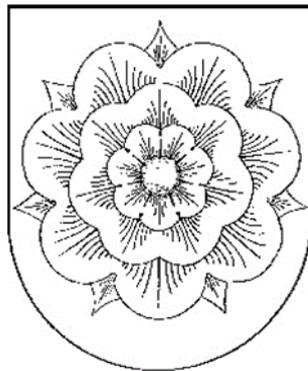

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 180

„Tiergesundheitszentrum Großendorf“

- mit örtlichen Bauvorschriften -



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfssfassung

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung
Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten
Planung - Bauleitung - Bauabrechnung
Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobilfunk: 0163 / 771 44 06

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	3
3.0 Raumordnung und Regionalplanung	4
4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans	4
5.0 Flächennutzungsplan	5
6.0 Anlass und Ziel der Planung	5
7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	6
7.2 Festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche	7
8.0 Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2	7
8.1 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 1	7
8.1.1 Zulässige Hauptnutzungen und „Praktikantenappartements	7
8.1.2 Kantine und tierartenbezogene Bauvorhaben	8
8.1.3 Teilbereiche, Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe nördl. Teilbereich	8
8.1.4 Teilbereiche, Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe südl. Teilbereich	8
8.1.5 Mitarbeiterparkplatz	9
8.2 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 2	9
8.2.1 Pferdeklinik	9
8.2.2 Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe	9
8.2.3 Besucherparkplatz	10
8.2.4 Zufahrt zum Besucherparkplatz und zur Pferdeklinik	10
9.0 Ergänzende Ausführungen zum Gründach in Kombination mit Solar-/Photovoltaikanlagen	10
10.0 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen a) bis e), zu den Erhaltungsmaßnahmen E1) und E2) und zur Zuordnungserfordernis der Ausgleichsmaßnahmen	11
10.1 Ausgleichsmaßnahme a)	11
10.2 Ausgleichsmaßnahme b)	11
10.3 Ausgleichsmaßnahme c)	12
10.4 Ausgleichsmaßnahme d)	12
10.5 Ausgleichsmaßnahme e)	12
10.6 Erhaltungsmaßnahme E1)	12
10.7 Erhaltungsmaßnahme E2)	12
10.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich	13
11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	14
12.0 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr.20, § 202 BauGB und DIN 18915)	15
12.0 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)	15

14.0	Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 68 und B 218	15
14.1	Bauverbotszonenregelung	15
14.2	Baubeschränkungszone	15
15.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	16
14.1	Archäologische und paläontologische Bodenfunde	16
14.2	Bodenschutz	16
14.3	Kampfmittelbeseitigung	16
14.4	Artenschutz	16
14.5	Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft	17
14.6	Zugrunde liegende Vorschriften	17
16.0	Zur Erforderlichkeit einer Geruchsimmissionsbeurteilung aus der Landwirtschaft	17
17.0	Erschließung	17
18.0	Ver- und Entsorgung	17
18.1	Schmutzwasser	17
18.2	Regenwasser	18
19.0	Brandschutz	19
20.0	Verfahrensvermerke	20

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Großendorf" - mit örtlichen Bauvorschriften - der Stadt Bramsche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 49. 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 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 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 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 Löschantrag des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet erarbeitet hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 06.10.2022 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 bis spätestens dem 11.11.2022 aufgefordert.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- 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.

