Stadt Bramsche
Landkreis Osnabrück

49. Änderung des Flächennutzungsplans

- Ortsteil Pente -

„Tiergesundheitszentrum Großendorf“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsfassung

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: 0163 / 771 44 06
Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	**Aufstellungsbeschluss und Verfahren**	**2**
2.0	**Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung**	**2**
3.0	**Raumordnung und Regionalplanung**	**3**
4.0	**Geltungsbereich und Größe der Flächennutzungsplanänderung**	**3**
5.0	**Flächennutzungsplan**	**4**
6.0	**Anlass und Ziel der Planung**	**4**
7.0	**Erläuterungen zu den geplanten Darstellungsänderungen**	**4**
8.0	**In der Planzeichnung und Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung gegebene Hinweise**	**5**
8.1	Archäologische und paläontologische Bodenfunde	**5**
8.2	Bodenschutz	**5**
8.3	Kampfmittelbeseitigung	**5**
8.4	Artenschutz	**5**
8.5	Geruchs-, Lärm und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft	**6**
9.0	**Zur Erforderlichkeit einer Geruchsimmissionsbeurteilung**	**6**
10.0	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**6**
11.0	**Erschließung**	**7**
12.0	**Ver- und Entsorgung**	**7**
12.1	Schmutzwasser	**7**
12.2	Regenwasser	**8**
13.0	**Brandschutz**	**8**
14.0	**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebene Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Grundwasserschutz**	**9**
15.0	**Umweltbericht und Kompensation der Eingriffe**	**9**
16.0	**Verfahrensvermerke**	**10**

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Es handelt sich um die 49. Änderung, welche die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ersetzt. Sie ist wegen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Großendorf“ erforderlich und wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Auf der Grundlage der FNP-Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung statt, zum anderen konnte die Öffentlichkeit einen Monat lang, vom 10.10.2022 bis einschließlich dem 11.11.2022 im Rathaus im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Servicezeiten die FNP-Vorentwurfsplanung einsehen. Parallel war in diesem Zeitraum die FNP-Vorentwurfsplanung ins Internet eingestellt, so dass über beide Wege die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben war.

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. Mit der Durchführung der Untersuchungen ist die NWP Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung - mit Sitz in Oldenburg beauftragt, die auch die erforderlichen Unterlagen zum Löschungsantrag des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet erarbeitet hat.

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 unterrichtet und um Stellungnahme und Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

2.0 Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung

- **o** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- **o** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- **o** Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), in der aktuell gültigen Fassung;
- **o** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- **o** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- **o** Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), 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). 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). In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

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 Entwurf des Umweltberichts). Um die Planung realisieren zu können, ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Denn der Bebauungsplan kann erst danach rechtskräftig werden. Ein diesbezüglicher Löschungsantrag wurde zwischenzeitlich erarbeitet und verfahrensmäßig auf den Weg gebracht.

4.0 Geltungsbereich und Größe der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 21 der Gemarkung Pente und hat eine Größe von ca. 3,12 ha. Davon entfallen ca. 2,79 ha auf Sonderbauflächen, ca. 0,33 ha auf eine geplante Ausgleichsfläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung sowie dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Übersichtsplan - Lage des Geltungsbereichs (Quelle: OpenStreetMap) **- 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 "Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ mit einer Flächengröße von ca. 2,79 ha und in eine Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit einer Flächengröße von ca. 0,33 ha vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „49. Änderung“ im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Nach der Genehmigung der 49. FNP-Änderung kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6.0 Anlass und Ziel der Planung

Im August 2021 sprachen die Eigentümer des Tiergesundheitszentrums in der Bauverwaltung vor, um sich hinsichtlich einer geplanten Erweiterung der Praxisräume beraten zu lassen. Das Tiergesundheitszentrum Grußendorf, Wiechmanns Ecke, 49565 Bramsche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ein Bebauungsplan für das Tiergesundheitszentrum bestand zu dem Zeitpunkt nicht.

Mit Schreiben vom 15.09.2021 fragten die Eigentümer an, einen Neubau für Praktikanten-Appartements errichten zu wollen. Im weiteren Verlauf stellte es sich heraus, dass es nicht um einen reinen Neubau für Praktikanten-Appartements ging, sondern um den Neubau einer betriebsbezogenen Werkstatt, Hausmeistertätigkeiten und Lagerraum z.B. für benötigte Futtermittel. In diesem Rahmen soll das Dachgeschoss für bis zu vier möglichen Praktikanten-Appartements genutzt werden. Ferner war der Ausbau weiterer Praxisräume und tierartspezifische Unterbringungsmöglichkeiten betriebsbedingt erforderlich. In Ergänzung der geplanten baulichen Maßnahmen war es zudem erforderlich, die vorhandene Stellplatzanlage, direkt an der Wiechmanns Ecke gelegen (parallel zur Abfahrt der B 68), maßstäblich und bedarfsgerecht zu erweitern. Eine weitere Stellplatzanlage, vorwiegend für Mitarbeiter des Tiergesundheitszentrums sollte im Norden des Geltungsbereichs weitere Entlastung bringen. Um das Tiergesundheitszentrum einerseits städtebaulich im Bestand abzusichern sowie eine entsprechende maßstäbliche Erweiterung für die zukünftige Entwicklung sicherzustellen war es daher geboten, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Wie bereits angesprochen ist es erforderlich, parallel zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung einen Antrag auf Löschung des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen. Aufgrund der Tatsache, dass der in unmittelbarer Nähe befindliche Höhenzug „Penter Egge/ Schleptruper Egge“ bereits durch die angrenzende B 68 zerschnitten wird, ist durch die Erweiterung des Tiergesundheitszentrums Grußendorf kein negativer Einfluss auf das unmittelbare Landschaftsbild zu erwarten. Zudem handelt es sich hier um den Randbereich der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Osnabrück wurde vor diesem Hintergrund bereits im Vorfeld der Planung unmittelbar eingebunden.

7.0 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 einer Landwirtschaftsfläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tiergesundheitszentrum Grußendorf sowie in eine Ausgleichsfläche. Des Weiteren wird eine nachrichtliche Berichtigung dargestellter Ausgleichsflächen und die Darstellung der neuen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland (LSG OS 50) nach genehmigter Löschung gemäß dem gesondert gestellten Löschungsantrag in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8.0 In der Planzeichnung und Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung gegebene Hinweise

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten 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).

8.4 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.

Im Falle der Beseitigung des Gebäudes, welches der Rauchschwalbe als Brutstandort dient, ist die Installation und dauerhafte Pflege von geeigneten Nistkästen im Verhältnis 1:3 je betroffenem Brutpaar vorzunehmen. Die Kästen müssen vor Beginn der Brutsaison in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, aber in direktem Zusammenhang zu bestehenden Revieren angebracht werden. Die Nisthilfen sollten möglichst in zugluftsarmen Innenräumen angebracht werden (z.B. Ställe, Schuppen und Lagerräume). Die Zugänglichkeit zu den Räumen in der Fortpflanzungszeit (mind. Ende März bis Ende September eines Jahres) ist zu gewährleisten.

Die vorausgehenden Hinweise sind aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung und des Umweltberichtes in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden.

8.5 Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich umliegender landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können davon möglicherweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen ausgehen und auf die Nutzungen im Sondergebiet einwirken. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Dieser Hinweis ist als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auf Wunsch der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden.

9.0 Zur Erforderlichkeit einer Geruchsimmissionsbeurteilung

Ausgelöst wurde diese Frage durch die maximal vier im Dachgeschoss des Werkstatt- und Lagergebäudes geplanten „Praktikantenappartements“. Es handelt sich dabei um betriebsbezogene, zeitlich befristete Übernachtungs- und Unterbringungsangebote an Praktikanten, aber auch z.B. an hostizipierende Tierärzte, Pflege- und Verwaltungskräfte. Diese halten sich systembedingt nur Tage oder wenige Wochen im Tiergesundheitszentrum Grußendorf auf. Es handelt sich bei den „Appartements“ demnach nicht um eine dauerhaft vermietete Wohnnutzung, insbesondere keine Fremdvermietung an Außenstehende, sondern um eine je nach Aufenthaltsgrund zeitlich sehr unterschiedliche, personell wechselnde Nutzung als Angebot des Tiergesundheitszentrums.

Eine Beurteilung der Geruchsimmissionssituation ist vor diesem Hintergrund aus Sicht der Stadt Bramsche nicht erforderlich.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die folgenden Texte geben inhaltlich die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens und die dort getroffenen Empfehlungen für textliche Festsetzungen wieder.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

Die Lärmpegelbereiche können für Aufenthalts- und Büroräume, die nur am Tag genutzt werden und nicht zum Schlafen geeignet sind, um zwei Stufen reduziert werden.

In diesem Fall greifen die Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Dies ist der Fall für alle bestehenden und neuen baulichen Anlagen einschließlich der geplanten Kantine (nur Tagesbetrieb). Nur die vorgesehenen max. vier Wohneinheiten für Praktikanten im Dachgeschoss des Werkstattgebäudes fallen nicht unter die Reduzierung.

Zu den Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes ist an dieser Stelle anzumerken, dass die B 218 in Hochlage westlich am Standort vorbeiführt und daher der Schall von oben auf die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen einfällt.

