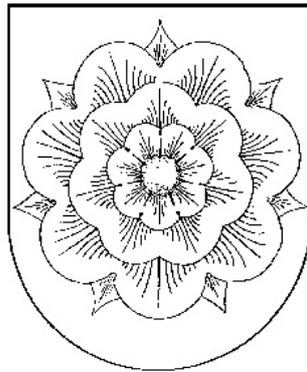

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

38. Änderung des Flächennutzungsplans

- Ortsteil Pente -



Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Beschlussfassung

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@alice-dsl.net

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2.0 Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung	4
3.0 Raumordnung und Regionalplanung	4
4.0 Geltungsbereich und Größe der Flächennutzungsplanänderung	6
5.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	6
6.0 Erläuterungen zu den geplanten Darstellungsänderungen	7
7.0 In der Flächennutzungsplanänderung gegebene Hinweise	8
7.1 Archäologische und paläontologische Bodenfunde	8
7.2 Bodenschutz	8
7.3 Kampfmittelbeseitigung	8
7.4 Artenschutz	8
8.0 Abfallentsorgung	8
9.0 Schmutzwasserentsorgung	9
10.0 Trinkwasserversorgung	9
11.0 Löschwasserversorgung	10
12.0 Brandschutz	10
13.0 Baugrund und erforderliches Bodengutachten	11
14.0 Artenschutz, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht	11
15.0 Waldabstand	13
16.0 Verfahrensvermerke	13

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Ortsteil Pente gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Es handelt sich um die 38. Änderung, welche die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ersetzt. Sie wurde aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ erforderlich und wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

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.

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 Biotoptypenkartierung 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 liegt fertiggestellt als wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung vor.

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

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen und am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung sowie der Begründung und des zugehörigen Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung haben vom 12.12.2019 bis einschließlich dem 13.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Feststellungsbeschluss über die 38. Flächennutzungsplanänderung, die zugehörige Begründung und den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wurde vom Rat der Stadt Bramsche nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2020 gefasst.

2.0 Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der aktuell gültigen Fassung;
- 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.

Einer Untersuchung von Standortalternativen – wie vom Landkreis Osnabrück gefordert – 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.

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 der LSG-Verordnung für nicht möglich. Nach Auffassung des Landkreises ist eine Überlagerung eines LSG mit einem Bebauungsplan nicht rechtssicher, so dass eine Herausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem LSG notwendig ist. Die Stadt Bramsche stellte 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.

Ein detailliertes Nutzungskonzept sowie Aussagen und Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Plangebiets sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

4.0 Geltungsbereich und Größe der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 46/3, der Flur 6, Gemarkung Pente und hat eine Größe von ca. 3,15 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung sowie dem auf der folgenden Seite abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.



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

5.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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 ein Gemeinschaftskolleg „Hof Pente“ (Berufsbildende Ersatzschule in freier Trägerschaft), mit insgesamt ca. 100 - 120 Schülern und Auszubildenden erweitert werden.

Um den Standort entwickeln zu können ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu schaffen.

6.0 Erläuterungen zu den geplanten Darstellungsänderungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die zu überplanende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es erfolgt 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 einer Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit einer Gesamtflächengröße von ca. 3,15 ha.

Als Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan solche Gebiete darzustellen, die sich von den sonstigen Bauflächenkategorien des § 1 Abs.1 BauNVO (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen) wesentlich unterscheiden. Bei der Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP muss zwingend deren allgemeine Zweckbestimmung angegeben werden. Bei der Darlegung der allgemeinen Zweckbestimmung ist die Gemeinde nicht an die Bauflächenkategorien der BauNVO gebunden. Sie kann die Begriffsbestimmung anhand der angestrebten Nutzungsstruktur der Sonderbaufläche 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 sonstigen Bauflächenkategorien der BauNVO (siehe oben) nicht zutreffend darzustellen wäre und damit dem Erfordernis der Benennung der allgemeinen Zweckbestimmung nicht Rechnung getragen werden könnte.

7.0 In der Flächennutzungsplanänderung gegebene Hinweise

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Kampfmittelbeseitigung

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet bis auf eine kleine Fläche westlich des Wendehammers und im vorderen Bereich der Osnabrücker Straße (Müllaufstellplatz). Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000).

7.4 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.

8.0 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 müs-

sen 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.

Die außerhalb des Einmündungstrichters festgesetzte Fläche 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).

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

9.0 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 Jübner GmbH - An der Aue 130 - 49453 Barver hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die vorhandene SSB Technik (sequentiell stabilisierendes Belebungsverfahren - eine aerobe sequentielle Abwasserreinigungsanlage mit integrierter Schlammstabilisierung) modular und sukzessive erweiterbar ist und sie diese insofern an die zukünftigen Anforderungen anpassen kann. Dem Bedarf entsprechend können z.B. weitere Klärbehälter jederzeit hinzugefügt werden.

Die Wasserqualität wird zudem regelmäßig durch die Firma Jübner GmbH überprüft. Die aktuellen Wasserproben belegen, dass die Anlage den aktuellen Anforderungen gewachsen ist.

10.0 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. Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung steht der Bauherr in Kontakt mit der Firma Osna Pumpen GmbH, der genaue Bedarf wird derzeit ermittelt.

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.

11.0 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 Güllebehälter gereinigt, abgedichtet und teilweise mit Stützen verstärkt. Der Inhalt beträgt ca. 160 cbm und ist mit Wasser befüllt. In der Örtlichkeit befindet sich das Becken östlich vom Wohngebäude im SO 2 - Gebiet. Mit Abstand vom Gebäude wurde bereits ein Entnahmerohr mit einem ordnungsgemäßen Ansaugstutzen installiert, an dem die Feuerwehr mit ihrem Löschschlauch andocken kann. Um den Stützen zu schützen, sind vor dem Ansaugstutzen Poller so aufzustellen, dass die Löschwasserentnahme dadurch nicht behindert wird. Dieser Bereich ist mit einem Schild zu kennzeichnen auf dem der Hinweis erfolgt, dass dies eine Aufstellfläche für die Feuerwehr darstellt, die jederzeit freizuhalten ist.

In Bezug auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung ist zur Sicherstellung der Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr als Erstangriff an gekennzeichnetener Stelle (siehe Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz des Landkreises Osnabrück) ein Hydrant in die vorhandene Wasserleitung DN 100 einzubinden. Ein entsprechender Hydrant wird in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Eigentümer installiert.

Mit den vorausgehend beschriebenen Maßnahmen kann die unabhängige und leitungsabhängige Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

12.0 Brandschutz

Aufgrund der schmalen Fahrzone sind im privaten Abschnitt der Hofzufahrt drei 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 25,0 m einschließlich der Ein- und Ausfahrradien. Jede Haltebucht bietet Platz für zwei Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Am östlichen Ende der Zufahrt ist ein Wendekreis mit 22,0 m Durchmesser vorgesehen, damit an dieser Stelle Feuerwehrfahrzeuge, Busse und der Zulieferverkehr die Möglichkeit zum Wenden haben.

Die gesamte Zufahrt einschließlich des Wendekreises muss auf eine Achslast von mindestens 10 to und eine Fahrzeuglast von 16 to ausgelegt sein. Sie ist so zu befestigen, dass eine dauerhafte Befahrbarkeit gewährleistet ist. Auch sind die Bankette im Bereich der festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsfläche“ - dem westlichen Abschnitt der Hofzufahrt von der „Osnabrücker Straße“ aus - auszubessern.

Weiterhin hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich der gesamten Zufahrt ein Lichtraumprofil von 3,50 m x 3,50 m freigehalten bzw. freigeschnitten sein muss. Diese Maßnahme wurde vom Eigentümer bereits durchgeführt.

Damit im Brandfall ein reibungsloser Feuerwehreinsatz erfolgen kann, wurde eine zusätzliche Zufahrt zu den Hofgebäuden vorgesehen, die über die südliche Fläche der Bedarfstellplätze des SO 5 – Gebietes und den am Südende zunächst vorgesehenen Fußweganschluss zum Bereich SO 2 erfolgt. Die zusätzliche Feuerwehzufahrt wird mit einer Mindestbreite von 3,50 m befestigt hergestellt.

Aufgrund der für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr notwendigen Schleppkurvenradien und Lichtraumprofile müssen im Nahbereich der Gebäude zwei Bäume gefällt werden, deren Ersatzaufforstung im Bereich der erforderlichen Stellplätze der Schule vorgesehen werden kann.

Ferner wurde im Rahmen eines Ortstermins am 26.11.2019 festgestellt, dass bei einem Brandfall die Feuerwehr die Möglichkeit hat, den vorhandenen befestigten landwirtschaftlichen Weg der am Ost- und Nordrand außerhalb des Geltungsbereichs verläuft, zu nutzen. Über diesen Weg können die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr in nordwestliche Richtung zur „Osnabrücker Straße“ abfahren. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, von der „Osnabrücker Straße“ weiter südlich über die Hofstelle Stallkamp bzw. die Zuwegung „Hörnischen Hof“ und weiter über den befestigten landwirtschaftlichen Weg aus Richtung Wallenhorst den Hof Hartkemeyer anzufahren. Hierzu müsste der Eigentümer einen Teilbereich des Verbindungsweges, welcher in seinem Besitz ist, befestigen.

Durch die vorausgehend beschriebenen Maßnahmen kann die Erreichbarkeit der Hofstelle für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sichergestellt werden. Eine Detailplanung ist im Zuge des Bauantrages über das vom Eigentümer einzureichende Brandschutzkonzept bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

13.0 Baugrund und erforderliches Bodengutachten

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

Der Änderungsbereich ist der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet. Es besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Im Änderungsbereich 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.

14.0 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 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 der Flächennutzungsplanänderung und in diese Begründung aufgenommen worden.

Die Vorbereitung einer erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen auswirken könnte (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), ist durch die Durchführung des FNP-Änderungsverfahrens nicht zu erwarten. Auch Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die europäischen Vogelarten werden durch die 38. Flächennutzungsplanänderung nicht erfüllt.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der Offenlage hat der Landkreis Osnabrück gefordert, dass analog zu den Empfehlungen des faunistischen Gutachtens, das Aufhängen von 4 Nistkästen für den Gartenrotschwanz sowie von 7 Koloniekästen für den Haussperling erfolgt. Die Kästen sind vor Durchführung der Baumaßnahme an geeigneter Stelle durch eine fachkundige Person (z.B. Biologin/Biologe) anzubringen bzw. von dieser fachlich zu begleiten. Die Durchführung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme zu melden.

Dieser Forderung wird seitens des Bauherrn nachgekommen, sobald ein Bauantrag für das neue Schulgebäude gestellt wird. Die Durchführung der Umsetzung wird wie gefordert von einer fachkundigen Person begleitet und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Auf die seitens des Landkreises Osnabrück geforderte Kenntlichmachung der an Ackerflächen angrenzenden Ausgleichsflächen durch Eichenspaltpfähle kann verzichtet werden, da es sich um Streuobstwiesen handelt, die grundsätzlich eingezäunt werden. Zudem werden entlang der Ackerflächen durchgängig Blühstreifen angelegt, die die geforderte Kenntlichmachung zusätzlich unterstützen.

Planfestgestellte Ausgleichsflächen des B 68 - Ausbaus

Im Rahmen der Offenlage hat die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mitgeteilt, dass nördlich und südlich des Erschließungsweges im Rahmen zum vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße 68 zwischen Bramsche und Wallenhorst umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (naturnahe Aufforstung innerhalb des Flurstückes 46/8, Flur 6, Gemarkung Pente) durch die Straßenbauverwaltung angelegt worden sind. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der Bundesstraße 68, die in ihrem Bestand und Funktion weder geändert noch in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden dürfen.

Hierzu ist festzustellen, dass diese Flächen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurden und von dem Bebauungsplan nicht tangiert werden. Die vorgesehenen Aufweitungen im Straßenbereich liegen außerhalb dieser Flächen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

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 3.367 WE aus, welches mit den im Änderungsbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

Daher wurde außerhalb des Änderungsbereichs eine Fläche als externe Ausgleichsmaßnahme bestimmt, die 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. 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.

15.0 Waldabstand

Im Rahmen der Offenlage hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mitgeteilt, dass aus forstlicher Sicht bauliche Anlagen im Planbereich aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum östlich angrenzenden Wald einhalten sollen. Sollte das aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadenersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Hierzu ist seitens der Stadt Bramsche auszuführen, dass der überbaubare Bereich für den Neubau des Schulgebäudes außerhalb des geforderten Mindestabstandes von 30 m zur Waldgrenze (SO1 und SO4) liegt. Lediglich bei den überbaubaren Flächen im Bestand kann der geforderte Mindestabstand von 30 m nicht eingehalten werden (SO2 und SO3). Bei durchzuführenden Maßnahmen wird mit dem zuständigen Förster Kontakt aufgenommen, um eine Regelung zu finden.

16.0 Verfahrensvermerke

Die vorliegende Begründung zur 38. Flächennutzungsplanänderung 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 Februar 2020



.....

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 12.12.2019 bis einschließlich dem 13.01.2020 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Die 38. Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum Feststellungsbeschluss der Ratssitzung am 26.03.2020 vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

gez. Greife

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

(Siegel)

STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister