

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Pente	10.05.2023	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.06.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	N			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Großendorf,, mit örtlichen Bauvorschriften  
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Bezugsvorlage WP 16-21/1040

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Großendorf" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Großendorf" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden eine Umweltprüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung vorgenommen, sowie eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, wodurch die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich um einen Teilbereich des Flurstücks 71/4 und des Flurstücks 37, jeweils in der Flur 21 der Gemarkung Pente, erweitert.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Um das Tiergesundheitszentrum Großendorf einerseits städtebaulich im Bestand abzusichern sowie eine entsprechende maßstäbliche Erweiterung für die zukünftige Entwicklung sicherzustellen, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat daher in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Großendorf“ und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Es ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit der übergeordneten Hauptnutzung „Tierklinik“ und der Zweckbestimmung „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ fest. Hierdurch ist die Zweckbestimmung speziell und ausschließlich an den Standort und seine Nutzung gebunden. Die Sondergebietsfläche ist in zwei Teilbereich SO 1 und SO 2 geteilt, in denen aufgrund der Unterschiedlichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen jeweils andere Festsetzungen getroffen werden (z.B. hinsichtlich der Geschossigkeit oder der Gebäudehöhen). Es soll ein verträgliches Einfügen in die Umgebung sichergestellt bzw. Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet genommen werden.

Der Bebauungsplan zeichnet sich durch umfassende Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aus (z.B. lineare, freiwachsende Strauchhecken in Kombination mit Blühstreifen), die insb. auf eine Eingrünung des Gebietes abzielen und einen Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort ermöglichen. Um weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abzusichern, wurde der Geltungsbereich um rd. 3.000 m<sup>2</sup> erweitert. Die gebietsinternen Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen führen zu einer Verringerung der externen Kompensation um 23 % (s.u.).

Im Hinblick auf die zulässigen Dachformen sind im Wesentlichen Flach- und Pultdächer festgesetzt, welche ab einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> verpflichtend extensiv als Gras- und Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen sind. So kann ein erheblicher Teil des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers zurückgehalten, gespeichert und zeitlich versetzt einer Versickerung zugeführt werden. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden und sind aufeinander abzustimmen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Land“ (LSG OS 50). Die erforderliche Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird beim Landkreis Osnabrück beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde bereits im Vorfeld der Planung unmittelbar eingebunden.

Im Parallelverfahren wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche und eine Ausgleichsfläche darzustellen (s. Vorlage WP 21-26/0264) und so dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan kann erst nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung in Kraft treten.

Für das Aufstellungsverfahren wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (sAP) durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben und bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung wurde ein ökologisches Defizit von 13.074 Werteinheiten (WE) ermittelt, welches über einen nahegelegenen Flächenpool ausgeglichen wird. Die Belange des Artenschutzes sind unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (z.B. Baufeldräumung, Installation von Nistkästen) berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und sind nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Grußendorf" mit örtlichen Bauvorschriften einschl. Begründung und dazugehörige Gutachten entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

**Anlagenverzeichnis:**

1. B-Plan 180\_Planzeichnung\_Offenlegung
- 1.1 B-Plan 180\_Planzeichnung verkleinert\_Offenlegung
2. B-Plan 180\_Begründung\_Offenlegung
3. B-Plan 180\_Umweltbericht+Faunistisches Gutachten\_Offenlegung
4. 49. FNP-Änd.+B-Plan 180\_Schallgutachten\_Offenlegung
5. B-Plan Nr. 180\_Abwägungstabelle Frühzeitige Beteiligung