

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.06.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	nicht öffentlich			
Rat	18.06.2026	öffentlich			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf,, mit örtlichen Bauvorschriften
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlagen WP 16-21/0140, WP 21-26/0265, WP 21-26/0551 und WP21-26/0551-1

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und – soweit abwägungsbeachtlich – in der beigegeführten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/Beschlussempfehlung“ beschlossen. Die Gesamtabwägung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ beschlossen. Anlass für das Bauleitplanverfahren sind die Erweiterung der Praxisräume sowie die Errichtung eines Praktikanten-Apartments (s. Vorlagen WP 16-21/0140, WP 21-26/0265, WP 21-26/0551 und WP21-26/0551-1). Derzeit befindet sich das Tiergesundheitszentrum an der Wichmanns Ecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulichen Bestand abzusichern und eine maßstäbliche Erweiterung für die zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 180 lag zum Teil in der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Antrag auf Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt, am 30.11.2023 hat der Landkreis Osnabrück die Löschung im Amtsblatt Nr. 22 bekannt gemacht.

Der Planentwurf der ersten öffentlichen Auslegung sah zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ein Mulden-Rigolen-System vor. In seiner Stellungnahme zu diesem Entwurf hat der Landkreis Osnabrück – Untere Wasserbehörde einen Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgefordert. Die daraufhin beauftragte wasserwirtschaftliche Voruntersuchung hat gezeigt, dass eine Versickerung der Niederschläge vor Ort nicht empfohlen werden kann und das angedachte Mulden-Rigolen-System nicht praktikabel ist. Stattdessen wurde ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordwesten des Geltungsbereiches ergänzt. Diese Änderung der

Planinhalte hat eine erneute öffentliche Auslegung nebst Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) eine Stellungnahme abgegeben und gefordert, das RBB außerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 68 zu platzieren. Der Forderung wurde nachgekommen und die Lage des RRB geringfügig verändert. Der geänderte Bebauungsplan lag nicht erneut öffentlich aus, da die Änderungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht zu einer stärkeren Berührung von Belangen geführt hat. Die NLStBV hat den Änderungen zugestimmt.

Zu dem Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- NWP Planungsgesellschaft Oldenburg (2024): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“
- NWP Planungsgesellschaft Oldenburg (2022): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse – zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“
- RP Schalltechnik (2022): Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“
- Flick Ingenieurgesellschaft Ibbenbüren (2024): Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“

Im Zuge der Umweltprüfung wurde ein ökologisches Defizit errechnet, welches über den Kompensationsflächenpool „Auf dem Wolfhagen“ im Ortsteil Pente ausgeglichen wird. Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Umweltbericht ermittelten zu kompensierenden Werteinheiten liegen bei 9.311 WE.

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, sind gem. §§ 3 und 4 BauGB folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 10.10. bis 11.11.2022 |
| • Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 31.07. bis 01.09.2023 |
| • Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | 10.12. bis 27.12.2024 |

Am 19.06.2025 hat der Rat der Stadt Bramsche den Feststellungsbeschluss der 49. Flächennutzungsplanänderung – OT Pente gefasst. In derselben Sitzung wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ gefasst.

Im Rahmen der darauffolgenden Genehmigung der 49. Flächennutzungsplanänderung hat der Landkreis Osnabrück Verfahrensfehler festgestellt, die eine Wiederholung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ab der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen. Vom sachlichen Inhalt her sind beide Bauleitpläne unverändert geblieben. Stellungnahmen aus vorausgegangenen Beteiligungsverfahren haben ihre Gültigkeit behalten.

Folgende Fehler wurden korrigiert:

- Auf der Planunterlage wurde in den Verfahrensvermerken der bislang fehlende Beitrittsbeschluss ergänzt.

- In den Bekanntmachungen zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde der noch enthaltene Hinweis auf § 47 VwGO gestrichen, da dieser seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 nicht mehr erforderlich ist. Hintergrund ist, dass mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben am 02.06.2017 § 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben wurde und damit die Präklusion bei Bebauungsplänen entfallen ist.
- Ergänzend wurde der Hinweis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Dieser betrifft die Präklusion von Einwendungen durch Vereinigungen im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und war zuvor nicht enthalten.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde das bislang fehlende Schallgutachten in die Auslegungsunterlagen aufgenommen. Zudem wurde der Hinweis auf Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG in der Bekanntmachung ergänzt.
- Für die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die bislang fehlenden umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung ergänzt. Darüber hinaus wurde sichergestellt, dass nicht nur der ergänzte Entwässerungsentwurf, sondern sämtliche Planunterlagen vollständig ausgelegt haben, wie es auch im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung erforderlich ist.

Mit diesen ergänzten Inhalten wurde folgender Verfahrensschritt durchgeführt:

- Wiederholung der Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:
28.01.2026 – 27.02.2026

Nach erfolgter Kenntnisnahme und Abwägung der jeweiligen Stellungnahmen sind diese in der als Anlage beigefügten Tabelle mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden. Die Gesamtabwägung ist Teil der Begründung und somit Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Die Planzeichnung mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Abwägungsmaterial liegen dem Rat zur Beschlussfassung vor.

Verfahrensschritte:

1. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)
2. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
3. Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen
4. Beteiligungen
5. Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
6. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
7. **Ganzheitlicher Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren**
8. **Satzungsbeschluss**

Anlagenverzeichnis:

1. BPlan Nr. 180 - Tiergesundheitszentrum Großendorf - Satzungsfassung Plan
2. BPlan Nr. 180 - Satzungsfassung DIN A4
3. BPlan Nr. 180 - Tiergesundheitszentrum Großendorf - Begründung Satzungsfassung
4. BPlan Nr. 180_Umweltbericht
5. BPlan Nr. 180 - Abwägungstabelle Gesamt
6. BPlan 180_Faunistisches Gutachten_Brutvögel und Fledermäuse
7. BPlan 180_Fachbeitrag Schallschutz
8. BPlan 180_Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit geotechnischem Gutachten
- 8.1 BPlan 180_Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag_technischer Lageplan
9. BPlan Nr. 180 - Tiergesundheitszentrum Großendorf - Zusammenfassende Erklärung 17052026