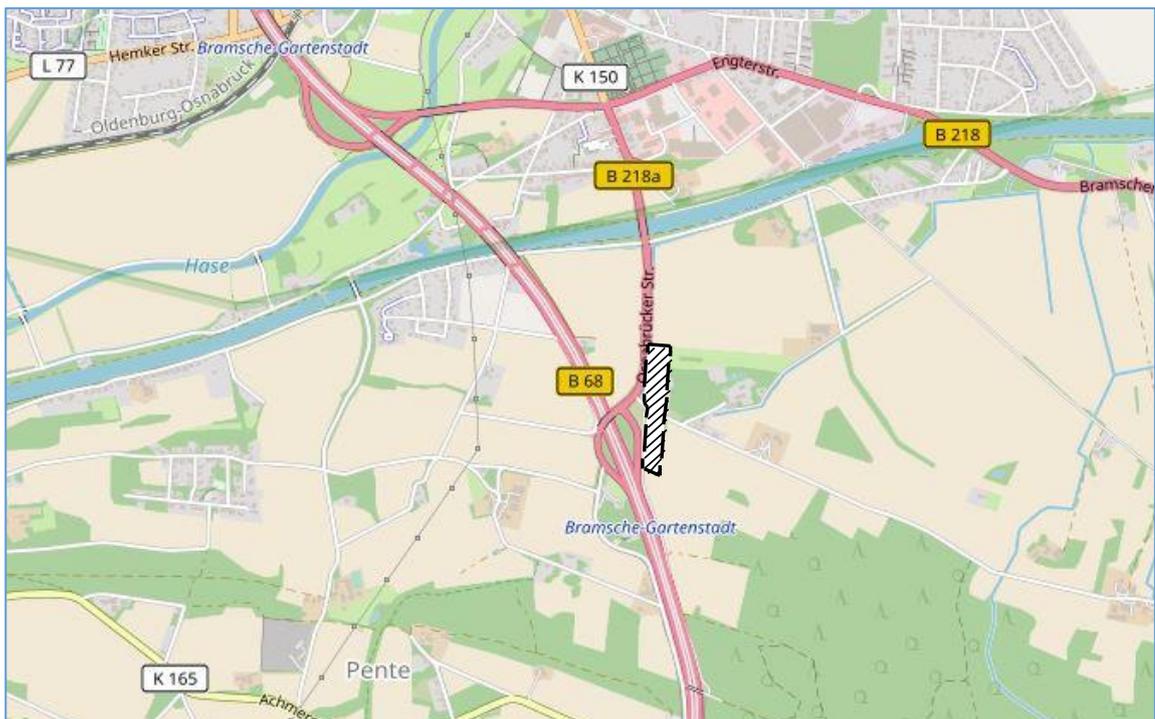
3.0 Raumordnung und Regionalplanung

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 Lösungsantrag wurde zwischenzeitlich erarbeitet und verfahrensmäßig auf den Weg gebracht.

4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 21 der Gemarkung Pente und hat eine Größe von ca. 31.219 qm. Davon entfallen ca. 27.238 qm auf Sondergebietsflächen, ca. 3.253 qm auf eine geplante Ausgleichsfläche und 728 qm als gebietsbezogener Anteil der Verkehrsfläche „Wiechmanns Ecke“ am Gesamtgebiet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6.0 Anlass und Ziel der Planung

Im August 2021 sprachen die Eigentümer 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-Apartments 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, Hausmeisterarbeiten 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 am Wiechmanns Eck 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.

Wie bereits angesprochen ist es erforderlich, parallel zum Bebauungsplan 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 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. Hier ist es ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der übergeordneten Hauptnutzung „Tierklinik“. 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 – hier in diesem Fall durch die Zweckbestimmung „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“, die das Tätigkeitsfeld angemessen und treffend beschreibt. Sie ist speziell und ausschließlich an den Standort und seine Nutzung gebunden.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen wurde die Sondergebietsfläche in die beiden Teilbereiche SO 1 und SO 2 mit der jeweiligen Zweckbestimmung und den darauf abgestimmten weiteren Festsetzungen aufgliedert.

Entsprechend der Bestandsnutzungen und den beabsichtigten Erweiterungen und Ergänzungen wird für den nördlichen Sondergebietsteil SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und in offener Bauweise festgesetzt. Die GRZ von 0,5 ist für die bestehenden und geplanten Nutzungen (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mehr als ausreichend. Auch werden zukünftige Erweiterungen, die nur nach Norden möglich wären, durch die dortige, bedarfsmäßig als Priorität einzustufende Stellplatzanlage beschränkt. Diese über die geplanten Bauvorhaben hinausgehenden Erweiterungen sind innerhalb der GRZ-Festsetzung von 0,5 ohne weiteres zu realisieren.

Im Rahmen der Planüberarbeitung wurden unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und auf diese abgestimmte höchste Gebäudehöhen festgesetzt (siehe hierzu nachfolgende textliche Festsetzungen unter Punkt 8.0 der Begründung). Dafür war es erforderlich, den SO 1 - Teilbereich durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ in einen Nord- und einen Südteil zu differenzieren. So wird z.B. mit der höchstzulässigen zweigeschossigen Bauweise und den differenziert festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 11,50 m im Südteil und 9,0 m im Nordteil des SO 1 - Gebietes eine verträgliche Einfügung der geplanten Bauvorhaben in das Landschaftsbild erreicht.

Zur eindeutigen Bestimmung der höchsten Gebäudehöhe wurden die beiden eingemessenen Bezugshöhenpunkte HP 2 und HP 3 in den Bebauungsplan aufgenommen, die das vorhandene Süd-Nord-Gefälle in diesem Teilbereich berücksichtigen.

