

---

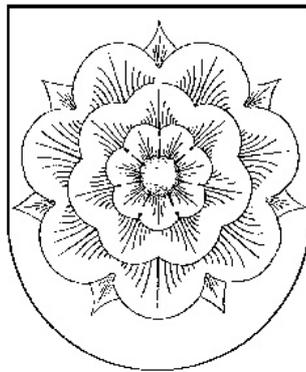
# Stadt Bramsche

## Landkreis Osnabrück

### Bebauungsplan Nr. 167

### " Gemeinschaftsstiftung Hof Pente "

### - Ortsteil Pente -



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Entwurfssfassung

### 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: 0176 / 993 78 391

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

---

---

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Raumordnung und Regionalplanung</b>	<b>4</b>
<b>4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>5.0 Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>6.0 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>6</b>
<b>7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	7
SO 1 - Zweckbestimmung: Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft	7
SO 2 - Zweckbestimmung: Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen	8
SO 3 - Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Nutzungen	9
SO 4 - Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Nutzungen	9
SO 5 - Zweckbestimmung: Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze	10
7.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese und Bestands-Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	11
7.3 Festgesetzte Verkehrsflächen, Haltebuchten und Müllbehälterstandort	11
<b>8.0 Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>12</b>
8.1 SO 1 - Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft	12
8.2 SO 2 - Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen	12
8.3 SO 3 - Landwirtschaftliche Nutzungen	13
8.4 SO 4 - Landwirtschaftliche Nutzungen	13
8.5 SO 5 - Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze	13
8.6 M 1 - Nutzungsfestsetzungen für die Streuobstwiese	13
8.7 A 1 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese	14
8.8 A 2 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese und Blühstreifen	14
8.9 A 3 - A 5 - Blühstreifen als Bestandteil der Sondergebiete SO 4 und SO 5	14
8.10 A 6 - Streuobstwiese Bestand	14

---

8.11	Nachrichtlich dargestellte Ausgleichsmaßnahme A 7 zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	14
<b>9.0</b>	<b>Im Bebauungsplan gegebene Hinweise</b>	<b>15</b>
9.1	Archäologische und paläontologische Bodenfunde	15
9.2	Bodenschutz	15
9.3	Kampfmittelbeseitigung	15
9.4	Artenschutz	16
<b>10.0</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>16</b>
<b>11.0</b>	<b>Schmutzwasserentsorgung</b>	<b>16</b>
<b>12.0</b>	<b>Trinkwasserversorgung</b>	<b>16</b>
<b>13.0</b>	<b>Löschwasserversorgung</b>	<b>17</b>
<b>14.0</b>	<b>Baugrund und erforderliches Bodengutachten</b>	<b>17</b>
<b>15.0</b>	<b>Artenschutz, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>16.0</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>19</b>

---

## 1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ im Ortsteil Pente gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 38. Änderung im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Bramsche am 12.06.2019 statt. Danach konnte die Öffentlichkeit einen Monat lang vom 13.06.2019 bis einschließlich dem 15.07.2019 im Rathaus im Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – während der Servicezeiten die Vorentwurfsplanung einsehen. Parallel war in diesem Zeitraum die Vorentwurfsplanung ins Internet eingestellt, so dass über beide Wege die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben waren.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde 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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2019 unterrichtet und um Stellungnahme und Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis einschließlich dem 17.07.2019 aufgefordert.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde waren umfangreiche Untersuchungen für die Basis der Erfassung hinsichtlich des speziellen Artenschutz (§ 44 BNatSchG, 6-8 Begehungen) erforderlich. Zu erfassen waren Feld- und Bodenbrüter, Greifvögel, Amphibien, Fledermäuse, Eulenvögel und andere höhlenbewohnende Vogelarten. Sofern es sich bei den Baumreihen um Eichen handelt, war auch die Erfassung hierauf angewiesener geschützter Käferarten erforderlich.

Des Weiteren war eine Biototypenkartierung durchzuführen. Angrenzende Kompensationsflächen, bestehende geschützte Wallhecken (gem. § 29 BNatSchG) und angrenzende gem. § 30 BNatSchG „Besonders geschützte Biotope“ (naturnaher sommerkalter Bach des Berg- und Hügellandes; Erlen- und Eschenwald der Bachauen, Erlen- und Eschen-Quellwald) sowie zwei naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer waren zu berücksichtigen. Im Plangebiet selbst kommen Hecken und Baumreihen vor, die nach der Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück geschützt sind.

Die entsprechenden Untersuchungen waren über den Zeitraum einer vollen Vegetationsperiode erforderlich und konnten daher erst im Frühjahr 2019 begonnen werden. Faunistische Kartierungen fanden zwischen März und September 2019 statt. Die Artenschutzprüfung als wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist fertiggestellt und liegt vor.

Mit der Durchführung der Untersuchungen ist die NWP Planungsgesellschaft mbH – Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung – mit Sitz in Oldenburg beauftragt.

---

## 2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- o Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 09.07.2017, im Stand vom 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), 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), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert (§ 15) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert (§ 48) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), 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). Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 stuft das Mittelzentrum Bramsche darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ein (Ziel D 1.6 02).

Der gesamte Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet OS 50 „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ in einer ausgewiesenen Pufferzone (LSG-Verordnung vom 28.09.2009). Nördlich grenzt die Kernzone des Landschaftsschutzgebietes an (siehe hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht). Den Geltungsbereich überlagern Vorsorgegebiete wie das Vorsorgegebiet für Erholung (RROP 2004 D 3.8 04), für Natur und Landschaft (D 2.1 02) sowie für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) und für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (RROP 2004 D 3.2.03). Anzumerken ist, dass die zukünftige Nutzung in Form einer landwirtschaftlichen Hofschule den Ausweisungen eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft bzw. der Erholung nicht entgegensteht, da entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden sind.

