Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2020/182**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	04.02.2020
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Andreas Pante
	AZ:	-pa/md-

a) 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in Barkhausen
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-
b) Bebauungsplan Nr. 78 "Schullandheim Barkhausen", Barkhausen
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.02.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.03.2020	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	26.03.2020	öffentlich

Haushaltsmittel
- ☒ stehen bei Konto 427100.93000.51110 zur Verfügung
- ☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
- ☐ Deckungsvorschlag:
- ☐ Sonstiges
- ☐ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
- ☐ ist nicht erforderlich
- ☐ wird noch vorgenommen
- ☒ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis: Zustimmung

Sachverhalt:
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 (Träger ist die Ehlerding Stiftung aus Hamburg).

Die Änderung der Bedürfnisse und Struktur der Gäste und des demografischen Wandels im Allgemeinen erfordert eine Weiterentwicklung und den Ausbau und die Erweiterung des erlebnispädagogischen Schullandheimes Barkhausen.
Die Erweiterung soll 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. Zur Zeit 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 (auf mindestens 120 Betten) zu erreichen ist.

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.

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

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.

Nach dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) liegt der potentielle Erweiterungsbereich des Schullandheimes im Grenzbereich zu einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials). Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – eine potentielle Erweiterung des Schullandheimes mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

Neben bzw. parallel zur Änderung des FNP (als vorbereitende Bauleitplanung) ist es erforderlich, einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) für das gesamte Gelände des Schullandheimes aufzustellen, der dann wiederum die Grundlage für daran anschließende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist.

Gegenüber der Abgrenzung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schullandheim Barkhausen“ in der Fassung der Beteilungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch wurde die Erweiterung der Geltungsbereiche der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schullandheim Barkhausen“ erforderlich.

Die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch fand zwischen dem 19.12.2019 und dem 03.02.2020 statt. Sämtliche Stellungnahmen und Anregungen zum Bauleitplanverfahren wurden vom planbearbeitenden Büro Ingenieurplanung Wallenhorst aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen, die in der Fachausschusssitzung vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in Barkhausen wie folgt zu behandeln:

   1. …
   2. …
   3. …
   Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung;

3. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 78 „Schullandheim Barkhausen“, Barkhausen, wie folgt zu behandeln:

   1. …
   2. …
   3. …
   Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

4. den Bebauungsplan Nr. 78 „Schullandheim Barkhausen“, Barkhausen, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

Anlagen:
1. Flächennutzungsplan – Übersichtskarte
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
3. 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Planzeichenerklärung
5. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
6. Bebauungsplan Nr. 78 – Übersichtskarte
7. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78
8. Planzeichenerklärung
9. Textliche Festsetzungen
10. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 78