sind, ist diese Zulässigkeit auch in der vorliegenden Planung berechtigt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet (Hofanlage Hasemann) ist bereits voll erschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen bzw. Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nicht erforderlich. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück.

4.8 Brandschutz

Die Stadt Bramsche wird als Trägerin des Brandschutzes und der Wasserversorgung für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei sollen die einschlägigen Fachregelwerke berücksichtigt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden unabhängigen Löschwasserversorgung sollen grundsätzlich die erforderlichen Einrichtungen hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau und der Ortsfeuerwehr erfolgen.

4.9 Denkmalschutz, Bodenfunde

Die Hofanlage der Stiftung Hof Hasemann ist als Kulturdenkmal geschützt und entsprechend der denkmalrechtlichen Bestimmungen zu erhalten und zu schützen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten. 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 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 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.

4.10 Flächenbilanz

Flächenbilanz zur 16. Änderung FNP der Stadt Bramsche

SO „Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann“	9.509 m ²	0,99 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Flächen für Wald	494.859 m ²	51,74 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Flächen für die Landwirtschaft	363.385 m ²	37,99 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Wasserflächen	26.632 m ²	2,78 %
Flächen für Wald	60.925 m ²	6,37 %
Flächen für die Landwirtschaft	1.269 m ²	0,13 %
Gesamtgröße	956.579 m²	100 %

Flächenbilanz zum B-Plan Nr. 128 der Stadt Bramsche

SO „Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann“	8.765 m ²	0,92 %
Öffentliche Verkehrsfläche: Erschließungsstraße	22.046 m ²	2,30 %
Öffentliche Verkehrsfläche: sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	312 m ²	0,03 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Flächen für Wald	489.628 m ²	51,20 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Flächen für die Landwirtschaft	349.165 m ²	36,50 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Wasserflächen	27.579 m ²	2,88 %
Flächen für Wald	57.815 m ²	6,04 %
Flächen für die Landwirtschaft	1.269 m ²	0,13 %
Gesamtgröße	956.579 m²	100 %

Städtebauliche Werte BP 128**SO Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann:**

8.765 m ² x GRZ 0,4	=	3.506 m ² max. zul. Grundfläche
8.765 m ² x GFZ 0,8	=	7.012 m ² max. zul. Geschossfläche

4.11 Erschließungskosten und Finanzierung

Der Stadt Bramsche entstehen durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten.

4.12 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

5 Auslegungsvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der **Flächennutzungsplanänderung** und des **Bebauungsplanes** in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den

.....
Bürgermeister