---

Die Stadt Bramsche hatte zunächst die Befreiung von den Regelungen der LSG-Verordnung über einen Befreiungsantrag angestrebt.

Als Ergebnis eines Erörterungsgesprächs beim Landkreis Osnabrück am 07.08.2019 hält der Landkreis eine Befreiung gem. § 6 Abs. 3 von der LSG-Verordnung für nicht möglich. Nach Auffassung des Landkreises ist die Überlagerung eines LSG mit einem Bebauungsplan nicht rechtssicher, so dass eine Herausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem LSG notwendig ist. Die Stadt Bramsche stellt vor diesem Hintergrund beim Landkreis Osnabrück einen Löschantrag zur Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet. Der Löschantrag wurde zwischenzeitlich beim Landkreis eingereicht, so dass das erforderliche Verfahren auf den Weg gebracht wurde.

#### 4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstückes 46/3, das Flurstück 51 (Verkehrsfläche Stadt Bramsche) sowie ein kleines Teilstück der „Osnabrücker Straße“ (ebenfalls Stadt Bramsche) der Flur 6, Gemarkung Pente und hat eine Größe von ca. 34.455 qm. Davon entfallen 31.601 qm auf Sondergebiets-, Ausgleichs- und sonstige Grünflächen und 2.854 qm auf Verkehrsflächen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Lage des Geltungsbereichs östlich der B 68 nahe der Gemeindegrenze Wallenhorst - ohne Maßstab -

---

## 5.0 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die zu überplanende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der "Fläche für die Landwirtschaft" in eine "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft" sowie „ökologische Landwirtschaft“ und in eine Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit einer Gesamtflächengröße von ca. 3,15 ha vorgesehen. Der FNP-Änderungsbereich ist damit etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird und ein diesbezüglicher Änderungsbedarf nicht erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „38. Änderung“ im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Nach der Genehmigung der 38. FNP-Änderung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 6.0 Anlass und Ziel der Planung

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle „Hartkemeyer" findet derzeit eine ökologisch nachhaltige Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen statt.

Zweck der gemeinnützigen „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ ist die Förderung der Landschaftspflege und des Naturschutzes, Bildung und Erziehung einschließlich der Berufsausbildung sowie das bürgerschaftliche Engagement im Verfolgen dieser Zwecke. Grundlage der Stiftungstätigkeit ist das gemeinschaftsgetragene Bemühen um eine ökologisch sinnvolle Nutzung forst- und landwirtschaftlich genutzter Flächen und um eine alternative Handlungs- und Natur-Pädagogik. Dieser Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht durch Hilfen für Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Bildung und Erziehung.

Die Förderung soll insbesondere auch erfolgen durch zur Verfügung stellen von Flächen bzw. Räumlichkeiten für solche Maßnahmen bzw. Vorhaben. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit zur Öffentlichkeitsarbeit und zur Aus- und Weiterbildung für in diesen Bereichen tätige Personen sowie die Projektierung und Entwicklung entsprechender Maßnahmen.

Der Hof Pente ist als CSA Hof ausgezeichnet. Er wurde von der Deutschen UNESCO Kommission und dem Bundesministerium für Bildung und Forschung für seine Herausragendes Engagement für die Verankerung von Bildung für nachhaltige Entwicklung in der höchsten Auszeichnungskategorie (Stufe 3) ausgezeichnet (Lernort mit Auszeichnung 2018/2019 – Weltaktionsprogramm „Bildung für nachhaltige Entwicklung“.

Derzeit gibt es in Niedersachsen nur insgesamt 3 Lernorte in dieser höchsten Auszeichnungskategorie. Des Weiteren wurde der Hof Pente in den letzten Jahren schon zwei Mal von der Naturschutzstiftung des Landkreis Osnabrück für sein Engagement und im Rahmen der UN Dekade für Biologische Vielfalt schon drei Mal ausgezeichnet.

Diese Grundlagen sollen nunmehr durch ein Modellprojekt in Form eines Bauernhofkindergartens, einer freien Hofschule „Pente“ (Allgemeinbildende Ersatzschule in freier Trägerschaft) und eines berufsschulischen Bereichs (Berufsschule in freier Trägerschaft mit ca. 100 - 120 Schülern und Auszubildenden) erweitert werden.

---

Für die Umsetzung und planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Einer Untersuchung von Standortalternativen bedurfte es bei diesem Projekt nicht. Sie wäre auch nicht zielführend gewesen, da eine derartige Schule mit landwirtschaftlichem Schwerpunkt nur an einem Standort zu realisieren ist, wo entsprechend eine ökologische Landwirtschaft seit Jahren betrieben wird und nunmehr durch schulischen Unterricht weiter gefördert werden soll. Ferner sind entsprechende umliegende Flächen erforderlich auf denen die reine Lehre umgesetzt werden kann.

Hinzu kommt, dass sich alle benötigten Flächen im Eigentum des zukünftigen Betreibers der freien Hofschule befinden. Dieser Standortvorteil ist bei der Suche nach geeigneten Grundstücken an Alternativstandorten sowie in Bezug auf möglicherweise langdauernde und schwierige Grunderwerbsverhandlungen und die eingesparten Grunderwerbskosten nicht zu schlagen.

## **7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

Die Hauptfestsetzung aller baulich nutzbaren Flächen erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Bei der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ im Bebauungsplan muss zwingend dessen Zweckbestimmung angegeben und beschrieben werden. Bei der Formulierung der Zweckbestimmung ist die Gemeinde nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Sie kann die Begriffsbestimmung anhand der angestrebten Nutzungsstruktur der Sondergebietsfläche frei wählen.

Die besondere Zweckbestimmung erschließt sich aus der Kombination der vorwiegend ausgeübten ökologischen Landnutzung mit den geplanten „Schulischen und frühkindlichen Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft“. Diese Zweckbestimmung ist so speziell und ausschließlich an den Standort der Hofstelle Pente gebunden, dass sie im Rahmen der „klassischen“ Baugebietskategorien der BauNVO nicht zutreffend festzusetzen wäre und damit dem Erfordernis der genauen Benennung der Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungen nicht Rechnung getragen werden könnte.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen wurde die Sondergebietsfläche in Teil-Sondergebiete (SO 1 – SO 5) mit der jeweiligen Zweckbestimmung und den darauf abgestimmten weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweisen und Baugrenzen aufgegliedert.

#### **SO 1 - Zweckbestimmung: Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft**

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine offene, zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die höchste Gebäudehöhe darf maximal 10,50 m betragen. Zu genauen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe wurde im Nahbereich des Baufeldes ein eingemessener Bezugshöhenpunkt HP 1 mit der NN-Höhe 75.46 m ü.NN (über Normal Null) im Bebauungsplan verankert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt damit 85.96 m ü.NN.

---

Mit der zweigeschossigen Bauweise und der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Kernzone des Landschaftsschutzgebietes eine verträgliche Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild erreicht.

Das Sondergebiet SO 1 dient zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Haupt-Neubaumaßnahme auf dem Hofstandort. Das durch Baugrenzen definierte Bau-  
feld umfasst eine Fläche von 1.744 qm. Damit liegt bei einer Gesamtfläche von 3.801 qm eine GRZ von 0,46 innerhalb der Baugrenze und ermöglicht bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 einen ausreichenden Bewegungs- und Gestaltungsspielraum zur Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahme.

Es umfasst die „Freie Hofschule Pente“. Geplant ist ein allgemeinbildener Schulbereich mit drei sozialen Stammgruppen (Primaria, Sekundaria, Tertia) und zwei sozialen Stammgruppen im berufsschulischen Agrarbereich. Der allgemeinbildende und der berufsschulische Teil sollen organisatorisch unter einem Dach zusammengefasst werden. Die Beziehung zwischen den beiden Bereichen sowie die Beziehung zum Waldkindergarten sollen bewusst gefördert werden. Zum Beispiel können im Freilandlabor und im Kompostlabor eine Vielzahl naturwissenschaftlicher Praxisfelder und Experimente unter freiem Himmel abgedeckt werden.

Das Bildungsprogramm orientiert sich in seinem Curriculum an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der UNESCO. Durch das Schulkonzept werden die Bereiche des klassischen Bildungssektors mit der Praxis nachhaltigen Wirtschaftens, nachhaltigen Konsums, nachhaltiger Lebensmittelproduktion und Umweltschutz lebenspraktisch verbunden und spiegeln so die geforderte „Ganzheitliche Transformation von Lern- und Lehrumgebung“ des Weltaktionsprogramms der Vereinten Nationen wieder.

Grundlage für die Bildungsprozesse ist der vielfältige land- und gartenbauliche Produktionsbetrieb und die vielfältige Mitgliedergemeinschaft, die vom Hof versorgt wird und die dem Hof auf solidarische und individuelle Weise das Wirtschaften ermöglicht.

Die nach derzeitigem Stand gemäß Bauordnung im Endausbau notwendigen 20 Stellplätze können westlich des Bauvorhabens nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen dient mit den dazu erforderlichen Schleppkurvenradien gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt.

## **SO 2 - Zweckbestimmung: Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen**

Für das Sondergebiet SO 2 ist eine offene, zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Das innerhalb der Baugrenzen liegende Bau-  
feld hat eine Fläche von 3.256 qm und damit bei einer Gesamtfläche von 6.580 qm eine GRZ von 0,49 innerhalb der Baugrenze. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 macht dies bauliche Erweiterungen in begrenztem Umfang möglich, die mit Blick auf die Zukunft zur Ausübung der bestehenden und geplanten Nutzungen erforderlich werden können.

Die höchste Gebäudehöhe darf mit Hinblick auf den Bestand maximal 11,80 m betragen. Zu genauen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe wurde im Nahbereich des Bau-  
feldes ein eingemessener Bezugshöhenpunkt HP 2 mit der NN-Höhe 75.85 m ü.NN (über Normal Null) im Bebauungsplan festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt damit 87.65 m ü.NN.

Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze und maximale Gebäudehöhe orientieren sich am vorgefundenen Bestand. Mit der zweigeschossigen Bauweise und der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,80 m wird unter Berücksichtigung der angren-

---

zenden Kernzone des Landschaftsschutzgebietes entsprechend dem Sondergebiet SO 1 eine verträgliche Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild erreicht.

Das Sondergebiet SO 2 beinhaltet den überwiegenden Teil der bestehenden Bausubstanz der Hofanlage. Der Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen liegt hier auf Umnutzung und innerer Neustrukturierung sowie auf der verbesserten Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung.

So verfügt die derzeitige „Freie Hofschule Pente“ im geplanten Sondergebiet SO 2 über eine befristete Baugenehmigung (bis zum 31.12.2020, gemäß § 70 Abs. 2 NBauO). Die hierfür genehmigten Räumlichkeiten beschränken sich dabei auf den Nordteil des Erdgeschosses des früheren Hauptgebäudes der Hofanlage im Zentrum des Hofes. Die geplante Nutzungsänderung für die landwirtschaftlichen Seminarräumlichkeiten, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden soll, befindet sich im südlichen Gebäudeteil im oberen Stockwerk und ist nicht Teil der derzeitigen Hofschule.

Die für die „Freie Hofschule Pente“ gegenwärtig genutzten Räume sollen auch nach der Rechtgültigkeit des Bebauungsplanes weiter genutzt werden und damit die Möglichkeit bieten, dass sie entweder für die Schule oder die Großtagespflege genutzt werden können. Die im östlichen Wohnhaus vorhandene Küche soll in eine Seminarküche umgebaut werden, einschließlich eines angrenzenden Lagerraumes.

Die geplanten Nutzungsänderungen sollen im Rahmen des von der N-Bank bewilligten Projektes „Kulturland Curriculum Hof Pente“ durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um ein landwirtschaftliches Bildungsangebot, bei dem eine enge Kooperation mit dem Landkreis Osnabrück auf verschiedenen Ebenen vorliegt.

So ist das grundlegende Thema der Seminarküche: „Wie kann der Wert einer vielfältigen, nachhaltigen, klima- und insektenfreundlichen Landwirtschaft erfahrbar gemacht werden?“ Dafür ist es bedeutsam, praktische Erfahrungen machen zu können.

In der Seminarküche geht es darum um Themen wie: Vielfalt, Saisonalität, Sensorik, Vergleich unterschiedlicher Lebensmittelqualitäten, Haltbarmachung und Energiesparen beim Kochen.

Durch Naturschutzbildungsangebote in dem geplanten Seminarraum „Bauerndiele“ soll der theoretische Zugang zur Förderung nachhaltiger landwirtschaftlicher Kulturlandschaft durch handlungspraktische und alltagstaugliche Bildungsangebote ergänzt werden. Zu den weiteren Festsetzungen für das Sondergebiet SO 2 siehe im weiteren Verlauf der Begründung die textliche Festsetzung 8.2.

### **SO 3 - Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Nutzungen**

Für das Sondergebiet SO 3 ist eine offene, eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und korrespondierend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,6 vorgesehen. Das innerhalb der Baugrenzen liegende Baufeld hat eine Fläche von 1.795 qm und damit bei einer Gesamtfläche von 3.011 qm eine GRZ von gleichermaßen 0,6 innerhalb der Baugrenze. Das Sondergebiet SO 3 ist ausschließlich zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden und für Erweiterungsmöglichkeiten der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen.

### **SO 4 - Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Nutzungen**

---

Für das Sondergebiet SO 4 wird eine offene, eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und korrespondierend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,3 festgesetzt.

Das innerhalb der Baugrenzen liegende Baufeld hat eine Fläche von 1.483 qm und damit bei einer Gesamtfläche von 4.552 qm eine GRZ von 0,33 innerhalb der Baugrenze. Für den Überbauungsgrad bedeutet das einen geringfügigen Spielraum bei der Umsetzung von Bauvorhaben, was aber aufgrund der exponierten Lage im Landschaftsraum angemessen und nachvollziehbar ist.

Das Sondergebiet SO 4 dient vorwiegend der planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsmöglichkeit der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen und ist insbesondere für den Bau eines landwirtschaftlichen Gebäudes vorgesehen, welches in seiner Größe, Zuschnitt und Funktion vielfältige landwirtschaftsbezogene Nutzungen ermöglichen soll. Das Gebäude soll Raum für mehrere Tierarten bieten. Die Tiere sollen Teil der solidarischen Landwirtschaft und eines gemeinwohlorientierten, effizienten Produktions- und Versorgungssystems sein, welches sich als regionales Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung versteht.

Nach gegenwärtigem Informationsstand soll das Gebäude einen Begegnungsraum für Mensch und Tier, Räumlichkeiten für 5 Arbeitspferde für den Gartenbau, einen Winterunterstand für 10 Kühe und Nachzucht (Tretmiststall), einen Winterunterstand für 15 Mutterschafe plus Nachzucht, einen Raum für Lückenaufzucht für eigene Nachzucht, eine Melkkammer, einen Geflügelschlachtraum, Räumlichkeiten für ca. 10 Bienenvölker und die Honigverarbeitung, einen Schweinebereich für die bedrohte Rasse „Bunte Bentheimer“ im Außenbereich mit einer „Welser Abferkelbucht für drei Zuchtsauen und einen Zuchteber sowie ein Strohlager enthalten.

Bei den angegebenen ungefähren Tierzahlen ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umwelteinwirkungen oder Geruchsimmissionen entstehen. Sollten jedoch weitere Tiere/ Tierarten dazu kommen, sind gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens Immissionsberechnungen, vor allem auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Waldflächen, durchzuführen und vorzulegen. Weiterhin soll im Dachgeschoss eine Heutrocknung zur Sicherung der Heubergung in einem zunehmend unsicheren Klima unter Nutzung der solaren Luftanwärmung in der Dachfläche realisiert werden.

### **SO 5 - Zweckbestimmung: Nutzungsbezogene Verkehrs-und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze**

Das Sondergebiet SO 5 umfasst ausschließlich nicht überbaubare Flächen, die vorwiegend der Verkehrserschließung der ausgeübten und geplanten Nutzungen dienen, die im Bestand aber auch Freiflächennutzungen wie Aufenthalts-, Spielbereiche, gärtnerische Nutzungen und einen kleinen Reitplatz enthalten.

Hauptziel der Festsetzung des Sondergebietes SO 5 ist die planerische Absicherung der Bedarfsstellplätze, die für Seminare und allgemein für Veranstaltungen im Rahmen der Schul- und Bildungsaktivitäten, bei Hofführungen oder Eventveranstaltungen u.ä. benötigt werden. Die Bedarfsstellplätze werden westlich in zwei Teilbereichen an den dortigen Baum- und Gehölzbestand angelagert. Der nördliche Teilbereich umfasst 10 Bedarfsstellplätze und einen Busstellplatz. Der südliche Teilbereich hat im Endausbau eine Kapazität von maximal 27 Stellplätzen, drei davon sollten als Behindertenstellplätze ausgelegt werden.

Das Sondergebiet SO 5 umfasst einen funktional zusammenhängenden und homogenen Bereich, der den Sondergebieten SO 1 und SO 2 westlich vorgelagert ist und die nut-

---

zungsbezogene Verkehrsverteilung sicherstellt. Es unterstützt und ermöglicht letztendlich die vorausgehend beschriebenen Nutzungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 - insbesondere die für Events, Seminare, Veranstaltungen zur Herstellung von Öffentlichkeit und Erhöhung des Bekanntheitsgrades, Besucherführungen etc. erforderlichen Bedarfsstellplätze, die in dieser Funktion dann auch nur punktuell und tageweise genutzt werden.

Diese Veranstaltungen finden sowohl im SO 1 - Gebiet, im SO 2 - Gebiet und darüber hinaus auf dem gesamten Hofstandort gleichermaßen statt, so dass eine Teilung und Zuordnung zu dem einen oder anderen Teilgebiet nicht zielführend ist. Es handelt sich damit auch nicht um notwendige Stellplätze, die grundsätzlich innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen der SO 1 - und SO 2 - Gebiete nachzuweisen sind.

#### **Hinweis:**

Zu den Sondergebietsfestsetzungen SO 1 bis SO 5 wurden jeweils textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die unter Punkt 8.0 dieser Begründung wiedergegeben werden.

### **7.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese und Bestands-Ausgleichfläche im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Streuobstwiese und eine baurechtlich gesicherte Ausgleichsfläche, die ebenfalls als Streuobstwiese angelegt wurde. Die Streuobstwiese wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Die eingezäunte Bestands-Ausgleichsfläche wurde ohne Änderung und mit den entsprechenden Planzeichen versehen in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren wurden diesbezügliche textliche Festsetzungen **M 1** und **A 6** im Bebauungsplan verankert, die wie vor unter Punkt 8.0 dieser Begründung wiedergegeben werden.

### **7.3 Festgesetzte Verkehrsflächen, Haltebuchten und Müllbehälterstandort**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören Verkehrsflächen, die die Erschließung der Hofanlage über den Anschluss an die „Osnabrücker Straße“ sicherstellen. Der westliche Teilabschnitt ist Bestandteil des privaten Flurstücks 46/3 und wurde daher im Bebauungsplan als „Private Verkehrsfläche“, das östliche Anschluss-Flurstück 51 der Stadt Bramsche korrespondierend als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden in Breite und Linienführung nicht verändert. Ebenso bleibt die Fahrzone mit 4,0 m Breite erhalten. Die davon zu befestigende Fahrbahn hat eine Mindestbreite von 3,50 m aufzuweisen und muss auf eine Achslast von mindestens 10 to ausgelegt sein. Am östlichen Ende der Zufahrt ist ein Wendekreis mit 22,0 m Durchmesser vorgesehen, damit an dieser Stelle Feuerwehrfahrzeuge, Busse und Zulieferverkehr die Möglichkeit zum Wenden haben. Weiterhin hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich der gesamten Zufahrt ein Lichtprofil von 3,50 m x 3,50 m freigehalten bzw. freigeschnitten sein muss (Anforderung des Landkreises).

Aufgrund der schmalen Fahrzone sind im Bereich der „Privaten Verkehrsfläche“ zwei Haltebuchten für den Begegnungsfall vorgesehen, die durch Aufweitungen der Fahrzone eingerichtet werden können. Die Haltebuchten haben eine Tiefe von 2,0 m und eine Abwicklungslänge von 16,0 m einschließlich der Ein- und Ausfahrradien. Jede Haltebucht bietet Platz für 2 PKW. Die genauen Standorte sind der Planzeichnung (inkl. Vermaßung) zu entnehmen.

Nach Möglichkeit sollen die Haltebuchten so angelegt werden, dass die vorhandenen Standorte der Obstbäume nicht beeinträchtigt werden. Durch den geringen Flächenbe-

---

darf und die vorgesehene wassergebundene Ausführung kann zudem der zusätzliche Versiegelungsanteil niedrig gehalten werden.

Durch die vorausgehend beschriebenen Maßnahmen kann die Erreichbarkeit der Hofstelle Pente für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sichergestellt werden.

Eine kleine Teilfläche am südöstlichen Straßenrand der „Osnabrücker Straße“ (Stadt Bramsche) wurde in die festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche“ aufgenommen, um den seitens der Abfallwirtschaft geforderten Standplatz für Müllbehälter planungsrechtlich zu sichern. Der außerhalb des Einmündungstrichters festgesetzte Flächenanteil des Müllbehälterstandortes hat eine Größe von 3,00 x 5,00 m und bietet Raum für drei 1100 L – Container, die mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden können. Zwei weitere 1100 L – Container können bei Bedarf seitlich des Einmündungstrichters stehen (derzeitige Praxis).

## **8.0 Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten und Ausgleichsmaßnahmen**

### **8.1 SO 1 - Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft**

Zulässig sind alle schulischen und frühkindlichen Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft und alle dieser Nutzung dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum sind das bzw. die zu errichtenden Hauptgebäude in Holzbauweise zu errichten und mit einem Gründach (Grasdach, Sukkulentenbegrünung oder vergleichbare Begrünung) zu versehen.

Ein Anteil von 30 Prozent der geschlossenen Fassadenflächen kann mit abweichenden Materialien (Klinker, Naturstein, Putz u.ä.) hergestellt werden. Die Farbgebung dieser Materialien ist mit der Stadt Bramsche und der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Für das Erdgeschoss der Süd-/ Südwestseite ist abweichend von den vorausgehenden Regelungen auch eine durchgängige Glasfassade mit bis zu 70 Prozent der Fassadenabwicklungslänge zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird insbesondere dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass das Vorhaben in der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes liegt.

### **8.2 SO 2 - Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen**

Zulässig ist die Nutzung für Schul- und Seminarzwecke mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Hofkindergarten und Großtagespflege sowie alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen (Küche, Seminarküche, sanitäre Anlagen, Entsorgungseinrichtungen etc.). Zulässig sind weiterhin sämtliche landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen des ausgeübten Betriebes, einschließlich Hofverkauf und alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen.

Zulässig sind im bestehenden Wohngebäude zwei Wohnungen unter den Voraussetzungen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, die Nutzung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und das Gebäude vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt wird.

Zulässig sind ferner drei weitere Wohnungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz der Hofstelle unter den Voraussetzungen, dass die Wohnungen der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen, die äußere Gestalt der Gebäude im

---

Wesentlichen gewahrt bleibt, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt, die Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sind, die Gebäude im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes stehen und eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Zusammengenommen sind damit fünf Wohnungen im Sondergebiet SO 2 zulässig. Bevor der Bebauungsplan aufgestellt wurde, befand sich der landwirtschaftliche Hof mit seinen Flächen im Außenbereich und war rechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Auf dieser Rechtsgrundlage war es möglich, gemäß § 35 Abs. 1 2 Wohnungen (Eigentümer und Familie) und im Baubestand weitere 3 Wohnungen gem. § 35 Abs. 4.1. ff BauGB zu errichten. Ziel dieser Festsetzung ist, dass der Eigentümer durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht schlechter als nach § 35 BauGB gestellt wird. Gegenwärtig sind bereits 4 genehmigte Wohneinheiten auf der Hofstelle vorhanden.

### **8.3 SO 3 - Landwirtschaftliche Nutzungen**

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Baumaßnahmen, die der Ausübung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung des Hofstandortes dienen (z.B. Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte, Remisen zur Unterstellung des landwirtschaftlichen Maschinenparks, Viehställe, Viehunterstände und vergleichbare Anlagen sowie der Bau und Betrieb aller baulichen und technischen Nebenanlagen), die für die Ausübung dieser landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlich sind.

### **8.4 SO 4 - Landwirtschaftliche Nutzungen**

Zulässig sind Nutzungen und Baumaßnahmen, die der Ausübung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung des Hofstandortes dienen (z.B. Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte, Remisen zur Unterstellung des landwirtschaftlichen Maschinenparks, Vieh- und Pferdeställe, Vieh- und Pferdeunterstände) sowie vergleichbare bauliche Anlagen.

Zulässig sind weiterhin Nutzungen und Baumaßnahmen, die als Raum für Bildung, für nachhaltige Entwicklung und als Mensch-Tier-Begegnungsraum dienen sowie die Errichtung und Nutzung aller baulichen und technischen Nebenanlagen, die für die Ausübung und den Betrieb der vorgenannten Nutzungen erforderlich sind.

### **8.5 SO 5 - Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze**

Zulässig sind ausschließlich Verkehrs- und Freiflächen, die der Erschließung, der verkehrlichen Anbindung und den ausgeübten Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen. Westlich der vorhandenen Hofeingrünung, die in der Planzeichnung mit einem "Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher" belegt ist, sind nur punktuell nutzbare Bedarfsstellplätze zulässig.

Diese sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen, breitflüchtig verlegtes Rasenpflaster mit nicht unter 30 % Fugenanteil, Rasengittersysteme mit mindestens gleichwertigem Offenbodenanteil etc.) auszuführen. Im Bereich der Verkehrsflächen östlich des "Erhaltungsgebots für Bäume und Sträucher" sind bauliche Nebenanlagen wie überdachte Fahrradständer und Carports zulässig, wenn diese den zulässigen Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen und der Erhalt und Gesundheitszustand der mit dem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt wird.

### **8.6 M 1 - Nutzungsfestsetzungen für die Streuobstwiese**

---

Zulässig ist die multifunktionale Nutzung der Streuobstwiese mit der Maßgabe des Erhalts und der Schonung der Streuobstwiesenfunktion. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus ist die Anlage eines Wegesystems mit maximal 2,0 m Wegebreite in wasserdurchlässiger Ausführung (Kiesweg, Schotterwege mit wassergebundener Decke, Wege mit Holzschnitzel- oder Rindenmulchdeckschicht u.ä.) zulässig sowie weiterhin alle Aktivitäten von Kindern und Schülern im Rahmen der begleiteten Betreuung und Ausbildung, die dem Lernen von, mit und in der Natur dienen. Totholz kann in der Fläche belassen werden.

#### **8.7 A 1 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese**

Die Streuobstwiese ist als Ausgleichsfläche dauerhaft und nachhaltig zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen. Es sind nur traditionelle "alte" Obstbaumarten und -sorten zulässig, deren Stammdurchmesser StDU 12-14 cm nicht unterschreiten darf. Das Pflanzraster der Obstbäume darf 8 x 8 m nicht unter- und 15 x 15 m nicht überschreiten. Eine Beweidung der Streuobstwiese ist zulässig, wenn die Obstbäume gegen Verbiss gesichert werden. Des Weiteren ist die Streuobstwiese einzuzäunen. Der vorhandene Teich mit den umgebenden Gehölzen ist zu erhalten.

#### **8.8 A 2 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese und Blühstreifen**

Für die Ausgleichsfläche A 2 gelten die textlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahme A 1 gleichermaßen. Zusätzlich ist als Übergangszone zur Ackerfläche und zur Optimierung der Biotopvernetzung ein Blühstreifen in 3,0 m Breite als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat hat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen.

#### **8.9 A 3 – A 5 Blühstreifen als Bestandteil der Sondergebiete SO 4 und SO 5**

Als Übergangszone zu den westlich angrenzenden Ackerflächen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff sind als Bestandteil der Sondergebietsfläche 3,0 m breite Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat hat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen.

#### **8.10 A 6 Streuobstwiese Bestand**

Die bestehende und baurechtlich gesicherte Streuobstwiese ist als Ausgleichsfläche dauerhaft und nachhaltig zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen.

#### **8.11 Nachrichtlich dargestellte Ausgleichsmaßnahme A 7 zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets- und Erschließungsflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der vorliegenden Bilanzierung ein verbleibender Kompensationsbedarf von 3.303,00 WE (Werteinheiten) ermittelt, der über Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation des Defizits erfolgt extern durch die Anlage einer weiteren Streuobstwiese in Kombination mit einem 3,0 m breiten Blühstreifen direkt nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat die Vernetzung der westlich und östlich angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Funktion als Pufferzone zwischen dem nördlichen Waldbereich und der südlichen Ackerfläche zum Ziel.

---

Für die Ausgleichsfläche A 7 gelten die textlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahme A 1 gleichermaßen und sind auf diese anzuwenden. Für den Blühstreifen gilt - wie vor -, dass die Einsaat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen hat.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 46/6 der Flur 6, Gemarkung Pente und sie befindet sich im Eigentum des Hofes Pente. Der Eigentümer des Hofes stellt diese Fläche für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme A 7 zur Verfügung.

Die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB und durch Grundbucheintrag als beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Eine Kopie der Eintragung ins Grundbuch wird als Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die ökologische Bilanz der Ausgleichsmaßnahme A 7 mit einer Flächengröße von 4.282 qm beläuft sich gemäß der vorliegenden Kompensationswertermittlung bei einem Einwurfswert von 1,2 (Intensivgrünland) = 5.138 WE (Werteinheiten), einem Planungswert von 2,0 (extensive Streuobstwiese/ Blühstreifen) = 8.564 WE auf einen Kompensationswert (Differenz der beiden vorausgehenden Werte) von + 3.426 WE.

Der Eingriff wird dadurch funktional und quantitativ vollständig ausgeglichen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht). Auch wird im Umweltbericht ergänzend betont, dass neben der Aufwertung der Habitatqualitäten für die darauf angewiesenen Tier- und Pflanzenarten und darin besonders eingeschlossen für den Insektenreichtum das gleichfalls das Vernetzungspotenzial im Zusammenhang mit der nördlichen anschließenden Wallhecke gefördert wird. Zudem begünstigt die extensive Nutzung und Pflege als Obstwiese und die Entwicklung des Blühstreifens die Bodenprozesse.

## **9.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise**

### **9.1 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 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 Kampfmittelbeseitigung**

---

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Marienstr.34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

#### **Ergänzender Hinweis:**

Ein Auftrag für die Luftbildauswertung wurde am 30.07.2019 beantragt. Eine entsprechende Eingangsbestätigung liegt der Stadt Bramsche vor. Sollte die Luftbildauswertung zu berücksichtigende Ergebnisse ergeben, werden diese nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

#### **9.4 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.

#### **10.0 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Standortes kann als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück.

Die geplanten baulichen Maßnahmen sind für die Müllabfuhr nicht relevant, da die private Straßenfläche von den Müllsammelfahrzeugen nicht befahren wird. Die Müllbehälter müssen auch weiterhin zur Einmündung an die „Osnabrücker Straße“ verbracht werden. Aufgrund dieser Sachlage wurde im Bebauungsplan ein Standplatz für Müllbehälter am südöstlichen Straßenrand planungsrechtlich gesichert (siehe Punkt 7.3 dieser Begründung).

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

#### **11.0 Schmutzwasserentsorgung**

Inwieweit sich die Einwohnergleichwerte in Zukunft erhöhen werden, kann derzeit noch nicht genau prognostiziert werden. Die Ermittlung dieser Werte wird Bestandteil der zukünftigen Bauantragsverfahren sein. Das vorhandene Dreikammersystem ist allerdings bereits sehr großzügig ausgelegt. Die Einbaufirma hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die vorhandene SSB Technik (sequentiell stabilisierendes Belebungsverfahren – eine aerobe sequentielle Abwasserreinigungsanlage mit integrierter Schlammstabilisierung) sukzessive erweiterbar ist. Dem Bedarf entsprechend können weitere Klärbehälter jederzeit hinzugefügt werden.

#### **12.0 Trinkwasserversorgung**

Der Hofstandort wird über das Wasserwerk Plaggenschale versorgt. Er wird über eine Trinkwasserhauptleitung PVC DN 100 und mit einem Trinkwasserhausanschluss PE 1 1/2" mit Trinkwasser versorgt. Die Lage dieser Leitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Aufgrund der Planung eines schulischen Bereiches mit im Endausbau ca. 120 Schülern sowie dem vorhandenen und geplanten Tierbestand reicht der vorhandene Versorgungsdruck sowie der Trinkwasserhausanschluss voraussichtlich nicht mehr aus, um die

---

Trinkwasserversorgung des Hofes und der noch höher liegenden Abnehmer, die ebenfalls über die vorgenannte Trinkwasserhauptleitung versorgt werden, sicherzustellen. Ebenso würden geplante Event-Veranstaltungen auf dem Hof den Trinkwasserverbrauch weiter erhöhen. Aufgrund der starken Druckschwankungen, insbesondere in den Sommermonaten, ist es aus Sicht des Wasserverbandes sinnvoll, für den Hofstandort einen Trinkwasserspeicher sowie eine Druckerhöhungsanlage durch den Bauherren zu errichten. Eine Erhöhung des Versorgungsdruckes ist vom Wasserverband leider nicht möglich, da aufgrund der Höhenlage des Hochbehälters Osteroden der Versorgungsdruck für diesen Bereich vorgegeben ist.

Die vorausgehenden Informationen hat der Wasserverband Bersenbrück in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt. Damit eine hydraulische Berechnung durchgeführt werden kann, hat der Wasserverband darum gebeten, dass ihn der Spitzendurchfluss und der Summendurchfluss mitgeteilt wird.

Seitens der Stadt Bramsche wurde die Stellungnahme des Wasserverbands Bersenbrück dem Bauherren übersandt. Dieser wird sich hinsichtlich eines zusätzlichen Trinkwasserspeichers sowie einer Druckerhöhungsanlage mit dem Wasserverband in Verbindung setzen.

### **13.0 Löschwasserversorgung**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Im Brandfall kann der Löschwasserbedarf die aus der öffentlichen Trinkwasserleitung zur Verfügung stehende Menge schnell übersteigen, zudem kann die Löschwasserversorgung im Außenbereich durch die öffentliche Trinkwasserleitung erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden. Für diesen Bebauungsplan steht nach Auskunft des Wasserverbandes Bersenbrück keine Feuerlöschmenge über die Trinkwasserleitung zur Verfügung.

Für die Löschwasserversorgung wurde daher ein ehemaliger Güllekum gereinigt, abgedichtet und teilweise mit Stützen verstärkt. Der Inhalt beträgt ca. 160 cbm und wird umgehend mit Wasser befüllt. In der Örtlichkeit befindet sich das Becken östlich vom Wohngebäude im SO 2 - Gebiet. Mit Abstand zum Gebäude ist ein Entnahmerohr mit einem Ansaugstutzen installiert, an dem die Feuerwehr mit ihrem Löschschlauch andocken kann.

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann die unabhängige Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

### **14.0 Baugrund und erforderliches Bodengutachten**

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) quartäre Lockergesteine sowie Ton- und Schluffstein aus dem Mittleren Jura (Bajocium). Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsbereich in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Das Planungsgebiet ist der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet. Es besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Im Planungsbereich steht teilweise setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Aufgrund dieser Sachverhalte ist vor Baubeginn ein Bodengutachten vom Eigentümer zu erstellen. Dieser Hinweis wurde zwischenzeitlich an den Eigentümer weitergegeben.

---

## 15.0 Artenschutz, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht

### Artenschutz

Der Artenschutz besitzt im europäischen Recht besondere Bedeutung. Als Konsequenz müssen die Aspekte des Artenschutzes bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Im Vordergrund der sogenannten Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) stehen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit den relevanten Zugriffs- und Störungsverboten sowie dem Schutz der Lebensstätte.

In Planungs- und Zulassungsverfahren ist die Artenschutzprüfung vorgeschrieben, insofern Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen bzw. die Habitatbedingungen im Eingriffsraum diese vermuten lassen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes flächendeckend gelten und in ihren Ergebnissen nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren unterliegen. Dies gilt z.B. auch für Gebäudeabriss- und Gebäudesanierungen.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist für die artenschutzrechtlich relevanten Arten nach gegenwärtigem Stand der Untersuchungen nicht zu befürchten.

Wichtig ist, dass zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) die Baufeldräumung für die Erschließung des Standortes nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung und in diese Begründung aufgenommen worden.

Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen auswirken könnte (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), ist durch die Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich nicht zu erwarten. Auch Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ für die europäischen Vogelarten nach derzeitigem Stand der Untersuchungen nicht erfüllt.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben aufgrund des Grünflächenverlustes und der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung tendenziell negative Wirkung auf einzelne Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden etc.).

Die vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung - durchgeführte Biotopkartierung und ökologische Bilanzierung auf der Grundlage des „Osnabrücker Modells“ weist ein Wertpunktedefizit von 3.303 WE aus, welches mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

Daher wurde nachrichtlich eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs in die Planzeichnung aufgenommen (Ausgleichsmaßnahme A 7), die mit 4.282 qm so groß ist, dass ein vollständiger Ausgleich des ermittelten Defizits nachgewiesen werden kann. Die Fläche befindet sich wie alle anderen Ausgleichsflächen im Eigentum des Bauherren und steht für diese Maßnahme zur Verfügung (siehe auch Punkt 8.11 dieser Begründung).

---

## 16.0 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ und der Entwurf der Begründung wurde 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: 0176 / 993 78 391

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im Oktober 2019

  
.....

Bramsche, den .....

STADT BRAMSCHE  
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

gez. Greife  
Fachbereichsleiter