Ein wirksamer aktiver Lärmschutz wäre vor diesem Hintergrund nur durch eine Lärmschutzmauer direkt entlang der B 218 auf dem Damm zu gewährleisten. Selbst eine Lärmschutzmauer in z.B. 4,50 m Höhe an den westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen könnte zwar die Erdgeschossnutzungen schützen, nicht aber aufgrund des Emissionseinfalls von „Oben“ die Nutzungen in den Dachgeschossen. Dies würde insbesondere die vier „Praktikantenappartements“, aber auch z.B. Büro- oder Labornutzungen im Dachgeschoss der Pferdeklinik betreffen. Die dadurch entstehenden Kosten stehen aus Sicht der Stadt Bramsche in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, denn nur die vier „Praktikantenappartements“ wären in diesem Sinn die schutzwürdige Nutzung.

Zum Vergleich: Beim Bau oder wesentlicher Änderung von Straßen besagt der § 41 Abs. 2 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz), dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht durchgeführt werden müssen, wenn die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. Es müssen dann passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Gebäuden vorgenommen werden. Diese Regelung kann aus Sicht der Stadt Bramsche im übertragbaren Sinn durchaus auch in Bezug auf die „Praktikantenappartements“ in das Ergebnis der Abwägung einfließen.

11.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert.

12.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann aufgrund der bestehenden Infrastruktur als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

12.1 Schmutzwasser

Das Tiergesundheitszentrum Großendorf ist nicht an eine Schmutz- und/oder Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt derzeit über zwei Kleinkläranlagen, deren Standort in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet wurde. Bei der Kleinkläranlage am bestehenden Klinikgebäude handelt es sich um ein Drei-Kammersystem (Vorklärung) mit 12,0 cbm Nutzinhalt, ein Pufferbecken mit 6,0 cbm Nutzinhalt und ein SBR-Becken (Sequencing-Batch-Reactor – biologische Reinigung) mit ebenfalls 6,0 cbm Nutzinhalt; ausgelegt für 24 Einwohner. Die zweite Anlage liegt nördlich am sogenannten „Bungalow“. Es handelt sich ebenfalls um ein Dreikammer-.System mit SBR-Anlage und mit 6,0 cbm Nutzinhalt, ausgelegt für eine Wohneinheit mit vier Einwohnern.

Anhand der Angaben ist abzulesen, dass diese Anlagen auf die derzeitige Nutzung ausgelegt sind und für die geplanten Bauvorhaben keine Reservekapazitäten aufweisen.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Anlagen zu erweitern bzw. zusätzliche Kleinkläranlagen (Drei-Kammersysteme) gemäß dem aktuellen Stand der Technik bedarfsgerecht und abgestimmt auf den Baufortschritt der geplanten Baumaßnahmen zu errichten. Dies betrifft kurzfristig insbesondere die Schmutzwasserbeseitigung des Werkstattgebäudes mit den maximal vier „Praktikantenappartements“ im Dachgeschoss und mittel bis langfristig die erforderliche Schmutzwasserbeseitigung der – relativ weit von den bestehenden Anlagen entfernten - Pferdeklinik im Teilbereich SO 2. Anlagetyp, Dimensionierung, bauliche Ausführung etc. der Anlagen sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

12.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der bestehenden Klinikgebäude und der versiegelten Flächen wird derzeit zum einen von dem bestehenden Teich aufgenommen, zum anderen läuft es entsprechend dem starken Süd-Nord-Gefälle des Geländes in dortige bisher unversiegelte, großflächige Bereiche und versickert auf natürlichem Wege. Nach Durchführung der Hochbaumaßnahmen und insbesondere nach Fertigstellung der beiden Stellplatzanlagen ist das in dieser Form nicht mehr möglich, da die Flächen dafür nicht mehr zur Verfügung stehen.

Ein erheblicher Teil des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers kann durch die festgesetzten Dachbegrünungen zurückgehalten, gespeichert und zeitlich versetzt einer Versickerung zugeführt werden. Für sonstige versiegelte Flächen und auch für die „versiegelungsminimierten“ Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um das anfallende Regenwasser versickerungstechnisch im Geltungsbereich zu halten. Dies ist insbesondere bei Starkregenereignissen der Fall, bei denen die zur Versicherung zur Verfügung stehende Fläche sehr schnell an die Grenze der Aufnahmefähigkeit kommt.

Vor diesem Hintergrund sollten alle Flächen, die nicht für Zuwegungen, Stellplätze, zulässige Nebenanlagen und gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden, in Hinblick auf die Aufnahme von Versickerungsbereichen überprüft werden.

13.0 Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGB) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Die Zugänglichkeit gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO ist gewährleistet. Die seitens des Brandschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeben Hinweise werden im Zuge der Umsetzung von geplanten Baumaßnahmen beachtet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Im nördlichen Sondergebietsteilbereich SO 1 existiert ein Teich, der allerdings die Anforderungen an einen Löschwasserteich nicht erfüllt. Er bleibt daher in seiner jetzigen Form erhalten. Zur Sicherung der unabhängigen Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 geschaffen. Der Brunnenbau erfolgt unter Hinzuziehung des zuständigen Brandschutzprüfers und der örtlichen Feuerwehr bzw. des Stadtbrandmeisters.

Bauliche Ausführung, Größe, Tiefe, benötigte und mögliche Löschwassermenge werden im Zuge des erforderlichen Planungs- und Genehmigungsprozesses festgelegt werden. Der voraussichtliche und nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragene Standort des Löschwasserbrunnens liegt zentral im Teilbereich SO 1, in dem auch die kurz- und mittelfristigen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Realisierung der Pferdeklinik im Sondergebietsteilbereich SO 2 ist eher als mittel- bis langfristiges Bauprojekt geplant. Die Entfernung vom geplanten Löschwasserbrunnen bis zum Gebäude der Pferdeklinik beträgt ca. 200 bis 220 Meter und damit noch innerhalb des Löschbereichsradius von 300 Metern. Bei entsprechender Löschwasserkapazität kann über den Löschwasserbrunnen auch die unabhängige Löschwasserversorgung der Pferdeklinik sichergestellt werden.

14.0 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebene Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Grundwasserschutz

Sofern im Zuge von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 cbm eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs durch Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Pkw-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sowie dem Trend hin zu befestigten Vorgärten, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan einzudämmen. Hintergrund ist der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

Zu den Sondergebietsteilbereichen SO1 und SO2 wurde im Bebauungsplan die textliche Festsetzung getroffen, dass zur Minimierung des Versiegelungsgrades die Zufahrt und die Fahrflächen innerhalb des Parkplatzes als Schotterflächen und die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger, breitfugig verlegter Pflasterbauweise herzustellen sind. Eine Versiegung in Beton oder Asphalt ist unzulässig. Hierdurch wird auch ein Beitrag zum Schutz der Grundwasserneubildungsrate geleistet.

Werden wassergefährdende Stoffe entsprechend § 62 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (VWHG) in der zurzeit gültigen Fassung, wie z.B. Heizöle, flüssige Kraftstoffe, Motoren- und Getriebeöle, Altöle, Kühlmittel, Batteriesäuren, Lösungsmittel, Reinigungsmittel, Lacke, Farben, Schmierstoffe usw., gelagert, abgefüllt oder umgeschlagen, so sind diese Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde, Landkreis Osnabrück - Fachdienst Umwelt -, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück anzuzeigen.

15.0 Umweltbericht und Kompensation der Eingriffe

Der vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung mit Sitz in Oldenburg erarbeitete Entwurf des Umweltberichtes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Sondergebietsnutzung „Tiergesundheitszentrum Großendorf“ verträglich mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen umgesetzt werden kann. Für diesbezüglich weitergehende und umfassendere Informationen wird an dieser Stelle auf den vorliegenden Entwurf des Umweltberichtes verwiesen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung durch das Büro NWP nach Abzug der gebietsinternen Kompensation ein verbleibender Kompensationsbedarf von 13.074 WE (Werteinheiten) ermittelt. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt extern durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des genehmigten Ausgleichsflächenpools "Auf dem Wolfhagen" im Ortsteil Pente.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten zur Flächenpotentialanalyse und den mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmten Maßnahmetypen und Biotopbewertungen von Bestand und Aufwertung im Gebiet des Ausgleichsflächenpools so bestimmt, das sich eine Aufwertung von zusammen + 13.074 WE ergibt. Der Eingriff wird dadurch vollständig ausgeglichen.

Alle vorgenannten Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen wurden mit der Zielsetzung getroffen, eine gute landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen zu erreichen, die Biotopvernetzung im Rahmen des Möglichen zu optimieren und einen Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff nach dem Prinzip der gebietsbezogenen Eingriffsminimierung zu leisten.

Trotz dieser gebietsinternen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 13.074 Werteinheiten, welches extern ausgeglichen werden muss. Hätte man auf die gebietsinternen Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen verzichtet, wäre das Kompensationsdefizit auf ca. 16.900 WE angestiegen. Insofern führen die gebietsinternen Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen zu einer Verringerung von ca. 3.826 Wertpunkten bzw. ca. 23 Prozent, die extern nicht ausgeglichen werden müssen, die das Ausgleichsflächenpotential des Pools „Auf dem Wolfhagen“ schonen und für andere Ausgleichsmaßnahmen erhalten.

16.0 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf der Begründung wurden 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: 0163 / 771 44 06
Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im März 2023

Peter Wallstein
.....

Bramsche, den …… STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister