



**Flächennutzungsplan
57. Änderung**

(Schullandheim Barkhausen)

Begründung

**im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Projektnummer: 217343
Datum: 2018-09-15

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Raumordnung und Regionalplanung.....	6
3	Planungsleitlinien.....	7
4	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung.....	7
5	Umweltbericht	7
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	8
7	Belange des Immissionsschutzes.....	8
8	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	8
9	Bodenfunde	9
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-09-15

Proj.-Nr.: 217343

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

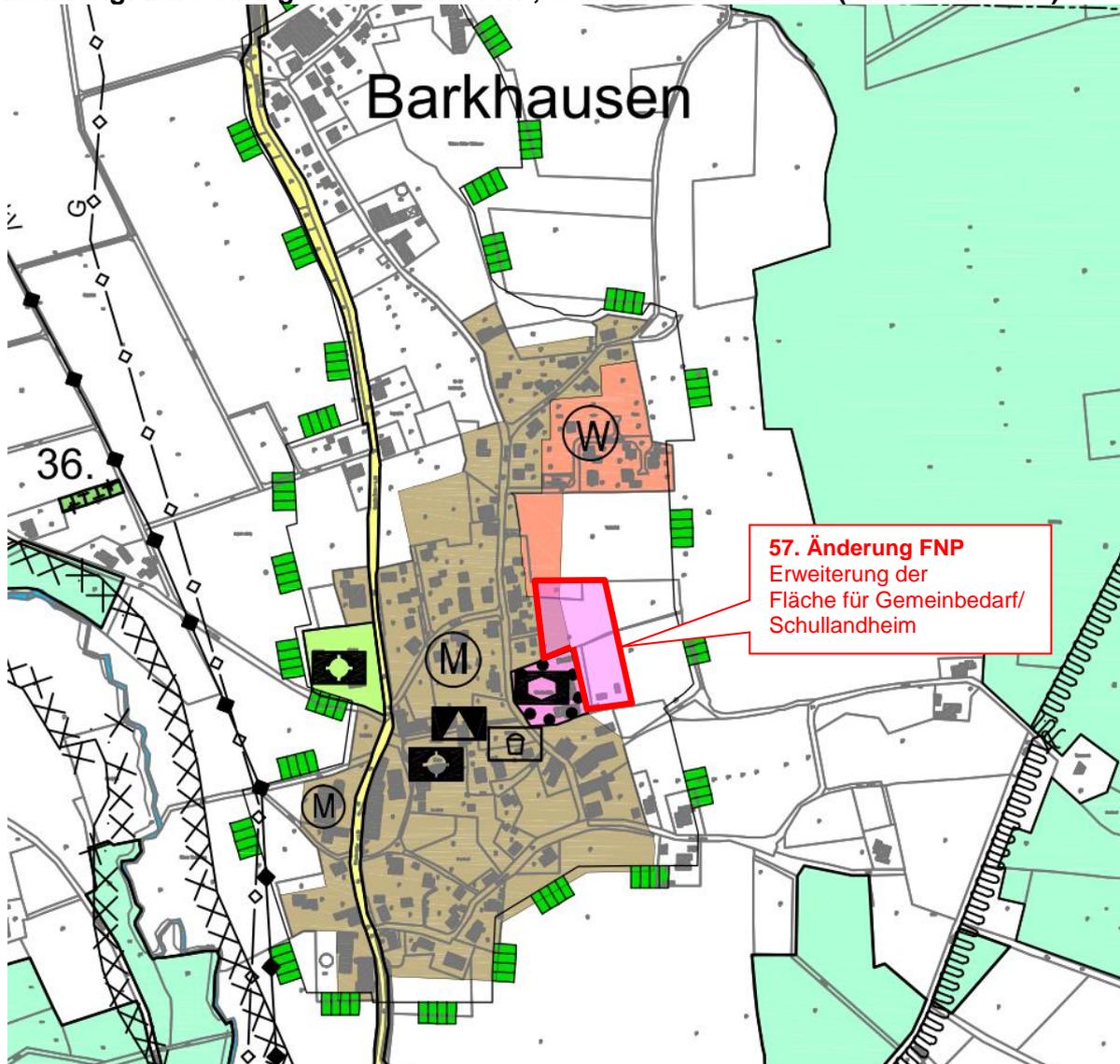
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schullandheim Barkhausen“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung (Aus- und Umbau, auch tlw. Neubau) des hier in der Gemeinde Bad Essen im Ortsteil Barkhausen bereits seit 1918 bestehenden Schullandheimes.

Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP, Gemeinde Bad Essen (Ausschnitt o.M.)



Im Jahr 2000 übernahm die Ehlerding Stiftung aus Hamburg die Trägerschaft. Die Gebäude des Schullandheimes wurden seitdem umfassend saniert/ ein großes Naturerlebnisgelände angelegt und ein erlebnispädagogisch ausgerichtetes Programmangebot entwickelt und mit einem festangestellten Pädagog/innenteam erfolgreich durchgeführt.

Die Änderung der Bedürfnisse und Struktur der Gäste und des demografischen Wandels im Allgemeinen erfordert eine Weiterentwicklung und den Ausbau des Erlebnispädagogischen Schullandheimes Barkhausen. Es wird eine bauliche Erweiterung angestrebt.

Die Erweiterung soll mehr Kindern und Jugendlichen einen Aufenthalt in Barkhausen ermöglichen, das erlebnispädagogische Konzept in der Architektur und Geländegestaltung umsetzen sowie eine zukunftsweisende Entwicklung gewährleisten.

Die Zielsetzung bei der Erweiterung des Schullandheims Barkhausen ist es, die baulichen Voraussetzungen, das erlebnispädagogische Programm und die wirtschaftliche Tragfähigkeit auszubauen und langfristig zu erhalten. Z.Z. sind Übernachtungsmöglichkeiten für maximal 60 Gäste gegeben.

Im Rahmen einer Betriebsanalyse durch die „Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung GmbH“ hat sich gezeigt, dass eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit nur mit einer Steigerung der Übernachtungszahlen und dem zu Folge mit einer Erhöhung der Bettenzahlen zu erreichen ist.

Die mittel- und langfristigen Tendenzen und Entwicklungen des Marktes weisen darauf hin, dass z.B. durch die Intensivierung der Inklusion und Steigerung von Klassengrößen eine Unterbringung im Bestand nicht mehr ausreichend gewährleistet ist. Eine wirtschaftlich zu führende „Betriebsgrundgröße“ liegt laut den Erfahrungen in vergleichbaren Einrichtungen bei mindestens 120 Betten. Auch der gebotene Standard in den Bereichen der Ess- und Schlafräume, der Sanitäranlagen, Aktivitäts- und Aufenthaltsräumlichkeiten gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Die alte Bausubstanz des Hauptgebäudes wird diesen veränderten Anforderungen nicht mehr gerecht. Eine Erhöhung der Bettenzahl im Bestand ist nicht möglich, so dass die Errichtung neuer Gebäude unumgänglich ist. Die Anzahl der angestrebten Bettenzahlen von 120 bedingt auch den Ausbau der Infrastruktur (Küche, Sanitär, Gruppenräume etc.) und die Vergrößerung des Außengeländes, das sich derzeit als ein Alleinstellungsmerkmal der Einrichtung darstellt und die pädagogischen Zielsetzungen der Einrichtung unterstützt.

Als übergeordnetes Planungsziel legt die Ehlerding Stiftung großen Wert auf einen hohen ökologischen Standard-sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht. Diese Zielsetzungen sollen in den Bereichen: Architektur, Flächennutzung, Energie, Wasser und Einbindung in Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Abbildung: Lageplan Vorhaben (Ausschnitt o.M.)



Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, ... Belange des Bildungswesens usw.).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung/ Erhalt des Schullandheimes) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Erweiterung des hier bestehenden Schullandheimes schließt andere Standortalternativen aus.

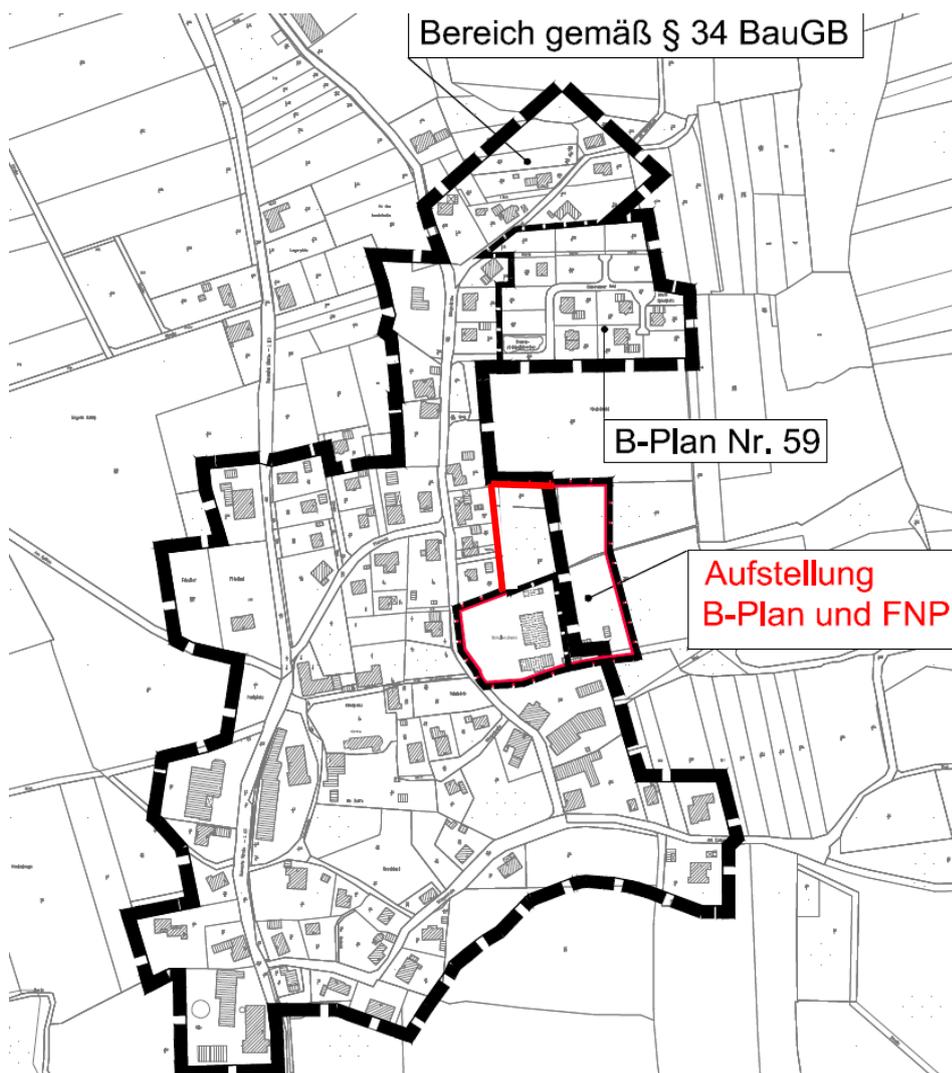
Der bestehende Standort des Schullandheimes befindet sich innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (s.g. Innenbereich gemäß § 34 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen wird für das bestehende Schullandheim bereits eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Die vorgesehene Erweiterung kann nur in Richtung Norden und/ oder Osten, in den Außenbereich hinein, erfolgen. Insofern ist hier Bauleitplanung erforderlich.

Tatsächlich wird der potentielle Erweiterungsbereich z.Z. als Gartenbereich genutzt. Im wirksamen FNP ist hier keine Darstellung getroffen worden. Hier bedeutet: keine besondere Darstellung = Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB.

Eine künftige Nutzung des Bereiches als Gemeinbedarfsfläche/ Schullandheim bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP.

Abb.: Übersichtskarte – Gemeinde Bad Essen OT Barkhausen (Ausschnitt o.M.)



2 Raumordnung und Regionalplanung

Die Gemeinde Bad Essen hat gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP Teilfortschreibung 2013) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe: Fremdenverkehr.

Mit der Ausweisung von Grundzentren sollen die Bevölkerung, die Wirtschaft und die Versorgungseinrichtungen an diesen Standorten konzentriert werden. Dies bedeutet somit auch eine Verpflichtung zum Erhalt und zum Ausbau der entsprechenden Grundzentren.

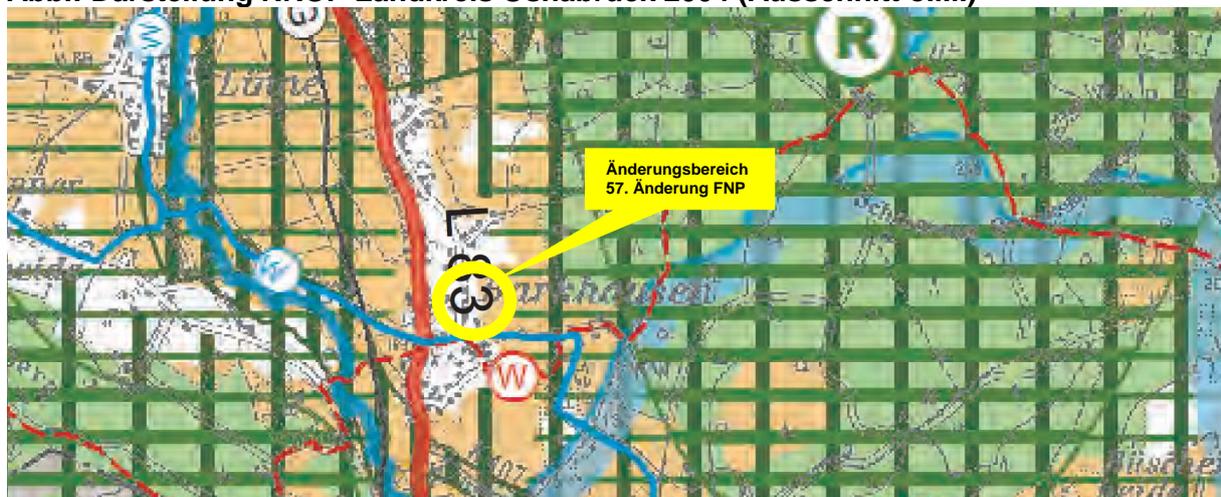
Dazu ist auch ein entsprechendes Angebot an sozialen Einrichtungen für die Bevölkerung vorzuhalten, wie hier das Schullandheim.

Nach dem RROP sind für den Standort des Schullandheims keine Darstellungen getroffen. Im Osten grenzt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials). Das Plangebiet liegt damit im Grenzbereich Siedlung/ landwirtschaftliche Fläche und wird bereits überwiegend gärtnerisch durch das Schullandheim genutzt. Die Inanspruchnahme der restlichen landwirtschaftlichen Fläche für die Erweiterung des Landschulheims wird seitens der Gemeinde insofern in Kauf genommen, um dieser Einrichtung die erforderlichen baulichen Entwicklungen für den zukünftigen Bestand zu ermöglichen.

Die Straße „Am Osterberg“ ist als Regional bedeutsamer Wanderweg (Wandern) gekennzeichnet.

Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – die Erweiterung der Gemeinbedarfsläche/ Schullandheim durch die 57. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

Abb.: Darstellung RROP Landkreis Osnabrück 2004 (Ausschnitt o.M.)



2. Natur und Landschaft

	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft	D 1.9.01 D 2.1.02
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	D 1.8.01 D 2.1.03
	Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung	D 1.8.01 D 3.2.03

3. Erholung

	Vorsorgegebiet für Erholung	D 1.9.01 D 3.8.04
	Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft	D 1.9.01 D 3.8.06
	Regional bedeutsamer Wanderweg F= Radfahren, W= Wandern	D 3.8.03

4. Landwirtschaft

	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials	D 1.9.01 D 3.2.02
--	--	----------------------

5. Forstwirtschaft

	Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft	D 1.9.01 D 3.3.07
	Von Aufforstung freizuhaltenes Gebiet	D 3.3.04

9. Rohstoffgewinnung

	Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung K= Kies und Kiesel, S= Sand, T= Ton, N= Naturstein, T= Torf	D 1.9.01 D 3.4.01
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung K= Kies und Kiesel, S= Sand, T= Ton, N= Naturstein, T= Torf	D 1.8.01 D 3.4.02

10. Verkehr

	verhanden, zu sichern oder räumlich abgestimmte Planung	
	erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung	
	Autobahn	D 3.6.3.01
	Anschlussstelle	D 3.6.3.01
	Hauptverkehrsstrasse von überregionaler Bedeutung	D 3.6.3.01
	Hauptverkehrsstrasse von regionaler Bedeutung	D 3.6.3.04

3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Gemeinde Bad Essen zugrunde:

1. Ausstattung des Gemeindegebietes ... insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit ... sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ...

Die Bauflächenausweisung (hier: Gemeinbedarfsfläche Schullandheim) der Gemeinde berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bauflächenausweisung erfolgt auf einem bereits bebauten Bereich bzw. steht im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang des hier bereits bestehenden Gebäudekomplexes.

3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es sollen Flächen in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich aus dem Nachfragebedarf unter Berücksichtigung einer maßvollen Eigenentwicklung ergibt.

4. Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche

Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Naturschutzes, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.

5. Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

4 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (rd. 1 ha) befindetet im Osten der Ortschaft Barkhausen an der „Stiegestraße“.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) Gemeinbedarfsflächen/ sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen: Schullandheim gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB dargestellt.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden bzw. erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind entlang der geplanten Verkehrswege an der Straßenseite mit der überwiegenden Bebauung Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungstrassen notwendig.

Für die Festlegung von Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Sind Änderungen oder Ergänzungen der Ver- oder Entsorgungseinrichtungen erforderlich, ist im Zuge der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind keine Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Belange zu erwarten.

7 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bauleitplanes werden gegenüber der bestehenden Nutzungssituation keine wesentlichen Änderungen bewirkt. Insofern sind hier hinsichtlich des Immissionsschutzes sowohl für die geplante Nutzung, als auch für die benachbarten Nutzungen keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2018-09-15

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag