Bad Essen
im Osnabrücker Land

Flächennutzungsplan
62. Änderung

(Waldhotel, OT Essener Berg)

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 221235
Datum: 2023-09-07

IPW INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-09-07
Proj.-Nr.: 221235

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 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen (FNP) ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Hotelnutzung und teilweise Umnutzung des hier im Ortsteil Essener Berg bestehenden Areals am Waldhotels.

Der Hotelstandort wird erhalten, nördlich davon – auf den ehemaligen Stellplatzflächen - sollen Ferienwohnungen entstehen und südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße sollen Wohngebäude realisiert werden. Insofern ist in diesem Bereich die Sondergebietsnutzung in eine Wohnbaunutzung zu ändern.
Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

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

Nach einem längeren Leerstand des Hotel- und Restaurantbetriebs hat Ende März 2021 im Waldhotel ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Konzept des neuen Eigentümers/ Vorhabenträgers ist es, den denkmalgeschützten Teil des Waldhotels wiederherzurichten und die Hotelnutzung wiederaufzunehmen.

Nach dem Konzept des neuen Eigentümers/ Vorhabenträgers sollen nördlich des Hotels dann auf einem Teil der derzeitigen Stellplatzflächen als zusätzliches Beherbergungsangebot Ferienwohnungen errichtet werden.

Eine darüberhinausgehende Erweiterung des Hotels ist nicht vorgesehen, so dass nunmehr vorgesehen ist, in dem Bereich südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße Wohngebäude zu realisieren.

Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser (Wohnungen in Verbindung mit Einrichtungen für Kurzwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal) auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

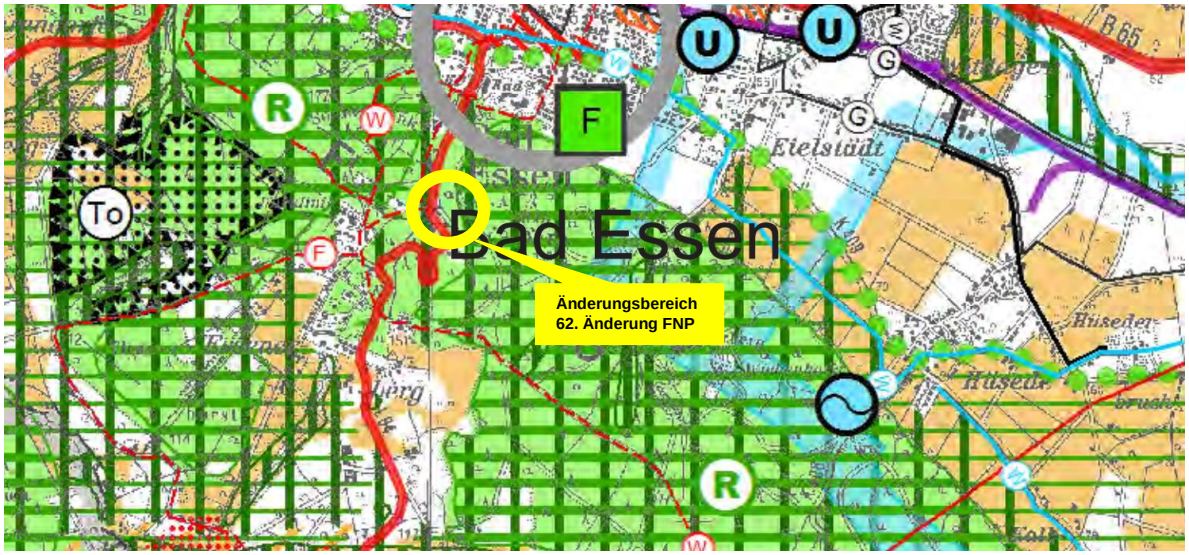
Für den Standort Waldhotel ist 1991 mit der 11. Änderung des FNP eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einrichtungen für Kurzwecke gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt worden. Insofern ist es nun erforderlich, die Sondergebietsnutzung teilweise in eine Wohnnutzung zu ändern; Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

2 Raumordnung und Regionalplanung

Die Gemeinde Bad Essen hat gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe: Fremdenverkehr.
Dem entspricht die planungsrechtliche Sicherung der Hotelnutzung an diesem Standort.

Nach dem RROP ist für den Änderungsbereich ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft und ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen, auf Grund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Bereichs und der planungsrechtlichen Situation/ wirksame Sonderbauflächendarstellung im FNP (11. Änd. FNP 1991); ist davon auszugehen, dass die Forstwirtschaftliche Bedeutung des Änderungsbereichs bzw. der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.
Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – die teilweise Änderung bzw. Umplanung der Sonderbaufläche/ Kur in eine Wohnbaufläche durch die 62. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

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



3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Gemeinde Bad Essen zugrunde:

1. Sicherung der Hotelnutzung zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion: Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe: Fremdenverkehr (LK OS RROP 2004).

Die Bauflächenausweisung (Sonderbaufläche Waldhotel) 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. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Bauflächenausweisungen der Gemeinde sollen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern. Die Bauflächen sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden, so dass auch hinsichtlich der Kosten für Bauland und damit der Gesamtkosten für Wohnraum im Allgemeinen ein differenziertes Angebot bereitgestellt werden kann.

Zudem ist die absehbare Bereitstellung verfügbaren Baulandes, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks Wohnraumsuchender, ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium.

3. 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.

4. Belange der Forstwirtschaft

Wesentliche Gesichtspunkte bei der Planung sind die Belange der Forstwirtschaft. Deshalb soll die Planung in engem Benehmen mit den Forstwirtschaftsfachbehörden abgestimmt werden.

5. 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.

6. 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.

7. Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

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

4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 050 „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland" (LSG 050). Die Abgrenzung des LSG 050 überschneidet sich in Teilbereich mit den Bauflächendarstellungen. Die „Verordnung zum Schutz des Landschaftsteiles „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ im Landkreis Osnabrück wurde am 28. Sep. 2009 erlassen; die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Essen, die auch Grundlage der hier vorliegenden 62. Änderung des FNP ist, ist seit 1991 wirksam.
Die Gemeinde geht bzgl. der hier festgestellten Überschneidungen/ Abweichungen der LSG-Abgrenzungen davon aus, dass diese Abweichungen auf die unterschiedlichen Kartengrundlagen und verwendeten Maßstäbe der einzelnen Kartenwerke zurückzuführen sind, hinzuweisen. (Karte der LSG-VO = 1 : 25.000 u. 1 : 10.000 - FNP-Änderung = 1 : 5.000 bzw. Bebauungsplan 1 : 1.000!). Die Abweichungen sind im Übrigen nicht von raum-bedeutsamer Größenordnung.
Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück hat mit Schreiben vom 23.12.2022 folgende Aussage getroffen:
„*Nach den Angaben im digitalen Raumordnungsatlas des LKOS gibt es im Süden des B-Plans 039 Waldhotel eine Überlappung mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG OS 50 Wiehengebirge, siehe Abbildung unten. In dem betroffenen Bereich befindet sich eine Waldfläche, die soweit ich die Planung verstehe, nicht verändert werden soll. Da diese Überlappung bereits seit längerer Zeit besteht, besteht m.E. keine besondere Dringlichkeit, das LSG an dieser Stelle teilweise zu löschen. Auf Dauer wäre das sicherlich zu empfehlen. Ggf. kann die Gemeinde einen Antrag an die UNB stellen. Über LSG-Teil-Löschungen wird dann ggf. im Kreistag entschieden.“*
Vor diesem Hintergrund dieser Stellungnahme bestand für die Gemeinde kein unmittelbarer Handlungsbedarf (Antrag auf Löschung LSG). Die Gemeinde geht auf Grund dieser Aussage davon aus, dass im hier vorliegenden Fall eine s.g. „Befreiungslage“ zu unterstellen ist.

Nach der „Verordnung zum Schutz des Landschaftsteiles „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ im Landkreis Osnabrück vom 28. Sep. 2009 (LSG-VO) ist es u.a. in dem geschützten Gebiet nach § 4 verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder wesentlich äußerlich zu verändern, auch wenn die Maßnahmen keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen oder nur vorübergehender Art sind.
Von den in § 4 genannten Verboten kann der Landkreis Osnabrück als untere Naturschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 3 der LSG-VO eine Befreiung gewähren.

Diesbezüglich ist auf die laufende Rechtsprechung zu verweisen, vgl. BVerwG 4 BN 28.03 - Urteil vom 09.02.2004:
… Sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung - wie hier - nicht zu vereinbaren, ist dieser Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. …

Wirksam ist der Bebauungsplan hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht. …
(Durch die o.g. Aussagen der UNB im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB kann von einer derartigen “Befreiungslage” ausgegangen werden!)

… Im Übrigen ergibt sich aus dem oben Ausgeführten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 21. Oktober 1999 - BVerwG 4 C 1.99 - a.a.O.) ein Widerspruch zwischen einem Bauleitplan und einer Landschaftsschutzverordnung, der nur durch Aufhebung oder Änderung der Landschaftsschutzverordnung zu beheben ist, zur Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bauleitplans führt.
***In der jüngsten Rechtsprechung ist herausgearbeitet worden, dass diese Folge bei einer Befreiungslage (oder einer erteilten Befreiung) nicht eintritt, weil der Widerspruch durch die Befreiung aufgehoben wird**.*

5 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet im Nordosten der Ortschaft Essener Berg an (beiderseits) der „Bergstraße“ (Landesstraße L 84).

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen gemäß § 11 (2) BauNVO dargestellt.

Der Bereich im Süden des Waldhotels, östlich der Bergstraße wird hier gemäß den hier beabsichtigten Wohnnutzungen und der Bereich westlich der Bergstraße wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung nunmehr als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Im Süden des Plangebietes werden die hier vorhandenen Gehölze gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung nunmehr als Grünfläche dargestellt.

6 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 Maßnahmen innerhalb 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.

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“, verordnet 28.09.2009 umgrenzt. Das Plangebiet wird nicht vom LSG erfasst.

7 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.

Das Plangebiets befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierbei handelt es sich um das abgegrenzte natürliche Einzugsgebiet der Brunnen des Wasserwerkes Harpenfeld des Wasserverbandes Wittlage.

Das Wasserwerk Harpenfeld dient der Versorgung der Verbandsmitglieder mit Trink- und Brauchwasser und verfügt über ein bewilligtes Wasserrecht in Höhe von derzeit 1.500.000 m^3/a.
Alle Maßnahmen im Verfahrensgebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 142 - Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Januar 2016 - zu beachten sind.
Die Nutzung von Erdwärme ist in Trinkwassergewinnungsgebieten nur mit Einschränkungen möglich.

8 Belange des Immissionsschutzes

- Verkehrslärm
Westlich des Plangebietes verläuft die „Bergstraße“ Landesstraße 84. Von der Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

9 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.

10 Bodenfunde/ 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.

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.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2023-09-07
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den Im Auftrag