Im südlichen Sondergebietsteil SO 2 sind eine Pferdeklarinik, ein Parkplatz, eine Pferdeweide und einfassende bzw. gliedernde Grünflächen geplant. Der vorgeschlagene Baukörper der Pferdeklarinik nimmt in seinem Grundriss nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche ein, so dass zunächst eine an diesem Baukörper orientierte GRZ von 0,3 vorgesehen war. Ausschlaggebend hierfür war der Gesichtspunkt, den baulichen Eingriff in den Landschaftsraum so gering wie möglich zu halten.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Landkreis Os-nabrück allerdings angeregt, dass in einem Angebotsbebauungsplan auch gewisse Erweiterungsspielräume offengehalten werden sollten. Nach Prüfung des Sachverhalts wurde die GRZ auf 0,5 erhöht und durch das diesbezüglich deutlich vergrößerte Baufeld innerhalb der Baugrenzen zukünftige, bisher noch nicht bekannte Erweiterungen des Tiergesundheitszentrums möglich gemacht.

Dabei spielte auch die Überlegung eine Rolle, dass gemäß Baunutzungsverordnung der nutzbare und versiegelbare Anteil - z.B. für Stellplätze – zulässig um 50% erhöht werden darf = 75% der Sondergebietsteifläche. Dies entspricht genau der Flächengröße der überbaubaren Fläche zuzüglich der Fläche der geplanten Stellplatzanlage.

Neben der erhöhten GRZ von 0,5 wurde für den südlichen Sondergebietsteil SO 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden in Absprache mit dem Bauherrn und dem hinzugezogenen Architekten getroffen. Eine eingeschossige Bauweise reicht für die Pferdeklinik aus, da erforderliche Büros, Laboreinrichtungen etc. auch in einem Staffelgeschoss unter Wahrung des 2/3 Verhältnisses z.B. auf der lärmabgewandten Ostseite des Gebäudes untergebracht werden können.

Die höchste Gebäudehöhe wurde auf maximal 9,00 m festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der höchsten Gebäudehöhe wurden der eingemessenen Bezugshöhenpunkt HP 1 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das vorhandene Süd-Nord-Gefälle in diesem Teilbereich berücksichtigt. Durch die zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung und weiteren umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen kann eine gute Einfügung der Pferdeklinik in den Landschaftsraum erreicht werden (siehe auch textliche Festsetzungen unter Punkt 8.0).

7.2 Festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teilabschnitt der Straße „Wiechmanns Ecke“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Mittellage übernimmt die Straße die Erschließungsfunktion für beide Sondergebietsteilbereiche. Eine darüber hinaus gehende Erschließungsnotwendigkeit von anderer Stelle ist nicht erforderlich. Der betreffende Teilabschnitt wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ - ohne besondere Zweckbestimmung - festgesetzt und weder flächenmäßig noch strukturell verändert.

8.0 Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2

8.1 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 1

(§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.9, Nr.11 und Nr.25a BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB, § 11 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- 8.1.1** Zulässig sind alle Nutzungen und Einrichtungen, die zur Ausübung des Betriebes der Tierklinik erforderlich sind sowie alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Haupt- und Nebenanlagen (z.B. für die tiermedizinische Vorsorge, Diagnostik, Therapie und Nachsorge). Neben den im Rahmen des Bestandes ausgeübten Nutzungen sind folgende Erweiterungen zulässig: Neubau einer Werkstatt für Kleinreparaturen und Hausmeisterarbeiten und Lagerräume für Futtermittel und Verbrauchsmaterialien als Neuerichtung/ Erweiterung des Bestandsgebäudes. Zulässig sind darüber hinaus maximal vier Wohneinheiten für Praktikanten im Dachgeschoss des Gebäudes, die diesen eine kurzfristige, zeitlich begrenzte und räumlich nahe Unterbringung im Tiergesundheitszentrum ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB).

Bei dieser textlichen Festsetzung handelt es sich im Wesentlichen um die planungsrechtliche Absicherung der ausgeübten Nutzungen. Selbst der Neubau der Werkstatt als Neuerichtung/ Erweiterung des Bestandsgebäudes ohne die „Praktikantenappartements“ wäre im Rahmen der ausgeübten Nutzung zulässig. Darüber hinaus geht allein das Vorhaben, im Dachgeschoss der Werkstatt maximal vier dieser vorgenannten Appartements zu errichten.

Bei diesen handelt es sich um betriebsbezogene, zeitlich befristete Übernachtungs- und Unterbringungsangebote an Praktikanten, aber auch z.B. an hostizipierende Tierärzte, Pflege- und Verwaltungskräfte, die sich systembedingt nur Tage oder wenige Wochen im Tiergesundheitszentrum Grußendorf aufhalten. 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.

- 8.1.2** Zulässig sind ferner der Neubau und dauerhafte Betrieb einer Kantine für die Mitarbeiter des Tiergesundheitszentrums sowie deren Nutzung als Aufenthaltsraum für Arbeitspausen; der Neubau eines Vogel-/ Reptilien-/ Heimtierhauses zur ambulanten und stationären ärztlichen Versorgung von Vögeln, Reptilien und Heimtieren; der Neubau einer Katzen- und Hundepension zur Erweiterung des Leistungsangebotes des Tiergesundheitszentrums sowie der Neubau eines Katzengebäudes zur ambulanten und stationären ärztlichen Versorgung der Katzen (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB).

Die derzeitige Versorgung der Mitarbeiter und der Aufenthalt in Arbeitspausen erfolgt im Hauptbestandsgebäude der Tierklinik. Im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich dafür ein Raum, der eigentlich als Besprechungsraum konzipiert ist. Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Mitarbeiterzahl erscheint es geboten, die Nutzungsbereiche Tierbehandlung/ Empfangsbereich im Erdgeschoss und Mitarbeiteraufenthalt/ Besprechungs- und Koordinationsaufgaben im Obergeschoss zu entzerren. Hierfür bietet sich die Auslagerung der Arbeitspausenaufenthalte und essens- und getränkemäßige Versorgung der Mitarbeiter in ein eigenständiges Gebäude an.

Bezüglich der oben genannten tierbezogenen Neubauvorhaben ist die Problematik aufgrund der Beengtheit der Behandlungs- und Unterbringungsmöglichkeiten im Hauptbestandsgebäude ähnlich gelagert. Insbesondere das zu enge Nebeneinander der Unterbringung von Hunden und Katzen schafft erhebliche Probleme. Bei der Katzenunterbringung darf z.B. die Tür nur wenn erforderlich geöffnet werden. So liegt der Operations- und Behandlungsbereich zu nah an der Katzenunterbringung. Die Katzen reagieren extrem aggressiv und verstört auf das Hundegehäul unter Schmerzen vor und während ein Behandlung, was ihrem Verhalten bei einer Behandlung bzw. dem zeitlich möglichst kurzfristigen Heilungserfolg abträglich ist.

Vor diesem Hintergrund soll die Hunde- und Katzenunterbringung entflochten und in eigenständige Gebäude ausgelagert werden. Letztendlich gilt die Zielsetzung der Entflechtung und tierartenbezogenen Eigenständigkeit auch für Vögel, Reptilien und sonstige Heimtiere. Auch sind diese Vorhaben unter dem Gesichtspunkt des Tierwohls als äußerst positiv einzustufen. Des Weiteren ist die Schaffung des zusätzlichen Angebots einer Hunde- und Katzenpension nachvollziehbar und als betriebliche Erweiterung des Leistungsangebots sinnvoll, da diesbezüglich ein echter Bedarf besteht und insofern auch als Element der Kundenbindung und Attraktivitätssteigerung der Klinikleistungen sinnvoll ist.

- 8.1.3** Der Teilbereich SO 1 wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgeteilt. Diese bezieht sich auf die unterschiedlich festgesetzten Dachformen und diesbezüglich zulässige höchste Gebäudehöhen. Im nördlichen Teil sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad zulässig. Diese sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen, da diese, wenn sie errichtet werden sollen, zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen auszuführen sind (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

8.1.4 Im südlichen Teil des SO 1 Teilbereichs sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad zulässig. Diese Festsetzung entspricht der vorgefundenen Dachlandschaft der Bestandsgebäude, nimmt Bezug auf diese und berücksichtigt die prädestinierte räumliche Lage an der Straße "Wiechmanns Ecke" mit guter Einsehbarkeit. Von einer zwingenden Dachbegrünung wird aufgrund der festgesetzten Dachneigungsspanne und der vorausgehenden Ausführungen abgesehen (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

8.1.5 Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit bis zu 80 Stellplätzen vorwiegend für die Mitarbeiter des Tiergesundheitszentrums mit seinen erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Zufahrt und die Fahrflächen innerhalb des Parkplatzes als Schotterflächen und die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger, breittufig verlegter Pflasterbauweise herzustellen. Eine Versiegelung in Beton oder Asphalt ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

Der Bau des Parkplatzes ist aus betrieblichen Gründen aufgrund der stark gestiegenen Mitarbeiterzahl dringend erforderlich. Die geplante Maßnahme hat zudem den Effekt, dass Mitarbeiter- und Besucherparkplätze getrennt angeordnet und damit entflochten werden können (Mitarbeiterparkplätze = SO 1, Besucherparkplätze = SO 2). Dies entspricht zudem der unterschiedlichen Nutzungscharakteristik der Parkplätze (geringe Zahl von Parkwechsellvorgängen aufgrund des Schichtdienstes der Beschäftigten auf dem Mitarbeiterparkplatz, deutlich höhere, anlassbezogene Frequenz von Parkwechsellvorgängen auf dem Besucherparkplatz).

Die festgesetzte Parkplatzbauweise dient nicht nur der Minimierung des Versiegelungsgrades, sie ist insbesondere auch als eingriffsminimierende Maßnahme in Bezug auf die Ausgleichsflächenregelungen zu sehen. Zudem stellt sie einen Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate dar.

8.2 Tiergesundheitszentrum Großendorf - Teilbereich SO 2
(§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.9, Nr.11 und Nr.25a BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB,
§ 11 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

8.2.1 Zulässig ist die Errichtung und der dauerhafte Betrieb einer Pferdeambulanz zur ambulanten und stationären Versorgung der Tiere. Zulässig sind ferner alle der Hauptnutzung "Pferdeambulanz" dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen, z.B. für die tiermedizinische Versorgung, Diagnostik, Therapie und Nachsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Das Spektrum der zulässigen Nutzungen einer speziell als „Pferdeambulanz“ zweckbestimmten Einrichtung ist anlagenbezogen eindeutig und bedarf im Prinzip keiner weiteren Erläuterung oder Erklärung. Als bauliche Nebenanlage kann z.B. ein räumlich begrenzter, therapiebezogener Reithallenbereich gelten, der für die Kontrolle, der Behandlungsführung und der Kontrolle des Behandlungserfolges von Pferden mit Motorikproblemen zwingend erforderlich ist. Auch die Anlage z.B. einer überdachten und wasserdichten Festmistplatte für Pferdemist innerhalb der Baugrenze bzw. in funktionaler Anlehnung an das Hauptgebäude ist eine zulässige, erforderliche bauliche Nebenanlage.

8.2.2 Im SO 2 Teilbereich sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad zulässig. Diese sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen, da diese, wenn sie errichtet werden sollen, zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen auszuführen sind (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

8.2.3 Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit einer Kapazität von ca. 100 Stellplätzen vorwiegend für die Tierhalter/ Besucher des Tiergesundheitszentrums mit seinen erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Zufahrten und Fahrflächen innerhalb des Parkplatzes als Schotterflächen und die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger, breitflächig verlegter Pflasterbauweise herzustellen. Eine Versiegelung in Beton oder Asphalt ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen zur obigen textlichen Festsetzung 8.1.3 verwiesen. Die dort getroffenen Aussagen gelten für die Festsetzung 8.2.3 gleichermaßen.

8.2.4 Die Zufahrt zum Parkplatz und zur Pferdeklunik hat allein über die Straße "Wiechmanns Ecke" zu erfolgen. Zur besseren Verkehrsverteilung sind zwei Zufahrten zum Parkplatz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB).

Aus verkehrlicher Sicht ist die Zulässigkeit von zwei Zufahrten sinnvoll, da die Frequenz von Zu- und Abfahrten im Vergleich zum nördlichen Mitarbeiterparkplatz deutlich höher ist und eine zweite Zufahrt zu einer besseren Verteilung der Ziel- und Quellverkehre führt.

9.0 Ergänzende Ausführungen zum Gründach in Kombination mit Solar-/ Photovoltaikanlagen

Galt bei Gründächern und Solaranlagen lange Zeit das Entweder-oder-Prinzip, ist inzwischen klar: Eine Kombination beider Systeme ist sehr gut möglich und bewirkt sogar positive Synergieeffekte. So kann der Gewinn der Photovoltaikmodule durch eine Dachbegrünung messbar gesteigert werden.

Eine Solaranlage auf einem Dach muss gegen Windsog gesichert werden. Bei unbegrüntem Dächern geschieht das durch eine Verankerung, die durch die Dachhaut dringt und Undichtigkeiten verursachen kann. Wird eine Solaranlage jedoch in Kombination mit einem Gründach aufgebaut, so dient der Begrünungsaufbau sowohl als Schutz fürs Dach als auch als Auflast für die Solaranlage. Diese Auflast sichert die Solaranlage so gut vor Windsog, dass eine dachhautdurchdringende Befestigung überflüssig wird.

Der Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen ist abhängig von deren Temperatur. Es gilt die Faustregel: Je wärmer das Modul, desto geringer der Wirkungsgrad. Die Temperatur der sogenannten „Standard Test Conditions“, bei denen Module gemessen werden, liegt bei 25 Grad Celsius. In der Praxis heizen sich Module durch die Sonneneinstrahlung aber stark auf. Eine heiße Oberfläche des Daches, wie zum Beispiel bei dunklen Abdichtungsbahnen oder Kiesdächern, verstärkt die Aufheizung zusätzlich. Dadurch werden Temperaturen von bis zu 90 Grad Celsius erreicht. Ein Gründach hingegen bleibt auch an heißen Tagen moderat temperiert, die Oberflächentemperatur übersteigt hier kaum 30 bis 35 Grad Celsius. Die Veränderung der Leistungsfähigkeit der Module in Abhängigkeit der Temperatur wird Temperatur-Koeffizient genannt. Dieser ist produktabhängig und beträgt bei üblichen Solarmodulen bis zu 0,5 Prozent pro Kelvin (K).

Extensive Dachbegrünung und Solaranlage - Um ihre volle Leistung erbringen zu können, sollten Solaranlagen nicht verschattet werden. Deshalb ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Pflanzen wie Moosen, Sedumpflanzen und Sukkulente am besten für die Kombination geeignet.

Die wichtigsten Infos auf einen Blick

	festgesetzte Extensivbegrünung	zum Vergleich Intensivbegrünung
Aufbauhöhe	5-15 cm	15-100 cm
Gewicht	60-150 kg/m ²	150-1300 kg/m ²
Vorrangige Aufgabe des Substrats	Dränageleistung	Wasserspeicherung Nährstoffversorgung
Wasserspeicherung	20-40 l/m ²	50-100 l/m ²
Pflegefrequenz	ein bis zwei Begehungen pro Jahr Dachabläufe oder Lüftungseinrichtungen kontrollieren Fremdwuchs etc. entfernen	Ebenso oft wie bei einem normalen Garten
Pflege	Natürlicher Niederschlag reicht normalerweise aus; außer in besonders trockenen Regionen	Abhängig von Bepflanzung; bei Rasen zum Beispiel regelmäßiges Mähen
Bewässerung		Zusätzliche Bewässerung ist notwendig; via Unterflurbewässerung (am effizientesten), Tröpfchenbewässerung oder Wassersprenger

Dachfläche als Retentionsfläche (Wasserspeicher)

Retentionsflächen – Wasserspeicher – sind wichtige Bestandteile der Regenwasserbewirtschaftung. Denn durch die zunehmende Versiegelung von Böden kann das Wasser nur noch selten an Ort und Stelle im Grund versickern und muss stattdessen über Kanalsysteme abgeleitet werden. Diese sind inzwischen vielerorts überlastet. Jeder Bauwillige ist deshalb angehalten, eine große Wassermenge bereits auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und versickern zu lassen – ohne dass es dabei zu Überflutungen kommt. Nutzt man dafür die Dachflächen, müssen selten weitere Versickerungsflächen auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. So halten bereits dünn-schichtige extensive Dachbegrünungen die Hälfte des Jahresniederschlags auf dem Dach zurück und bewirken einen Kühlungseffekt.

Regenwasserrückhaltung und -versickerung haben für beide SO - Teilbereiche besondere Bedeutung, da ein Kanalanschluss nicht vorhanden ist. Dies gilt nicht nur für die bestehenden und geplanten Gebäude, sondern speziell auch für die großflächigen Stellplatzanlagen (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 18.0 dieser Begründung).

10.0 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen a) bis e) zu den Erhaltungsmaßnahmen E1) und E2) und zur Zuordnungserfordernis der Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt, Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen, freiwachsenden Strauchhecke zu einer geschlossenen, abschirmenden Gehölzstruktur durch Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern, damit auf der Fläche klimatisch wirksame Strukturen geschaffen werden können; Flächengröße 3.253 qm. Bestands- und Ergänzungspflanzungen sind dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

10.2 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer vorwiegend 7,0 m breiten Eingrünung aus Kombination von einem 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen und eingestellten Überhältern mit einem anlagenseitigen 2,0 m breiten Blühstreifen am östlichen und südlichen Plangebietsrand im Bereich des SO-Teilgebiets 2 (Pferdeklinik) als Übergangszone zu den baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff.

Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu unterhalten; Flächengröße: 1.617 qm; davon Pflanzstreifen 72%/ 1.164 qm; davon Blühstreifen 28%/ 453 qm. Die Maßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

10.3 Ausgleichsmaßnahme c) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage eines im Abschnitt der Pferdeklinik 5,85 m breiten und im Abschnitt des Parkplatzes 3,0 m breiten Blühstreifens westlich der baulichen Anlagen als Ergänzung der Ausgleichsmaßnahme a); Komplettierung mit einem zusätzlichen Biotoptyp, als Übergangszone zu den baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächengröße: 873 qm.

10.4 Ausgleichsmaßnahme d) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer vorwiegend 7,0 m breiten Eingrünung aus Kombination von einem 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen und eingestellten Überhältern mit einem anlagenseitigen 2,0 m breiten Blühstreifen am nördlichen Plangebietsrand im Bereich des SO-Teilgebiets 1 zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen und insbesondere der nördlichen Stellplatzanlage, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächengröße: 725 qm; davon Pflanzstreifen 75%/ 544 qm; davon Blühstreifen 25%/ 181 qm.

10.5 Ausgleichsmaßnahme e) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer zwischen 4,0 m bis 7,20 m breiten Eingrünung am westlichen Rand des Teilgebiets SO 1, bestehend vorwiegend aus einem durchgehenden Blühstreifen je nach zur Verfügung stehenden Breite 2,0 bis 4,0 m breit und aus einer 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen mit 45,00 m Länge im Abschnitt der 7,20 m breiten Ausgleichsmaßnahme. Sie dient der landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächen-größe: 922 qm; davon Strauchhecke 24%/ 222 qm; davon Blühstreifen 76%/ 700 qm.

10.6 Erhaltungsmaßnahme E1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafter und nachhaltiger Erhalt des Erdwalls, der mit einer freiwachsenden Strauch-Baumhecke besetzt ist. Während der Baumaßnahmen ist der Strauch- und Baumbestand gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen jedweder Art durch die Baumaßnahme zu schützen. Sollte es dennoch zu baumaßnahmenbedingten Ausfällen im Strauch- und Baumbestand kommen, ist Ersatz gleicher Art und Qualität zu schaffen; Flächengröße: 286 qm.

10.7 Erhaltungsmaßnahme E2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafter und nachhaltiger Erhalt der freiwachsenden Strauchhecke auf der Nordseite der Straße "Wiechmanns Ecke". Die Strauchhecke ist Bestandteil der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des bestehenden Hauptgebäudes des Tiergesundheitszentrums. Während der Baumaßnahmen ist die Strauchhecke gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen jedweder Art durch die Baumaßnahme zu schützen. Sollte es dennoch zu baumaßnahmenbedingten Ausfällen kommen, ist Ersatz gleicher Art und Qualität zu schaffen; Flächengröße: 68 qm.

In der Planzeichnung ist ergänzend eine Pflanzliste für standortgerechte Bäume und Sträucher einschließlich geforderter Qualität und Sortierung aufgeführt, die bei der Umsetzung der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden soll.

Anmerkung

Bei den festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich vorwiegend um lineare, freiwachsende Strauchhecken in Kombination mit Blühstreifen. Deren ökologische Bedeutung ist hoch. Als Beispiel sind die Funktionen als Ansitzwarte, Singwarte, Schutz vor Witterung und Feinden, Nahrungsstätte, Winterquartier und Flugachsen zu nennen. Durch strukturreiche Hecken mit insektenfreundlichen Sträuchern und Blühstreifeneinsaat, werden Insekten angelockt, die wiederum die Nahrungsgrundlage für viele weitere Tierarten bilden.

10.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung 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 und das Ausgleichsflächenpotential des Pools „Auf dem Wolfhagen“ schonen und für andere Ausgleichsmaßnahmen erhalten.

Anmerkung

Der naturschutzrechtliche Ersatz in sogenannten Kompensationsflächenpools hat niedersachsenweit sehr stark zugenommen und an Bedeutung gewonnen. Durch die Möglichkeit sich fortlaufende Kompensationsmaßnahmen in einem Ökokonto anrechnen zu lassen, aber auch durch die kostengünstigere Planung und Bewirtschaftung der Flächen haben sich Flächenpools bewährt. Vor allem aber aus naturschutzfachlicher Sicht sind Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größeren Flächen auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen.

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

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_wres 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 in einem möglichen Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) 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.

12.0 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr.20, § 202 BauGB und DIN 18915)

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub in den Bebauungsplan ein und bedarf keiner weiteren Erläuterung. Auf die Originaltexte der Gesetze und DIN-Normen wird verwiesen. Diese werden im Rathaus der Stadt Bramsche vorgehalten und können während der Dienstzeiten dort eingesehen werden.

13.0 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind baurechtlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bautätigkeit des Bauvorhabens nicht tangiert werden. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) ist zu beachten.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Baumschutz während der Baumaßnahme ein und bedarf keiner weiteren Erläuterung (sonst Erläuterung wie vorausgehend zur textlichen Festsetzung Nr. 11.0).

14.0 Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 68 und B 218 (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 (FStrG) Fernstraßengesetz)

14.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des 8 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

14.2 Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 Abs. 2 und Abs.3 NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von 20 - 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesfernstraßen (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStrG).

Die beiden textlichen Festsetzungen wurden als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf Wunsch der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurden die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 218 nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

15.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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).

15.4 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 zugluftarmen 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 Bebauungsplan aufgenommen worden.

15.5 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 Bebauungsplan aufgenommen worden.

15.6 Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Dienstzeit eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

16.0 Zur Erforderlichkeit einer Geruchsmissionsbeurteilung aus der Landwirtschaft

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 Geruchsmissionssituation ist vor diesem Hintergrund aus Sicht der Stadt Bramsche nicht erforderlich.

17.0 Erschließung

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

18.0 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.

18.1 Schmutzwasser

Das Tiergesundheitszentrum Grußendorf 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. Anlagentyp, Dimensionierung, bauliche Ausführung etc. der Anlagen sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

18.2 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 des Bebauungsplanes zu halten. Dies ist insbesondere bei Starkregenereignissen der Fall, bei denen die zur Versickerung 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. So ist z.B. der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen, dass praktisch um alle baulichen Anlagen herum unterschiedlich breite „Pufferzonen“ zu den Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, die im Regelfall als Rasenflächen realisiert werden.

Unter Berücksichtigung des starken Geländegefälles von Süd nach Nord und unter Ausnutzung des gegebenen zusätzlichen West-Ost-Gefälles ergibt sich eine natürliche Abflurichtung des Regenwassers nach Nordost. Betreffend des Teilbereichs SO 2 könnten die in West-Ost-Richtung verlaufenden, parkplatzgliedernden Grünstreifen mit 2,50 – 4,00 m Breite Mulden-Rigolen-Systeme aufnehmen und das nicht zurückgehaltene Regenwasser nach Osten abführen. Der dortige 3,0 m breite, langgestreckte Süd-Nord-Streifen nicht überbarer Fläche bündelt diese im Rahmen einer weiteren Mulden-Rigole, die im Nahbereich der Straße „Wiechmanns Ecke“ endet. Unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen sollte dieser „Endpunkt“ mit einer ausreichend großen, unterirdischen Grobkiespacklage, eingehüllt in stabilem Filterfließ, ausgestattet werden und es wäre sinnvoll, einen Notüberlauf in den Straßenseitengraben der „Wiechmanns Ecke“ zu gestatten.

Das gleiche, an dieser Stelle nur skizzenhaft vorgeschlagene Entwässerungs- und Versickerungskonzept kann gleichermaßen für den nördlichen Bereich des Teilbereichs SO 1 zu Anwendung kommen. Die Gefällegelage ist dort vergleichbar günstig. Vorteilhaft ist auch, dass am Nordwestrand des Plangebietes westlich der Stellplatzanlage eine „Restgrünfläche“ existiert, die z.B. für eine größere Versickerungsmulde mit unterirdischer Grobkiespacklage genutzt werden kann.

19.0 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 gegebene 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 Pferdeklunik im Sondergebietsteilbereich SO 2 ist eher als mittel- bis langfristiges Bauprojekt geplant. Die Entfernung vom geplanten Löschwasserbrunnen bis zum Gebäude der Pferdeklunik 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 Pferdeklunik sichergestellt werden.

20.0 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ und der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet durch das:

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobil: 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