Stadt Bramsche
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 167
" Gemeinschaftsstiftung Hof Pente "
- mit örtlichen Bauvorschriften -

Ortsteil Pente

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

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

		Seite
1.0	**Aufstellungsbeschluss und Verfahren**	**3**
2.0	**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**	**4**
3.0	**Raumordnung und Regionalplanung**	**4**
4.0	**Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans**	**5**
5.0	**Flächennutzungsplan**	**6**
6.0	**Anlass und Ziel der Planung**	**6**
7.0	**Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen**	**7**
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	**10**
	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	**12**
8.0	**Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten und Ausgleichsmaßnahmen**	**13**
8.1	SO 1 - Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft	**13**
8.2	SO 2 - Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen	**14**
8.3	SO 3 - Landwirtschaftliche Nutzungen	**14**
8.4	SO 4 - Landwirtschaftliche Nutzungen	**15**
8.5	SO 5 - Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze	**15**
8.6	M 1 - Nutzungsfestsetzungen für die Streuobstwiese	**15**
8.7	A 1 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese	**15**
8.8	A 2 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese und Blühstreifen	**15**
8.9	A 3 - A 5 - Blühstreifen als Bestandteil der Sondergebiete SO 4 und SO 5	**16**
8.10	A 6 - Streuobstwiese Bestand	**16**

8.11 Nachrichtlich dargestellte Ausgleichsmaßnahme A 7 zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB **16**

9.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise 17

9.1 Archäologische und paläontologische Bodenfunde **17**

9.2 Bodenschutz **17**

9.3 Kampfmittelbeseitigung **17**

9.4 Artenschutz **17**

10.0 Abfallentsorgung 17

11.0 Schmutzwasserentsorgung 18

12.0 Trinkwasserversorgung 18

13.0 Löschwasserversorgung 19

14.0 Baugrund und erforderliches Bodengutachten 19

15.0 Artenschutz, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht 20

16.0 Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers 21

17.0 Waldabstand 21

18.0 Privater Einwand im Rahmen der Offenlage 21

19.0 Verfahrensvermerke 23

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 - mit örtlichen Bauvorschriften -“ 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 gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt 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 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. lm 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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente - mit örtlichen Bauvorschriften -" 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 Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, 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 25.06.2020 gefasst.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- 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;

- 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;

- 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).

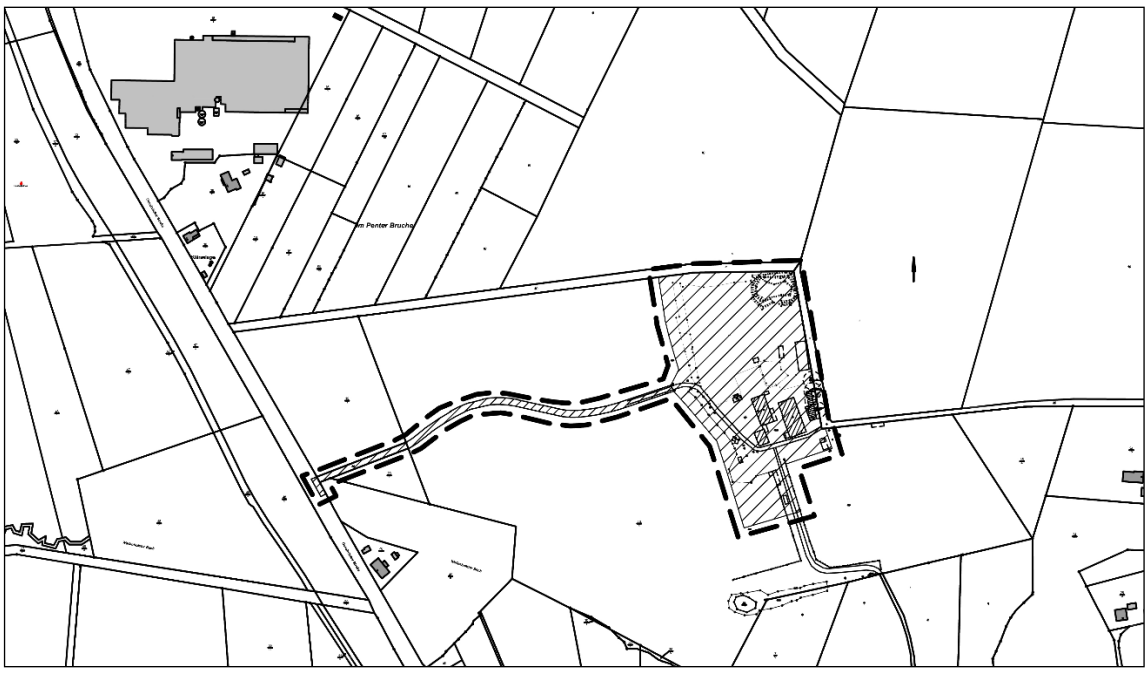
Den Geltungsbereich überlagern Vorsorgegebiete wie das Vorsorgegebiet für Erholung (RROP 2004 D 3.8 04), für Natur und Landschaft (D 2.1 02) sowie für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) und für Landwirtschaft aufgrund 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.

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 stellt vor diesem Hintergrund beim Landkreis Osnabrück einen Löschungsantrag zur Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dem Löschungsantrag wurde am 09.03.2020 vom Kreistag des Landkreis Osnabrück mehrheitlich zugestimmt. Eine Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück erfolgt noch im Mai 2020.

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. 34.500 qm. Davon entfallen 31.601 qm auf Sondergebiets-, Ausgleichs- und sonstige Grünflächen und 2.899 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 derzeitig 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 einem berufsschulischen Bereich (Berufsbildende Schule in freier Trägerschaft mit insgesamt 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 Baufeld 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 allgemeinbildender 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 Feuerwehrzufahrt.

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 Baufeld hat eine Fläche von 3.256 qm und damit bei einer Gesamtfläche von 6.569 qm eine GRZ von 0,50 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 Baufeldes 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 ma-

ximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,80 m wird unter Berücksichtigung der angrenzenden 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.

Für das Sondergebiet SO 3 liegt bereits ein Bauantrag vor, der die Errichtung eines Schweinestalls vorsieht. Dieser Schweinestall wird in seiner Größenordnung auf drei Zuchtsauenplätze, einen Eberplatz, 18 Mastschweinplätze und 18 Ferkelplätze ausgelegt.

In den geplanten Schweinestall sollen als Rasse die „Bunten Bentheimer“ eingestallt werden. Die „Bunten Bentheimer“ zählen zu einer stark gefährdeten Schweinerasse. Der anfallende Mist wird auf einer direkt angrenzenden Festmistplatte gelagert. Das geplante Bauvorhaben entspricht den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 4.505 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.

Bestandteil des vorgenannten Bauantrags zum Schweinestall im Sondergebiet SO 3 ist die Errichtung zweier Stallgebäude im Sondergebiet SO 4. In einem - dem größeren - Stallgebäude werden 20 Schafe, 6 Pferde und 28 Rinder zusammen untergebracht. Als Schafrassen sind „Schwarznasenschafe“ oder „Fuchsschafe“ vorgesehen. Beide Rassen gelten als gefährdete Schafrassen.

Im Stallteil dieses Gebäudes für das Rindvieh soll „Grauvieh“ zum Einsatz kommen. Die Rasse ist ebenfalls gefährdet und steht sogar auf der „Roten Liste“. Als Pferde sind Arbeitspferde vorgesehen, die beim Garten- und Waldbau zum Einsatz kommen.

Bei dem zweiten – kleineren Gebäude – handelt es sich um einen Hühnerstall, der in seiner Kapazität und den erforderlichen Flächen auf 300 Plätze ausgelegt ist. Bestandteil der Baumaßnahme ist ein Strohlager und eine überdachte Festmistplatte.

Diese differenzierte Aufzählung ist bei einer Angebotsplanung - welches der Bebauungsplan ist - nicht erforderlich, wird aber von Seiten des Landkreises gewünscht.

Bei den angegebenen Tierzahlen ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umwelteinwirkungen oder Geruchsimmissionen entstehen. Sollten jedoch weitere Tiere/ Tierarten in den beiden SO-Gebieten dazu kommen, sind gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens Immissionsberechnungen, vor allem auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Waldflächen, durchzuführen und vorzulegen. Beide Bauvorhaben entsprechen den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Das Sondergebiet SO 5 mit einer Größe von 3.908 qm 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 26 Stellplätzen, zwei davon sollen als Behindertenstellplätze ausgelegt werden.

Damit im Brandfall ein reibungsloser Feuerwehreinsatz erfolgen kann, wurde eine zusätzliche Zufahrt zu den Hofgebäuden vorgesehen, die über die südliche Fläche der Bedarfsstellplätze und den am Südende zunächst vorgesehenen Fußweganschluss zum Bereich SO 2 erfolgt. Die zusätzliche Feuerwehrzufahrt 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.

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

Es darf auch nicht außeracht gelassen werden, dass es sich bei dem Plangebiet im Grundsatz um ein Gesamt-Sondergebiet handelt, welches die derzeitigen und geplanten Nutzungsstrukturen der „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ umfasst. Die Aufteilung in fünf „Teil-Sondergebiete“ war und ist die Konsequenz aus den sehr unterschiedlichen Nutzungsstrukturen je Teilgebiet und die getroffene Aufteilung soll nach Auffassung der Stadt Bramsche diese Nutzungsstrukturen auch zutreffend planungsrechtlich behandeln.

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 46/6 und wurde daher im Bebauungsplan als „Private Verkehrsfläche“, das östliche Anschluss-Flurstück 51 der Stadt Bramsche korrespondierend als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Dieses hat eine Breite von 7,00 m. Die Breite von 7,00 m wurde im Abschnitt der „Privaten Verkehrsfläche“ durchgängig bis zur Hofstelle fortgeführt und planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch konnte die vorhandene Baumallee rechts und links der Zufahrt mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Verkehrsflächen werden in der Linienführung nicht verändert. Die zunächst vorgesehene, schmaler vorhandene Fahrzone mit Ergänzung von drei Haltebuchten wird von 4,00 bis 4,20 m auf eine ausreichende Breite von 5,00 m verbreitert. Von einer zunächst angedachten Verbreiterung auf 5,50 m wurde abgesehen. Dafür wird Herr Hartkemeyer ergänzend für eine sichere fußläufige Anbindung der Hofstelle hinter der Baumallee einseitig einen Fußpfad anlegen. Dadurch kann die vorhandene Baumallee erhalten bleiben. Bei einer Straßenbreite von 5,50 m würde eine Alleeseite komplett gefällt werden müssen.

Da bei einer 5,00 m breiten Erschließungsstraße der Begegnungsverkehr für Feuerwehrfahrzeuge nur bedingt möglich ist – Breite eines Feuerwehrfahrzeugs max. 2,50 m – sollen die drei vorgesehenen Halte- bzw. Aufweitungsbuchten beibehalten bleiben.

Die Halte- bzw. Aufweitungsbuchten haben eine Tiefe von 1,50 m und eine Abwicklungslänge von 25,0 m einschließlich der Ein- und Ausfahrradien. Jede Bucht bietet prinzipiell Platz für zwei Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Die genauen Standorte sind der Planzeichnung (inkl. Vermaßung) zu entnehmen. Nach Möglichkeit werden die Buchten so angelegt, dass die vorhandenen Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Nur bei der Bucht 2 (siehe Planzeichnung) muss ein Obstbaum entfernt werden. Durch den geringen Flächenbedarf kann zudem der zusätzliche Versiegelungsgrad niedrig gehalten werden.

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. Dieser Durchmesser ist laut Auskunft der Feuerwehr und des Landkreises Osnabrück vollkommen ausreichend, da selbst für ein Drehleiterfahrzeug lediglich ein Wendkreis von 21,00 m erforderlich ist.

Der Ausbau der Straße erfolgt mit einer wassergebundenen Wegedecke. Diese könnte sich wie folgt zusammensetzen: Sandsteinsplitt 0/11, eingewalzt 3 cm stark, einer oberen Trag-schicht aus Schotter 0/22, Material Grauwacke, verdichtet 7 cm und einem Unterbau mit Schotter 0/45, Material Grauwacke, verdichtet 10 –20 cm stark. Dieser Aufbau erfüllt die Anforderungen der Feuerwehr -Tragfähigkeit von mindestens 10 to und eine Fahrzeuglast von 16 to. Es bestehen keine Vorschriften, dass die private Straßenoberfläche als Asphaltfläche ausgeführt werden muss.

Alternativ hierzu könnte die vorhandene Schotterschicht auch auf gefräst werden, bis zu einer Tiefe von ca. 15 bis 20 cm maximal. Danach wird ein Bodenadditiv TERRASOLID und Zement eingebracht, um ein neues Dachprofil zu formen und zu verdichten. Als Materialeinbringung kann z.B. Naturschotter oder Recyclingschotter 0/45 Körnung verwendet werden.

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 Lichtprofil von 3,50 m x 3,50 m freigehalten bzw. freigeschnitten sein muss. Diese Maßnahme wurde vom Eigentümer bereits durchgeführt.

Die vorausgehenden Ausführungen ergeben, dass eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist.

So ist die in Rede stehende Verkehrsfläche mit 7,00 m Breite als „private bzw. öffentliche-Verkehrsfläche“ festgesetzt (4,00 - 4,20 m derzeit befestigt, Rest begleitende Grünstreifen). Die Fahrfläche und die Aufweitungsbereiche sind innerhalb dieser Verkehrsfläche nur nachrichtlich dargestellt und damit nicht festsetzungsrelevant. Die Verbreiterung der Fahrzone auf 5,00 m bedeutet damit planungsrechtlich auch nur eine nachrichtliche Korrektur im Rahmen einer unveränderten Festsetzung. Auch der Umweltbericht bedarf keiner Ergänzung, da die Verkehrsfläche in ihrer Gesamtbreite als Bestand mit 0 Werteinheiten in die Ökologische Bilanz eingeflossen ist.

Die Verbreiterung der Fahrzone führt damit zu keiner Veränderung der Ökologischen Bilanz. Sollten Aufgrund der Verbreiterung der Fahrzone Bäume entfernt oder umgesetzt werden müssen, werden diese Ersatzpflanzungen ohne weiteres und zeitnah zur Durchführung auf Flächen des Hofes Hartkemeyer ausgeführt werden können.

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. In einem weiteren Besprechungstermin am 29.04.2020 wurde diese „Umfahrt“ auf dem Gelände begrüßt. Die Feuerwehr wünschte jedoch, dass der nördlich verlaufende Waldweg befestigt wird. Dieser befindet sich im städtischen Eigentum und ist dem forst- und landwirtschaftlichen Verkehr gewidmet. Hinsichtlich der Ausbesserung / Sanierung der Straße wird eine Vereinbarung mit Herrn Hartkemeyer getroffen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, von der „Osnabrücker Straße“ weiter südlich über die Hofstelle Stallkamp bzw. die Zuwegung „Hörnschen 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.

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 aufgegebene 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 landwirt-

schaftliche 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. Schotterrasen, breitfugig 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 Op-

timierung 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 3.367,00 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

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).

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 Jübner GmbH - An der Aue 130 - 49453 Barver hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die vorhandene SSB Technik (sequentielles 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.

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 Bauherrn 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.
Der Bauherr hat sich mit der Firma Osmo in Verbindung gesetzt, die den genauen Bedarf ermittelt hat. Vorgesehen ist eine Installationstechnik in Form eines Trinkwasserspeichers und einer Druckerhöhungsanlage. Zwischenzeitlich liegt dem Bauherrn ein Angebot für einen zusätzlichen Trinkwassertank (700l) einschließlich Druckerhöhungsanlage von einer Firma vor. Diese Vorkehrungsmaßnahme wird Bestandteil der Baugenehmigung sein und spätestens im Jahre 2021 ausgeführt werden.
Der Wasserverband Bersenbrück wurde von dieser Maßnahme informiert. Er sieht die Anordnung eines zusätzlichen Tanks von 700 l incl. Druckerhöhung für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung nach überschläglichen Berechnung als vollkommen ausreichend für die Versorgung des Hofes an, wenn eine kontinuierliche Nachspeisung vom Anlagenbauer mittels freiem Einlauf gemäß DIN 1988-Teil 4 / DIN EN 1717 gewährleistet wird.

Für die Tränkung der Tiere ist ein Brunnen mit einer Leistung von 6 cbm vorhanden. Dieser reicht bei der vorhandenen geringen Tierzahl vollkommen aus.

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 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 Stutzen 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.

Zusätzlich zu dieser Wasserentnahmestelle wird von Seiten der Feuerwehr die Installation eines Hydranten in unmittelbarer Nähe des neuen Schulgebäudes gewünscht, auch wenn von Seiten des Wasserverbandes Bersenbrück bzgl. der Einbindung eines Hydranten in die 100 NW-Wasserleitung darauf aufmerksam gemacht wurde, dass diese Leitung für eine Entnahme für Löschwasser höchstwahrscheinlich nicht ausreicht.

Um eine zu starke Entnahme zu verhindern, wird ein Unterflurhydrant installiert, von dem über ein Standrohr die Entnahmemenge geregelt werden kann. Es wird lediglich mit einer Druckleitung an den Hydranten angeschlossen und nicht mit einem Ansaugstutzen um eine zu große Wassermengenentnahme zu verhindern. Die Teilnehmer des Gespräches am 29.04.2020 waren sich einig, dass es gleichwohl sinnvoll ist, den Hydranten zu setzen.

Eine weitere Wasserentnahmemöglichkeit soll über den im Süden des Grundstückes vorhanden Teich sichergestellt werden. Dafür ist eine entsprechende Zufahrt und Aufstellfläche unmittelbar am Teich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Um einer Versandung entgegen zu wirken ist der Teich regelmäßig zu entschlammen. Hierüber kann eine weitere Wassermenge von ca. 130 cbm bereitgestellt werden. Die vorgenannten Punkte werden im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens per Auflage umgesetzt.

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

Aus Sicht der Orts- und Stadtfeuerwehr sowie des Landkreises Osnabrück ist dem vorbeugenden Brandschutz mit den im Bebauungsplan bzw. in der Begründung erläuterten Maßnahmen Genüge getan.

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 Gebäudeabrisse 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 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 nicht zu erwarten. Auch Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente“ für die europäischen Vogelarten 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.

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 Models“

weist ein Wertpunktedefizit von 3.367 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 Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers

Im Rahmen ihrer Stellungnahme hat die Untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und noch zu erbringen ist. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde könne daher erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

Hierzu kann seitens der Stadt Bramsche gesagt werden, dass ein entsprechender Wasserrechtsantrag spätestens im Zuge des Bauantrages eingereicht wird. Zu bedenken ist ferner, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Versiegelung auf der Hofstelle durch die festgesetzten Festsetzungen gegenüber der möglichen Versieglung bei einer Hofstelle im Außenbereich reduziert bzw. eingeschränkt wird.

17.0 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). Im Vorfeld durchzuführender Maßnahmen wird mit dem zuständigen Förster Kontakt aufgenommen, um eine Regelung zu finden.

18.0 Privater Einwand im Rahmen der Offenlage

Während der Offenlage hat der Eigentümer von Waldflächen im „Penter Bruch“ und Nachbar vom Hof Pente folgende Einwände (inhaltliche Wiedergabe) vorgebracht:

Erhebliche Unruhe im „Penter Bruch“ durch die Abgabe der Erzeugnisse des Hofes Pente an die Teilnehmer; Benutzung des nördlichen Waldweges als Abfahrt vom Hof; Anfeindung entgegengesetzt fahrender Waldbesucher; Pfützen und Schlaglöcher durch die Teilnehmer des CSA Programms (ca. 300) durch zu schnelles Fahren auf dem nördlichen Waldweg; Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Frage: Soll dieses Verkehrsgebaren im Landschaftsschutzgebiet so beibehalten werden? Es sei nicht glaubhaft, dass der Zu- und Abgangsverkehr ausschließlich von dem neu festgesetzten Weg aufgenommen werden kann. Der Weg sei für Fahrtverkehr viel zu schmal ausgelegt.

Unzureichende verkehrstechnische Anbindung des Hofes allein schon durch den Kindergarten; parkende und wendende Elterntaxis auf den nördlichen Waldweg zum größten Teil auf seinem Waldgrundstück; Nutzung des Waldes als Spielplatz; unzureichende Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze, wenn das volle Potential der Veranstaltungen und der Schulbetrieb läuft.

Frage: Wer unterhält den neuen Weg? Befürchtung der Erosion bei Regenwetter; Bemängelung der fehlenden Aussagen dazu im Bebauungsplanentwurf; Bezweiflung eines ordnungsgemäßen Anschlusses an die öffentliche Straße (Breite, alte Oberflächenbefestigung, unbefestigte Seitenstreifen).

Anregung zur Überprüfung der max. zulässigen Last für diesen Teil der Zuwegung; Forderung einer vertraglichen Regelung, dass der Einwänder als Anlieger rechts und links nicht zu Kosten für die Unterhaltung und eventuellem Neubau herangezogen wird.

Die Einwände wurden im Rahmen der Abwägung im Wesentlichen zurückgewiesen, in ihren Aussagen richtiggestellt und da wo es möglich war, in Abstimmung mit dem Hofeigentümer berücksichtigt.

Die Stadt Bramsche führt dazu Folgendes aus:

Der B-Plan wird unter anderen deswegen aufgestellt, um dem bestehenden Verkehrsaufkommen einen geordneten Rahmen zu geben. Die vorgesehene erweiterte befestigte Zuwegung mit 3 Haltebuchten, dem Wendehammer mit 22 m Durchmesser am Ende, sowie entsprechenden Parkplätze im Westen führen zu einer Entzerrung des aufkommenden Betriebsverkehres. Die öffentliche Zufahrt von der „Osnabrücker“ Straße bildet zukünftig die alleinige Zu- und Abfahrt.

Die erwähnte Anzahl an Autos ist laut Eigentümer eine grobe Fehlschätzung. Der Hof wird nur von Mitgliedern besucht. Über die Anzahl und die Art der Abholung der Lebensmittel wird genau Buch geführt. Die Anzahl der Autos liegt bei der wöchentlichen Abholung der Lebensmittel bei ca. 100 Autos. Ein Zuwachs ist hier nicht geplant, da der Hof mit seiner Direktvermarktung an die eigenen Produktionskapazitäten gebunden ist. Durch die ökologische Ausrichtung ist hier eher ein Rückgang des Verkehrs zu erwarten (gemeinsames Abholen der Lebensmittel durch Fahrgemeinschaften, Depots in Osnabrück und intensivere Fahrrad und E-Bike Nutzung).

Die Erschließung des Schulstandortes und der Hofstelle für den öffentlichen Verkehr erfolgt ausschließlich von der „Osnabrücker Straße“ über die im Bebauungsplan festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche – Flurstück 51, Flur 6, Gemarkung Pente – und über den östlich angrenzenden Teilabschnitt des Flurstücks 46/3, Flur 6, Gemarkung Pente als private Verkehrsfläche mit Ausweichbuchten und Wendeanlage am Ende der Zufahrt zur Hofstelle. Um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr im Schulischen Betrieb gering zu halten, sollen die Schüler den Weg außerhalb der Waldfläche zu Fuß gehen. Eine Erschließung über den nördlich gelegenen Waldweg (Flurstück 50, Flur 6, Gemarkung Pente) ist nicht gewollt und auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Weg befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Laut Ratsbeschluss vom 16.12.1982 ist der gesamte Weg mit Wirkung vom 01.01.1983 nur für Fahrzeuge der Land- und Forstwirtschaft zugelassen und steht für den öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung. Er wird in Abstimmung mit der Bezirksförsterei „Evinghausen“ durch Beschilderung und Absperrung für den öffentlichen Verkehr gesperrt.

Für die Nutzung des Waldpfades wurde eine mündliche Genehmigung von Seiten des Lehrpersonals eingeholt. Dass der Waldbesitzer der Hofschule die Nutzung des Waldpfades untersagt haben soll, konnte von Seiten der Hofschule nicht bestätigt werden. Die Hofschule nimmt die schriftliche Äußerung jedoch mit sofortiger Wirkung zur Kenntnis und verzichtet ab sofort auf die Nutzung des Waldpfades.

Der Zuwachs der Schule besteht in Zukunft vor allem aus älteren Schülern, die im Gegensatz zu den Kindergartenkindern und kleineren Grundschulkindern, vor allem die öffentliche Bushaltestelle bei „Penter Klinker“ nutzen werden.

Die Zufahrt auf dem Grundstück Hartkemeyer ist vom Eigentümer selber herzustellen und zu unterhalten. Wie eine private Straße zu unterhalten ist, ist nicht im Zuge des Bebau ungsplanes abzuklären. Hierzu können höchstens Auflagen von der Baubehörde im Zuge des Bauantrages erfolgen. Der Anschluss an eine öffentliche Straße ist vorhanden. Eine Fahrbahnbreite von 3,50 ist für die Feuerwehr vollkommen ausreichend. Die Seitenbankette wird die Stadt Bramsche befestigen.

Zur gewünschten vertraglichen Regelung: Es gibt keine Rechtsgrundlage für einen derartigen Vertrag. Nach NKAG § 6 können Straßenausbaubeiträge erhoben werden, wenn die Straße ausgebaut wird.

19.0 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente - mit örtlichen Bauvorschriften -“ und die zugehörige 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 Mai 2020

Peter Wallstein
.....

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente - mit örtlichen Bauvorschriften -“ 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 - ausgelegen.

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Gemeinschaftsstiftung Hof Pente - mit örtlichen Bauvorschriften -“ hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 25.06.2020 vorgelegen.

Bramsche, den ……

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

gez. Greife
Fachbereichsleiter

Bramsche, den ……. **(Siegel)** STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister