

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2023/489	
Federführung: Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Status: öffentlich Datum: 22.03.2023 Verfasser: Andreas Pante	
AZ: -pa/md-		
62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss- Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel" in Bad Essen -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	27.04.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.05.2023	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
☐ stehen bei Konto _____ 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:

Sachverhalt:

Planungsanlass der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung des hier im Ortsteil Essenerberg bestehenden Waldhotels und der zugeordneten Wohnhäuser von einer Sondergebietsnutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Ende März 2021 wurde das Waldhotel an den heutigen Eigentümer verkauft. Bereits im Jahre 2012 wurde der Hotel- und Restaurantbetrieb und im Jahre 2014 die Saunalandschaft aufgegeben. Seitdem stand das Gebäude leer und verfiel. Inzwischen hat der Käufer das denkmalgeschützte Hotel wieder hergerichtet und in Betrieb genommen. Ebenfalls wurde die Saunalandschaft saniert und neu eröffnet.

Der südlich des denkmalgeschützten Hotels gelegene Erweiterungsbereich soll zur Errichtung von Wohneinheiten genutzt werden. In Abstimmung mit den Ratsfraktionen sollen hier insgesamt vier Wohngebäude mit je vier Wohneinheiten und einer zentralen Tiefgarage errichtet werden.

Südöstlich des Waldhotels sind auf der jetzigen Parkplatzfläche Ferienwohnungen und Hotelzimmer zur Erweiterung des Hotelangebotes geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991) lässt im festgesetzten Sondergebiet folgende Nutzungen zu:

- Einrichtungen für Kurzwecke (Hallenbad, Einrichtungen für Kuranwendungen),
- Beherbergungsbetriebe, Fremdenwohnungen, die den Kureinrichtungen zugeordnet sind,
- Wohnungen i.V.m. Einrichtungen für Kurzwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal.

Die angestrebte (allgemeine) Wohnnutzung ist hier insofern nicht zulässig und bedarf der Änderung des Bebauungsplanes von einer Sondergebietsnutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet. In dem Zusammenhang werden auch die südwestlich der Bergstraße gelegenen Wohnhäuser in die Änderung des Bebauungsplanes einbezogen und auch für diese gemäß ihrer derzeitigen und tatsächlichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ursprüngliche Bindung von Wohnnutzungen an den Hotelbetrieb bzw. die Sondergebietsnutzungen hat künftig keinen Bestand mehr.

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) Baugesetzbuch ohne Belang. Die städtebauliche Zielsetzung: Erhalt des denkmalgeschützten ehemaligen Waldhotels schließt andere Standortalternativen aus.

Neben bzw. parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991, verbindliche Bauleitplanung) ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen, der im Änderungsbereich bislang Sonderbauflächen darstellt, entsprechend in eine Wohnbauflächendarstellung zu ändern.

Die ortsübliche Bekanntmachung sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand zwischen dem 07.11.2022 bis 23.12.2022 statt. Die hierzu eingegangenen Bedenken und Anregungen sind in einer entsprechenden Auflistung der Vorlage beigefügt. Nach Klärung der strittigen und als Bedenken vorgetragenen Hinweise ist nun die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. den Entwurf für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Bad Essen“ in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

1. FNP Lageplan
2. FNP Planbild
3. FNP Planzeichenerklärung
4. Wirksamer Flächennutzungsplan
5. FNP Begründung
6. B-Plan Lageplan
7. B-Plan Planbild

8. B-Plan Planzeichenerklärung
9. B-Plan Textliche Festsetzungen
10. B-Plan Begründung
11. Abwägung der 1. Auslegung



Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen Sondergebiete (SO-1, SO-2):

Zulässig sind im:

- (SO-1): Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Hotel, Einrichtungen für Wellness-Angebote und Fitness-Angebote, Schank- und Speisewirtschaften;
- (SO-2): Ferienhäuser, -wohnungen.

§ 2 Nutzungsregelungen Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2):

Allgemein zulässig sind im:

- (WA-1): ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).
- (WA-2): Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr.1 BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.2 bis Nr.5 BauNVO sind hier nicht zulässig § 1 Abs. 6 BauNVO.

§ 3 Gebäudehöhen (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

In dem SO-2-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, höchster Punkt der Dachhaut) nicht höher als 10,0 m über der fertigen Straßenoberfläche der erschließenden Straße (Bergstraße) liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes.

In dem WA-1-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, höchster Punkt der Dachhaut) nicht höher als 10,5 m über der fertigen Straßenoberfläche der erschließenden Straße (Bergstraße) liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes.

§ 4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

In den WA-1-Gebieten sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude (im Einzelhaus) zulässig.

In den WA-2-Gebieten sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (im Einzelhaus) zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

§ 6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

§ 7 Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz:

a) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den SO-1, SO-2-, WA-1- und WA-2-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

b) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB müssen diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegungen ist auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (geringer UV-Anteil). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Straßen beleuchtet werden. Der für Fledermäuse relevante Grenzwert von 0,5 Lux ist zu beachten.

§ 8 Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)

Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz (TB1 bis TB2) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche einzustufen (basierend auf der DIN 41091:2016-07 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Tabelle 7).

		Ge- schoss	Teilbereich passiver Lärmschutz	
			TB1	TB2
Einstufung in Lärmpegel- bereich (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die „Bergstraße“ *)	EG OG	IV	III
	Rückwertige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die „Bergstraße“ *)	EG OG	III	II

***) Erläuterung/Definition:**

Fassaden
zur „Bergstraße“

Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der „Bergstraße“ bilden

Seitenfassaden

Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse der „Bergstraße“ bilden

Rückseiten
der Gebäude

Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der „Bergstraße“ bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, wie in der vorangestellten Tabelle angegeben). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die o.g. DIN-Vorschriften werden bei dem Bauamt der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) NBauO)

1. Dachausbildung (gilt nur für SO-1 und WA-2-Gebiete):

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer (Satteldach) zulässig. Die Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit einer Dachneigung von mindestens 40° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Baukörper (Eingangs-, Erker- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä.) sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Flachdächer (0-5°) sind nicht zulässig.

Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

2. Außenwandgestaltung:

Die Außenwandgestaltung der vorhandenen Gebäude und von Neu- bzw. Ausbauten muss sich in der Materialwahl an den vorhandenen Baudenkmalen orientieren (Verwendung von Holz, Ausbildung als geputzte Fassade).

Hinweise

Denkmalpflege

Das Gebäude Bergstraße 51 (Waldhotel) ist im Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal aufgeführt. Die zuständige Denkmalpflegebehörde ist bei allen Baumaßnahmen zu beteiligen.

Landesstraße 84

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Bauverbotszone § 24 (1) NStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Die Grundstücksgrenzen zur Landesstraße 84 sind, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der Sichtfelder gem. RAST-06 im Einmündungsbereich der Zu- und Abfahrten zur Landesstraße 84 dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9(1) BauGB, § 31 (2) NStrG)

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 (2+3) NBauO, § 33 StVO).

Von der Landesstraße 84 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Archäologische 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 Stadt Osnabrück - Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück Tel. (0541) 323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

Ökologische Bau-/ Nutzungsempfehlungen:

Energie:

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben möglichst so zu planen, dass auf Dauer ein geringer Energiebedarf entsteht und ein rationeller und sparsamer Umgang mit Energie möglich ist. Nach diesem Grundsatz sind Baukörper, baulicher Wärmeschutz und Heizungs- und Lüftungsanlagen im Zusammenhang zu entwickeln und auch die Anforderungen an Belichtung, Beleuchtung zu planen. Der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen usw.) ist grundsätzlich zu prüfen. Ökologische Wirksamkeit, Funktionstüchtigkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen müssen gewährleistet sein. Der energetische Standard von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern sollte dabei angestrebt werden.

Wasser:

Ziel ökologischen Bauens ist ein reduzierter Trinkwasserverbrauch. Dazu kann die Installation wassersparender Armaturen und Haushaltgeräte beitragen.

Für Funktionen, bei denen Trinkwasserqualität nicht zwingend erforderlich ist, sollte die Substitution mit Betriebswasser aus Regenwassernutzungs- oder Grauwasser-Recyclinganlagen geprüft werden (WC-Spülung, Wäsche waschen u.a.). Dazu ist ein getrenntes Leitungsnetz im Gebäude erforderlich.

Grün:

Bei der Planung der Außenanlagen und der Baudurchführung ist vorhandene Vegetation zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Für Grundstücke und Gebäude sind möglichst Begrünungskonzepte zu entwickeln, die Aussagen über die Nutzung von Niederschlags- und Grundwasser einschließen sollen. Insbesondere ist die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung (z.B. bei Garagen und Carports) zu prüfen.

Zu beachten ist dabei die Sicherung geeigneter Standorte für die getrennte Sammlung von Abfall bzw. Wertstoffen ggf. auch für die Eigenkompostierung und die Auswahl standortgerechter Pflanzen zur Vermeidung von hohem Pflegeaufwand. Feuchtbiootope bzw. Teiche werden zur Sammlung von Oberflächenwasser und als Rückstaubecken empfohlen. Die Raumbildung innerhalb der Freianlagen sollte mit Hilfe von Vegetationsstrukturen (Hecken statt Mauern) erfolgen.

Heimische Gehölze und Stauden sind im Rahmen der Pflanzenverwendung nicht nur als Gestaltungsmittel, sondern auch unter ökologischen Aspekten als Vogelnährgehölz und Bienenweide auszuwählen.

In der Ortschaft lebenden Wildtierarten sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Bauprodukte, Bauteile:

Bei der Auswahl von Bauprodukten und Baustoffen sind die Aspekte der Rohstoffgewinnung bzw. Herstellung, Transport, Verarbeitung, Nutzung (Innenraumlufthygiene, Dauerhaftigkeit, Instandhaltung/ Wartung/ Pflege), die Weiter- bzw. Wiederverwertbarkeit (Recyclingpotential) und die Entsorgung maßgeblich für eine nachhaltige Gesundheits- und Umweltverträglichkeit. Emissionsarme und leicht trennbare Baustoffe und Bauprodukte für ein hohes Recyclingpotential und zur einfachen Entsorgung sind bestmöglich zu berücksichtigen. Bei der Terminplanung sind angemessene Verarbeitungszeiträume anzusetzen, die die Gesundheitsverträglichkeit beeinträchtigen (z.B. ausreichende Trocknungszeiten bei der Verwendung von Anstrichen und Klebern).