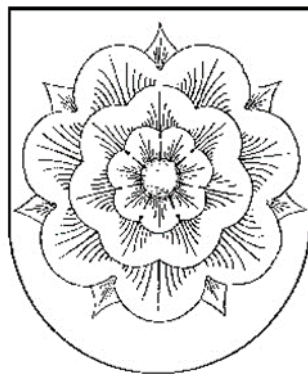

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 180

„Tiergesundheitszentrum Grußendorf“

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung

Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten

Planung - Bauleitung - Bauabrechnung

Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

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

Mobilfunk: 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	4
3.0 Raumordnung und Regionalplanung	4
4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans	5
5.0 Flächennutzungsplan	6
6.0 Anlass und Ziel der Planung	6
7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen	7
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	7
7.2 Festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche	8
8.0 Textliche Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2	9
8.1 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 1	9
8.1.1 Zulässige Hauptnutzungen und „Praktikantenappartements“	9
8.1.2 Kantine und tierartenbezogene Bauvorhaben	10
8.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	10
8.1.4 Zulässige Satteldächer im südlichen Teil des SO 1 Teilbereichs	11
8.1.5 Mitarbeiterparkplatz und Regenrückhaltebecken im nördlichen Teilbereich SO 1	11
8.2 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 2	11
8.2.1 Pferdekllinik	11
8.2.2 Zulässige Flach- oder Pultdächer im SO 2 Teilbereich	12
8.2.3 Besucherparkplatz im nördlichen Teilbereich SO 2	12
8.2.4 Zufahrt zum Besucherparkplatz und zur Pferdekllinik	12
9.0 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen a) bis d), zu den Erhaltungsmaßnahmen E1) und E2) und zur Zuordnungserfordernis der Ausgleichsmaßnahmen	12
9.1 Ausgleichsmaßnahme a)	12
9.2 Ausgleichsmaßnahme b)	13
9.3 Ausgleichsmaßnahme c)	13
9.4 Ausgleichsmaßnahme d)	13
9.5 Erhaltungsmaßnahme E1)	13
9.6 Erhaltungsmaßnahme E2)	13
9.7 Zuordnungsfestsetzung für Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich	14
10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	15
11.0 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)	16
12.0 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)	16
13.0 Bauverbots- und Baubeschränkungszone B68 und B 218	17
13.1 Bauverbotszonenregelung	17
13.2 Baubeschränkungszone	17

14.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	17
14.1	Archäologische und paläontologische Bodenfunde	17
14.2	Bodenschutz	17
14.3	Kampfmittelbeseitigung	18
14.4	Artenschutz	18
14.5	Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft	18
14.6	Zugrunde liegende Vorschriften	18
15.0	Zur Erforderlichkeit einer Geruchsimmissionsbeurteilung aus der Landwirtschaft	19
16.0	Erschließung	19
17.0	Ver- und Entsorgung	19
18.0	Brandschutz	20
19.0	Entwässerungsentwurf und Baugrundgutachten	20
19.1	Entwässerungsentwurf	20
19.2	Baugrundgutachten	22
20.0	Verfahrensvermerke	23

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 Grußendorf" 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 waren in diesem Zeitraum die Unterlagen unter www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich, 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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Grußendorf" - mit örtlichen Bauvorschriften - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2023 statt.

Aufgrund der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und notwendiger inhaltlicher Ergänzungen musste der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat daher in seiner Sitzung am 24.10.2024 dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 "Tiergesundheitszentrum Grußendorf" - mit örtlichen Bauvorschriften - zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Beschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung mit Beschränkung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.12.2024 bis einschließlich dem 27.12.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.12.2024 statt.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers musste die öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenentwurfs wiederholt werden. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 29.01.2026 bis einschließlich dem 27.02.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2026 statt.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- o Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2024 I Nr. 348) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576 -VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), in der aktuell gültigen Fassung.

3.0 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen (LROP 2017, zuletzt geändert 2022) übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums. Im Mittelzentrum sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus hat das Mittelzentrum für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich eine grundzentrale Versorgung zu leisten.

In seiner Stellungnahme hat der Landkreis Osnabrück darauf hingewiesen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 (RROP 2025) rechtskräftig geworden ist. Dieses weist für den Planbereich sowohl ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials als auch ein Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen aus.

Die Straße „Wiechmanns Ecke“ wurde im RROP 2025 als Vorranggebiet regionalbedeutender Wanderweg festgesetzt.

Diese Wanderwege sollen die Erholungsgebiete an größere Siedlungsbereiche anbinden sowie die Erholungsgebiete untereinander verbinden, d.h. die äußere Erschließung der Erholungsgebiete und die Vernetzung der Wanderwege verdeutlichen. Da die Straße "Wiechmanns Ecke" nicht überplant wird und die Durchgängigkeit erhalten bleibt, liegt auch kein Zielkonflikt mit den Festsetzungen des RROP 2025 vor.

Der gesamte Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet OS 50 „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ in einer ausgewiesenen Pufferzone (LSG-Verordnung vom 28.09.2009). Der südliche Teil des Plangebietes liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50) innerhalb der Pufferzone (LSG-Verordnung vom 28.09.2009; siehe hierzu auch die Ausführungen im Entwurf des Umweltberichts). Um die Planung realisieren zu können, war die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Denn die Flächennutzungsplanänderung und der dazugehörige Bebauungsplan können erst danach rechtskräftig werden.

Dem Antrag der Stadt Bramsche vom 02.06.2023 auf Herausnahme der Flächen aus dem LSG OS 50 „Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“ sowie auf eine sinnvolle neue Abgrenzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zwischenzeitlich durch den Kreistag des Landkreises Osnabrück stattgegeben. Die erforderlichen Antragsunterlagen wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH Oldenburg erarbeitet und beim Landkreis Osnabrück eingereicht. Die Neuabgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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. 21.935 qm auf Sondergebietsflächen, ca. 1.680 qm auf ein erforderliches Regenrückhaltebecken, ca. 6.877 qm auf geplante Ausgleichs- und Erhaltungsflächen und auf ca. 727 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", ein Regenrückhaltebecken und Flächen "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vorgesehen. Des Weiteren erfolgte eine nachrichtliche Berichtigung dargestellter Ausgleichsflächen und die nachrichtliche Darstellung der neuen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland (LSG OS 50) nach genehmigter Löschung der Sonderbaufläche gemäß dem gesondert gestellten Lösungsantrag.

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 Frau Dr. Esther Grußendorf und Herr Dr. Carsten Grußendorf 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 o.g. 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, 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 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 war 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“ gem. § 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.

Das Sondergebiet SO 1 gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Teilbereich unterschiedlicher Nutzung. Entsprechend der dort 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 höchstzulässige Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen. Zur eindeutigen Bestimmung der höchstzulässigen 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. Ferner sind in diesem Teilbereich nur Flach- und Pultdächer mit maximal 15 Grad Dachneigung festgesetzt, da diese Dächer für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen sind (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung 1.3 in der Planzeichnung).

Mit der zweigeschossigen Bauweise und der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m wird eine verträgliche Einfügung der diversen Bauvorhaben in das Landschaftsbild erreicht. 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 auf ein Minimum beschränkt, welche sich zudem innerhalb der GRZ-Festsetzung von 0,5 ohne weiteres realisieren ließen.

Der südliche SO 1 - Teilbereich umfasst vornehmlich den vorhandenen Gebäudebestand und das geplante Werkstattgebäude mit den vier Wohneinheiten für Praktikanten im Dachgeschoss. Während GRZ, GFZ, Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze und offene Bauweise identisch mit dem nördlichen SO 1 - Teilbereich festgesetzt sind, wurde aufgrund der vorgefundenen Satteldachlandschaft und aus Rücksichtnahme auf diese auf Flach- bzw. Pultdachfestsetzungen verzichtet und Satteldächer mit 35 - 53 Grad Dachneigung sowie korrespondierend eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Damit kann das geplante Werkstattgebäude mit einem Satteldach errichtet werden, welches mit Bezug zu den Bestandsgebäuden zu einer einheitlichen Dachlandschaft führt. Auch spielte der Gesichtspunkt eine Rolle, dass die Gebäudegruppe des südlichen SO 1 - Teilbereichs von der Straße „Wiechmanns Ecke“ und der hoch liegenden B 218 „Osnabrücker Straße“ gut einsehbar sind.

Im Sondergebietsteil SO 2 südlich der Straße „Wiechmanns Ecke“ sind eine Pferdeklinik, ein Parkplatz, eine Pferdeweide und einfassende bzw. gliedernde Grünflächen geplant. Der seitens des Architekten vorgeschlagene Baukörper der Pferdeklinik nimmt in seinem Grundriss nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche ein, so dass zunächst in der Vorentwurfsplanung eine an diesem Baukörper orientierte GRZ von 0,3 vorgesehen war; dies auch unter dem Gesichtspunkt, den baulichen Eingriff in den Landschaftsraum so gering wie möglich zu halten. In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Osnabrück 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 Sondergebietsteilfläche. 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 im Dachgeschoss z.B. auf der lärmabgewandten Ostseite unter Wahrung des 2/3 Verhältnisses untergebracht werden können.

Aufgrund der Eingeschossigkeit wurde die höchstzulässige Gebäudehöhe 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. Ferner sind nur Flach- und Pultdächer mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig, welche mit der geforderten extensiven Dachbegrünung korrelieren (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung 2.2 in die Planzeichnung).

Durch die zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der geforderten Dachbegrünung und umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen kann eine gute Einfügung der Pferdeklinik in den Landschaftsraum erreicht werden.

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. Nach gegenwärtigem Stand der Planung ist ein Ausbau bzw. Ertüchtigung des Straßenabschnitts aufgrund der intensivierten bzw. zusätzlich geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

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 und Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

8.1.1 Zulässige Hauptnutzungen und „Praktikantenappartements“

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 Neuerrichtung/ 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 Neuerrichtung/ Erweiterung des Bestandsgebäudes ohne die „Praktikantenappartements“ wäre im Rahmen der ausgeübten Nutzung zulässig. Darüber hinaus geht allein das Vorhaben, im Dachgeschoss der Werkstatt die maximal vier vorgenannten Appartements zu errichten. Bei diesen handelt es sich um betriebsbezogene, zeitlich befristete Übernachtungs- und Unterbringungsangebote an Praktikanten, aber auch z.B. an hostisierende Tierärzte, Seminarteilnehmer, Pflege- und Verwaltungskräfte, die sich systembedingt nur Tage oder wenige Wochen im Tiergesundheitszentrum Grußendorf aufhalten. Es handelt sich bei den „Appartements“ demnach zwar um Wohnungen, nicht aber um dauerhaft vermieteten Wohnraum. Er erfolgt insbesondere keine Fremdvermietung an Außenstehende. Je nach Aufenthaltsgrund ist die Nutzung zeitlich sehr unterschiedlich und personell wechselnd. Die Betreiber des Tiergesundheitszentrums wollen damit ein Angebot schaffen, welches die potentiellen Nutzer annehmen können oder nicht. Mit anderen Worten, die vier Appartements können bei mangelnder Nachfrage auch ungenutzt sein.

Es sollen vollwertige, komplett ausgestattete Wohnungen entstehen. Diese erfüllen allerdings nicht das Kriterium des „Dauerwohnens“. Der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens, setzt insbesondere eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie des häuslichen Wirkungskreises voraus (BVerwG, Beschlüsse vom 25. März 1996 - BVerwG 4 B 302.95 -, juris Ls. 2 und Rn. 12, vom 20. Dezember 2016 - BVerwG 4 B 49.16 - juris Rn. 7, sowie Urteil vom 18. Oktober 2017 - BVerwG 4 C 5/16 -, juris Rn. 17; vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss des Senats vom 30. Mai 2016, a.a.O., m.w.N.). Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Zumindest das Kriterium „einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit“ trifft auf die geplanten Appartements nicht zu.

Allerdings wird auch die Auffassung vertreten, dass mit dem Kriterium der Dauerhaftigkeit des Wohnens nicht auf den Gegensatz zwischen einer längerem und kürzeren Aufenthaltsdauer oder einer solchen von unbestimmter und befristeter Dauer abgestellt, sondern danach unterschieden werden soll, ob ein Gebäude als „Heimstatt im Alltag“ anzusehen ist oder nur ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen ermöglicht (Stock in König/Roeser/Stock, a.a.O. § 3 Rn. 16 - 18). Das Kriterium „Heimstatt im Alltag“ dürfte nach dieser Auffassung zwar auf die vier Appartements zutreffen, es handelt sich aber um eine Einzelmeinung der Kommentatoren.

Abschließend sei angemerkt, dass die vorausgehenden Ausführungen vor dem Hintergrund der Frage getroffen werden, welche Form und Umfang an erforderlichem Schallschutzmaßnahmen für die vier Apartments im Bebauungsplan zu treffen waren (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 10.0 dieser Begründung).

8.1.2 Kantine und tierartenbezogene Bauvorhaben

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 Hundegehäu 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Zulässige Satteldächer im südlichen Teil des SO 1 Teilbereichs

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 Mitarbeiterparkplatz und Regenrückhaltebecken im nördlichen Teilbereich SO 1

Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit bis zu 60 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, breitfugig 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). Des Weiteren ist im nordwestlichsten Gebietsteil der Bau des erforderlichen Regenrückhaltebeckens zulässig und vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszuführen und dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

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 Parkwechselforgängen aufgrund des Schichtdienstes der Beschäftigten auf dem Mitarbeiterparkplatz, deutlich höhere, anlassbezogene Frequenz von Parkwechselforgängen 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.

Weitergehende Ausführungen zum geplanten, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken erfolgen unter Punkt 19.0 dieser Begründung.

8.2 Tiergesundheitszentrum Grußendorf - Teilbereich SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 9 und Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

8.2.1 Pferdeklunik

Zulässig ist die Errichtung und der dauerhafte Betrieb einer Pferdeklunik zur ambulanten und stationären Versorgung der Tiere. Zulässig sind ferner alle der Hauptnutzung "Pferdeklunik" dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen, z.B. für die tiermedizinische Vorsorge, Diagnostik, Therapie und Nachsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). Das Spektrum der zulässigen Nutzungen einer speziell als „Pferdeklunik“ zweckbestimmten Einrichtung ist anlagenbezogen eindeutig und bedarf im Prinzip keiner weiteren Erläuterung oder Erklärung.

Als bauliche Nebenanlage kann z.B. ein räumlich begrenzter, therapiebezogener Reithal-
lenbereich gelten, der für die Kontrolle, der Behandlungsfindung und der Kontrolle des
Behandlungserfolges von Pferden mit Motorikproblemen zwingend erforderlich ist. Auch
die Anlage z.B. einer überdachten und wasserdichten Festmistplatte für Pferdemit inner-
halb der Baugrenze bzw. in funktionaler Anlehnung an das Hauptgebäude ist eine zuläs-
sige, erforderliche bauliche Nebenanlage.

8.2.2 Zulässige Flach- oder Pultdächer im SO 2 Teilbereich

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-Stauden-
dach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations-
schicht 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 Aus-
nahme 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 Besucherparkplatz im nördlichen Teilbereich SO 2

Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit einer
Kapazität von ca. 100 Stellplätzen vorwiegend für die Tierhalter/ Besucher des Tier-
gesundheitszentrums 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, breitfu-
gig 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).

Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen zur obigen textlichen Festsetzung 8.1.5 verwie-
sen. Die dort getroffenen Aussagen gelten für die Festsetzung 8.2.3 gleichermaßen.

8.2.4 Zufahrt zum Besucherparkplatz und zur Pferdeklunik

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 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen a) bis d) zu den Erhaltungs- maßnahmen E1) und E2) und zur Zuordnungserfordernis der Ausgleichsmaßnah- men

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

Erhalt, Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen, freiwachsenden Strauchhecke zu
einer geschlossenen, abschirmenden Gehölzstruktur durch Nachpflanzung von standort-
gerechten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern, damit auf der Fläche klimatisch wirk-
same Strukturen geschaffen werden können: Flächengröße 3.253 qm. Bestands- und Er-
gänzungspflanzungen sind dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

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

Anlage einer vorwiegend 7,0 m breiten Eingrünung aus Kombination von einem 5,0 m 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; Flächengröße: 1.617 qm; davon Pflanzstreifen 72% / 1.164 qm; davon Blühstreifen 28% / 453 qm. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

9.3 Ausgleichsmaßnahme c) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Biototyp, 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.

9.4 Ausgleichsmaßnahme d) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 m bis 4,0 m breit und aus einer 5,0 m breiten, dreireihigen, freiwachsenden Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen mit ca. 50 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; Flächengröße: 781 qm; davon Strauchhecke 32% / 250 qm; davon Blühstreifen 68% / 531 qm.

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

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

Ergänzend wird auf die Pflanzliste in Planzeichnung und nachfolgend in der Begründung für standortgerechte Bäume und Sträucher einschließlich geforderter Qualität und Sortierung als Auswahl verwiesen, die bei der Umsetzung der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden sollen.

Pflanzliste der zu verwendenden standortgerechten Bäume und Sträucher

standortgerechte Baumarten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

standortgerechte Straucharten

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Pflanzmaterial

Einzelbaum/ Überhälter:
Qualität: Hochstamm oder Solitär
Sortierung: mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Gehölze (Baum- und Straucharten) in Feldgehölzen und freiwachsenden Hecken:
Qualität: Heister oder Strauch
Sortierung: 60 - 100 cm Höhe

9.7 Zuordnungsfestsetzung für Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a 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 9.311 WE (Werteinheiten) ermittelt. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt extern durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des genehmigten Ausgleichsflächenpools "Auf dem Wolfhagen" der Stadt Bramsche.

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 + 9.311 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.

10.0 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 „Praktikantenapartements“, 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. Als wesentlich mitentscheidend für den Verzicht auf aktiven Schallschutz war das Kriterium des „Dauerwohnens“ durch das Bundesverwaltungsgericht, welches für die vier Appartements nicht zutrifft. Insofern bleibt es seitens der Stadt Bramsche bei der Auffassung, dass die passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen - wie im Schalltechnischen Gutachten aufgeführt und im Bebauungsplan festgesetzt - sicherstellen, dass ein ausreichender Schallschutz für die vier Appartements und die Büro-/Aufenthaltsräume der Pferdeklinik gegeben ist, die zudem auf der lärmabgewandten Ostseite der Pferdeklinik angeordnet werden sollen.

11.0 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, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen wird in der Planzeichnung und nachfolgend in dieser Begründung als Hinweis Nr. 14.6 verwiesen.

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

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bau-tätigkeit 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) sind zu beachten. Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Baumschutz während der Baumaßnahme ein und bedarf keiner weiteren Erläuterung (sonstige Erläuterung wie vorausgehend zur textlichen Festsetzung Nr. 11.0).

13.0 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: nach Fernstraßengesetz (FStrG)

13.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 68 und B 218 (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 (FStrG) Fernstraßengesetz i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

13.1.1 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 § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

13.1.2 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 nachrichtlichen Übernahmen 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.

14.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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).

14.4 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. Etwaige Fällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse sollten nur im Zeitraum von Mitte November bis Anfang März durchgeführt werden.

Im Falle der Beseitigung des Gebäudes, welches der Rauchschnalbe 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. Weiterhin ist für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die vorausgehenden Hinweise sind aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung und des Umweltberichtes in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

14.5 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.

14.6 Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden relevanten, angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen (Gesetze sowie Verordnungen und Erlasse) 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.

15.0 Zur Erforderlichkeit einer Geruchsmissionsbeurteilung aus der Landwirtschaft

Ausgelöst wurde diese Frage durch die maximal vier im Dachgeschoss des Werkstatt- und Lagergebäudes geplanten „Praktikantenappartements“. Der Sachverhalt, dass zum Bebauungsplan kein Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen vorliegt, wurde seitens des Landkreises - Landwirtschaftlicher Immissionsschutz - sowohl in der ersten als auch in der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes als kritisch angesehen.

Aus folgenden Gründen folgt die Stadt Bramsche dieser Auffassung nicht. Bei den geplanten „Appartements“ geht es um die Schaffung betriebsbezogener, zeitlich befristeter Übernachtungs- und Unterbringungsangebote an Praktikanten, aber auch z.B. an hospitzierende Tierärzte, Seminarteilnehmer, 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. Das Kriterium des „Dauerwohnens“ ist nicht erfüllt. Auch erfolgt insbesondere keine Fremdvermietung an Außenstehende, sondern um eine je nach Aufenthaltsgrund zeitlich sehr unterschiedliche, personell wechselnde Nutzung als Angebot des Tiergesundheitszentrums nur an seine Mitarbeiter und Gäste (z.B. Seminarteilnehmer oder hospitzierende Tierärzte). Generell ist das „Sonstige Sondergebiet“ schalltechnisch als Mischgebiet / Dorfgebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

Eine Beurteilung der Geruchsmissionssituation durch ein Gutachten ist vor diesem Hintergrund aus Sicht der Stadt Bramsche nicht erforderlich. Der in der Planzeichnung und Begründung gegebene Hinweis auf Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft wird als ausreichend angesehen.

16.0 Erschließung

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

17.0 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.

Die Abwasserbeseitigung des Tiergesundheitszentrums erfolgt über zwei Kleinkläranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen. Die Kläranlage 1 ist für 24 Einwohnergleichwerte ausgelegt, Kläranlage 2 für 4 Einwohnergleichwerte. Nach Planungsunterlagen sind keine Reservemöglichkeiten für beide Anlagen vorhanden, so dass eine weitere Kleinkläranlage mit entsprechenden Einwohnergleichwerten im Nordteil des SO 1-Teilgebiets errichtet werden muss. Sollte der mittel- bis langfristig geplante Bau der Pferdeklinik im SO 2-Teilgebiet erfolgen, ist dort eine weitere Kleinkläranlage mit den entsprechenden Bemessungswerten zu errichten.

Die geplanten Abwasseranlagen bedürfen hinsichtlich Bauart, Bemessung, Betrieb und Wartung einer wasserrechtlichen Zulassung. Außerdem wird eine Genehmigung für die Einleitung der gereinigten Abwässer in ein oberirdisches Gewässer oder deren Verbringung in das Grundwasser beim Landkreis Osnabrück - Fachdienst Umwelt -, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück beantragt.

Zur Niederschlagsbeseitigung siehe Punkt 19.0 - Entwässerungsentwurf und Baugrundgutachten - dieser Begründung.

18.0 Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGW) 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 SO1 existiert ein Teich, der allerdings derzeit die Anforderungen an einen Löschwasserteich nicht erfüllt und auch zukünftig für eine Löschwasserversorgung nicht in Frage kommt. Nach dem derzeitigen Stand der baulichen Planungen soll ein Löschwasserbrunnen angelegt werden. Angaben zum genauen Standort, zur Größe und möglichen Löschwassermenge liegen noch nicht vor, werden aber im Zuge der Ausführungsplanung ermittelt und mit dem zuständigen Stadtbrandmeister abgestimmt. Ein möglicher Standort des Löschwasserbrunnens wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Löschwasserbrunnens eine Aufstellfläche für die Feuerwehr erforderlich ist. Diese ist durch den bestehenden Hof- und Freiraum zwischen den Gebäuden gegeben.

Die Realisierung der Pferdeklinik im Sondergebietsteilbereich SO2 ist eher als mittel- bis langfristiges Bauprojekt geplant. Die Entfernung vom geplanten Löschwasserbrunnen bis zum Gebäude der Pferdeklinik beträgt ca. +/- 220 Meter und damit noch innerhalb eines Löschbereichsradius von 300 Metern. Bei entsprechender Löschwasserkapazität könnte über Löschwasserbrunnen auch die unabhängige Löschwasserversorgung der Pferdeklinik sichergestellt werden.

Im Rahmen der wiederholten Beteiligung hat der Stadtbrandmeister die Bitte geäußert, dass das Ergebnis der Ermittlung der erforderlichen Löschwasserversorgung im BPlan festgehalten wird. Der Bitte kann derzeit nicht nachgekommen werden, da ein belastbares Ergebnis zur erforderlichen Löschwasserversorgung noch gar nicht vorliegt. Der Nachweis der erforderlichen Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren/ Bauantragsverfahren als Bestandteil derselben und ist damit den Inhalten und dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachgelagert.

19.0 Entwässerungsentwurf und Baugrundgutachten

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück im Rahmen der ersten Offenlage wurde von der Flick Ingenieurgesellschaft, Ibbenbüren, ergänzt durch ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, Lübbecke, ein Entwässerungsentwurf als Antragsunterlagen gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erarbeitet, deren Ergebnisse auszugsweise nachfolgend wiedergegeben werden. Der entsprechende Wasserrechtliche Antrag hierzu wurde bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück eingereicht. Das Verfahren läuft unter dem Aktenzeichen FD7-2024-0330 und wird in eigener Zuständigkeit bearbeitet.

19.1 Entwässerungsentwurf

Laut Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, da der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des anstehenden Bodens schlecht ist. Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser einem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt, retendiert und anschließend in den Straßenseitengraben der B 218 - Osnabrücker Straße - eingeleitet.

Die Flächennutzung weist eine unerhebliche Belastung auf, so dass es nur zu gering verschmutztem Niederschlagswasser kommt. Eine Regenwasserbehandlung ist erforderlich. Eine Vorbehandlung wird durch ein Absetzbecken mit Tauchwand vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken geplant, welches als Behandlungsmaßnahme ausreichend ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Der Bemessungswert der Regenwasserspense beträgt rd. 185 l/s*ha. Das entspricht einem 10 min Regen bei einer Häufigkeit von einmal in zwei Jahren. Die Auslastung der Kanäle ist mit 85 % angesetzt worden. Die hydraulisch notwendigen Kanalquerschnitte ergeben sich aus den abzuleitenden Wassermengen, den topographischen Gegebenheiten und dem maximal möglichen Leitungsgefälle. Hydraulisch erforderlich sind Grundleitungen zwischen 150 mm und 300 mm Durchmesser. Hauptleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Für die Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassermengen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches als Erdbecken ausgebildet wird. Das Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens umfasst eine versiegelte Fläche von rd. 1,18 ha. Als angeschlossene befestigte Fläche wurden 1,01 ha ermittelt. Angesetzt wurde eine Drosselwassermenge $Q_{dr,max}$ von rd. 2,5 l/s. Bemessen wurde das RRB nach einem zweijährigen Regenereignis als mittlere Einstauhöhe, sowie als Überflutungsnachweis nach einem dreißigjährigen Regenereignis woraus sich die max. Einstauhöhe ergibt. Das erforderliche Beckenvolumen $V_{0,2}$ ergibt rd. 428 m³. Das Beckenvolumen nach Überflutungsnachweis $n=0,033$ ergibt rd. 736 m³.

Das Becken ist mit einer Sohlordinate von 50,60 m ü. NHN geplant. Bei einem 30-jährlichen Regenereignis stellt sich eine Einstauordinate von rd. 51,80 m ü. NHN ein. Zum umliegenden Gelände verbleibt ein Freibord von 0,20 m. Der Überflutungsnachweis wurde somit erbracht. Vorgesehen ist ein Grünbecken in möglichst naturnaher Erdbauweise mit Ausbildung einer variablen, grob planierten Beckensohle. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden mit einer Neigung von 1:2 angelegt.

Gemäß Baugrundgutachten kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser in niederschlagsreichen Perioden bis über die Sohlhöhe ansteigt. Die Dichtigkeit des Beckens ist deshalb während der Bauphase durch einen geeigneten Bodengutachter nachzuweisen.

Das Drosselbauwerk mit integriertem Notüberlauf soll kompakt in einem Standard-Betonschacht DN1000 errichtet werden, in dessen sich eine Schlauchdrossel befindet. Die Abdeckung des Drosselbauwerkes erfolgt über eine Gitterrostabdeckung, welche begehbar ist. Die Einleitung der Drosselwassermenge aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt in einen Graben entlang der Osnabrücker Straße (B 218).

Hinweis

In einer ersten Fassung des Entwässerungsentwurfs war noch eine Einleitung einer Drosselwassermenge von $Q_{dr,max}$ von rd. 10 l/s in den Graben entlang der Osnabrücker Straße vorgesehen. Dagegen hatte der Unterhaltungsverband 97 Bedenken geäußert. Zitat: *„Gegen die vorliegende Planung hat der UHV 97 Bedenken. Die Regeleinleitungsmenge von 2,5 l/sxHektar wird hier mit 10 l/sxHektar erheblich überschritten. Hier ist die Planung anzupassen und der UHV 97 ist erneut zu beteiligen. Der Einlaufbereich der geplanten Entwässerungseinrichtung in das Verbandsgewässer ist auf einer Länge von 2,5 Metern in der Sohle und den Böschungen mit Wasserbausteinen gegen Erosion zu sichern. Die eingebauten Wasserbausteine sind dann zu übererden und mit Grassaat anzusäen.“*

Der Entwässerungsentwurf wurde daraufhin entsprechend und wie vorausgehend beschrieben überarbeitet. Der Hinweis zur Bauausführung des Einlaufbereichs in das Verbandsgewässer wird im Zuge der Bauausführung des Regenrückhaltebeckens beachtet und baulich umgesetzt.

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in ihrer Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage darauf hingewiesen, dass das geplante RRB sowie das Drosselbauwerk sich bis zu 8,00 m innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) befinden. Da dies aus Sicht der Landesbehörde nicht zulässig ist, wurde darum gebeten die Maßnahme so umzuplanen, dass die westliche Böschung des RRB und der Standort des Drosselbauwerks außerhalb der Bauverbotszone liegen. Das Ingenieurbüro Flick hat daraufhin den RRB-Entwurf entsprechend geändert und dieser wurde dann in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

19.2 Baugrundgutachten

Im nördlichen Teilbereich wurde oberflächennah zunächst z. T. umgelagerter Oberboden (humoser Lehm, Homogenbereich A) in einer Stärke von ca. 0,50 m/0,80 m angetroffen. Es folgen ab einer Tiefe von ca. 0,50 m/0,80 m bis zu einer Tiefe von ca. 4,00 m unter Geländeoberfläche Sandablagerungen (Homogenbereich B). Bei den Sanden handelt es sich nach den Bodenansprachen und den Kornverteilungen um z. T. schwach schluffige Sande. Die Sande sind nach den gemessenen Schlagzahlen der mittelschweren Rammsonde locker (bis zu einer Tiefe von ca. 1,3 m) bis mitteldicht gelagert. Der Schichten- bzw. Grundwasserstand war zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen in einer Tiefe von ca. 0,60 m/ 0,80 m beobachtet worden. Auf schwankende Schichtenwasserstände wird im Baugrundgutachten hingewiesen.

Im südlichen Teilbereich wurden oberflächennah zunächst Oberboden (Homogenbereich A) und sandige und kiesige Auffüllungen (Homogenbereich C) in Stärken von ca. 0,20 m bis 0,50 m aufgeschlossen. Ab einer Tiefe von ca. 0,20 m/0,50 m folgen bis zu einer Tiefe von ca. 2,30 m/3,50 m überwiegend Geschiebelehme und verlehmt Sande (Homogenbereich D). Die Bodenansprachen beschreiben schwach tonige, sandige, kiesige Schluffe bzw. schluffige Sande. Die Lehme bzw. verlehmt Sande sind nach den gemessenen Schlagzahlen weich bis steif ausgebildet. Die Lehme werden ab einer Tiefe von ca. 2,30 m/3,50 m von Festgestein bzw. Ton und Mergelstein (Homogenbereich E), zunächst verwittert, unterlagert. Der Schichtenwasserstand war zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen in einer Tiefe von ca. 1,50 m/2,00 m unter Geländeoberfläche festgestellt worden.

Auf schwankende Schichtenwasserstände wurde wie vor im Baugrundgutachten hingewiesen. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der Sande dürfte in der Größenordnung von ca. $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s liegen. Für die anstehenden Lehme und verlehmt Sande gilt ca. $k_f = 1 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-8}$ m/s. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich, da die Bedingungen „erforderlicher Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f \geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s“ und der „Abstand zum höchsten Grundwasserstand $\geq 1,0$ m“ nicht eingehalten werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann vor Ort nicht empfohlen werden.

Die geplanten Gebäude können auf der Grundlage der Bohrergebnisse konventionell über Wandfundamente frostfrei in einer Tiefe von ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche flach gegründet werden. Der Gründungshorizont wird überwiegend von Lehmen und Sanden mit einer mitteldichten Lagerung gebildet. Damit verbunden ist eine ausreichende Tragfähigkeit. Sollten örtlich unterhalb der konstruktiven erforderlichen Gründungsebenen noch Reste von lehmigen Böden mit geringen Tragfähigkeiten (weiche Konsistenz bis lockere Lagerung) angetroffen werden, so sind diese weichen Böden durch den Beton der Sauberkeitsschicht zu ersetzen.

Hinsichtlich der möglichen weiteren Verwertung/Entsorgung des vorhandenen Bodenmaterials wird die MantelV/ EBV-Richtlinie (Mantelverordnung/ Ersatzbaustoffverordnung 2023) aufgeführt. Nach der EBV „Ersatzbaustoff-Verordnung“ werden die Materialwerte BM-F0* bei der Bodenmischprobe BM eingehalten. Nach der neuen Deponieverordnung (Artikel 3 § 6 Nummer 2) gilt ein Bodenmaterial der Klasse BM-F0* als Inertabfall für die Deponieklasse DK 0. Eine Entsorgung kann alternativ nach der Abfallschlüssel-Nr. 170504 „Boden und Steine, mit Ausnahme derjenigen die unter 170503 fallen“ erfolgen.

Weiterführende Detailergebnisse sind dem vorliegenden Baugrundgutachten zu entnehmen.

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 Mai 2026



Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 10.12.2024 bis einschließlich dem 27.12.2024 erneut mit Einschränkung öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich dem 27.02.2026 wiederholt öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 19.06.2025 vorgelegen.

Wiederholte Vorlage zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Tiergesundheitszentrum Grußendorf“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum wiederholten Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

gez. _____
Fachbereichsleiter

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister