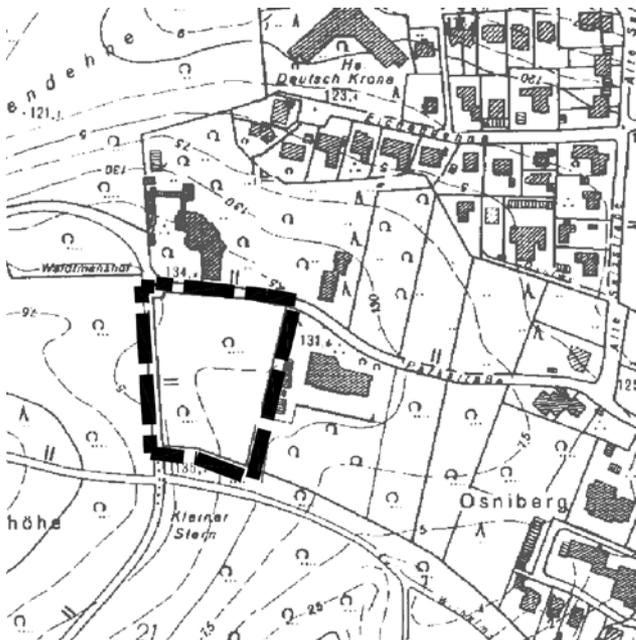


44. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ mit ÖBV

Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss 10.09.2019

Beratung über die Ergebnisse des Planverfahrens und Vorschlag: Feststellungs- und Satzungsbeschluss



Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Rheda-Wiedenbrück



**Testentwurf für
favorisierten Standort 2
Skizze 3 (17.05.2017)**



SO "Verwaltung" III o
 GRZ 0,25
 GFZ 0,75
 THmax. 12,0 m ü. (A)(B)
 FHmax. 17,0 m ü. (A)(B)
 SD 42°- 48°
 FD

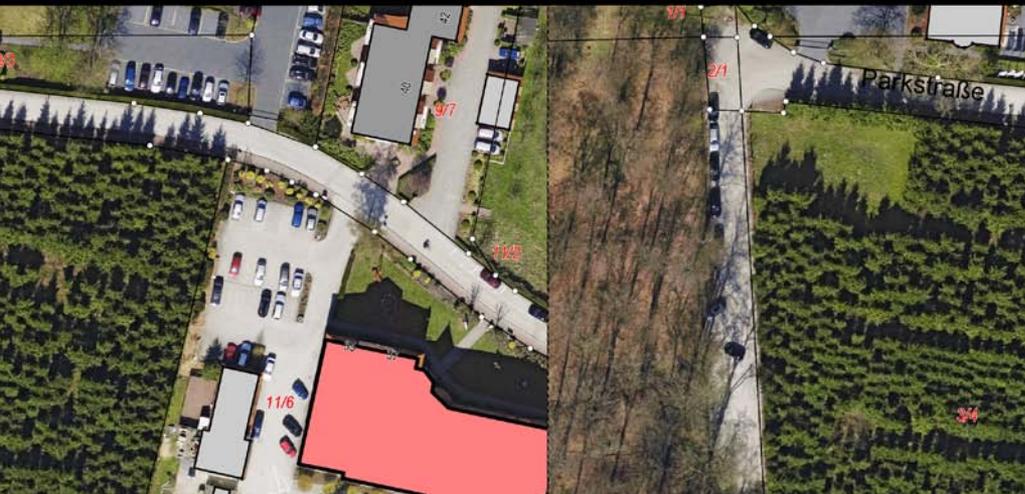


**Weiterentwicklung Skizze
 3
 zu B-Plan-Vorentwurf**

**Bebauungsplan Nr. 63
 (Vorentwurf, 06/2017)**



- Lage am Rand des FFH-Gebiets
- Teillöschung aus LSG ist erfolgt
- Status zuvor Wald (zuletzt Fichten-Schonung), Ersatzaufforstung bereits erfolgt

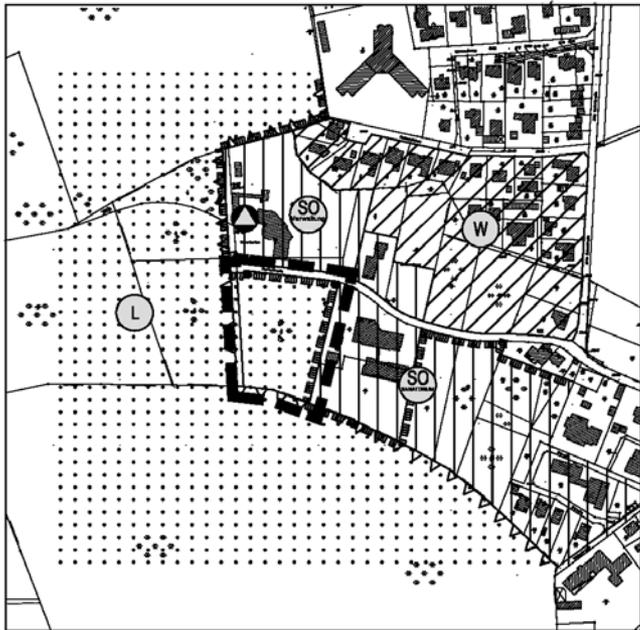


Luftbild



Parkstraße von Nordosten (Mai 2017)

44. FNP-Änderung



Darstellung alt

-  Fläche für die Forstwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
-  Geltungsbereich dieser FNP-Änderung
- Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information**
-  Wohnbaufläche
-  Sondergebiet, Sanatorium
-  Sondergebiet, Verwaltung
-  Fläche für Versorgungsanlagen, Umformerstation
-  Fläche für die Forstwirtschaft
-  Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
-  Kernzone des Naturparks (nachrichtliche Übernahme)



Darstellung neu

-  Sondergebiet, Verwaltung
-  Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
-  Geltungsbereich dieser FNP-Änderung
- Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information**
- siehe oben -
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5(4) BauGB**

Das Plangebiet liegt in Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit Verordnung vom 07.04. / 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 63

„Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“



- Keine wesentlichen Änderungen zum Satzungsstand
- Ergänzende redaktionelle Klarstellung der Höhenfestsetzung

Bebauungsplan Nr. 63
 Entwurf 05/2019 (ca. 0,91 ha)

Parallelverfahren für 44. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 63
(gemeinsame Stellungnahmen = hier gemeinsame Erörterung)

Wesentliche Stellungnahme aus der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

- Keine Stellungnahmen zur 44. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 63 -

Parallelverfahren für 44. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 63 (gemeinsame Stellungnahmen = hier gemeinsame Erörterung)

Wesentliche Stellungnahme der TÖBs gemäß § 4(2) BauGB

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweise auf Lage des Plangebiets innerhalb des Heilquellenschutzgebiets

- **Verwaltungsvorschlag**
- Hinweis auf Lage im Heilquellenschutzgebiet bereits in Planzeichnung und Begründung, keine ergänzenden planungsrechtlichen Maßnahmen notwendig.
- ... *keine Veränderung zum Beratungsergebnis zu § 4(1) BauGB*

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Hinweis bezüglich der Ersatzaufforstung
- **Verwaltungsvorschlag**
 - Ersatzaufforstung wurde bereits durchgeführt (Maßnahme in Hilter a. T.W.)
 - Somit keine ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen notwendig.
 - ... *keine Veränderung zum Beratungsergebnis zu § 4(1) BauGB*

LK Osnabrück

- Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken
- Unklarheit bzgl. maximaler Gebäudehöhe bei Flachdächern

➤ **Verwaltungsvorschlag**

- Redaktionelle Klarstellung zur zulässigen Höhenentwicklung wird in der textlichen Festsetzung D.2.1 ergänzt.

2.1.2 Firsthöhe:

Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts. Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika bzw. des Dachaufbaus der maximalen Firsthöhe.

- Bodenfunde: Hinweise bezüglich gesetzlicher Melde- und Sicherungspflicht
- **Verwaltungsvorschlag**
- Hinweis ist bereits in Planunterlagen enthalten.

- Naturschutz und Wald: Teillöschung LSG ist erfolgt, FFH-Vorprüfung bereits zur § 4(1)-Beteiligung erfolgt, Hinweise und Anforderungen für die Ersatzaufforstung.
- **Verwaltungsvorschlag**
- Ersatzaufforstung wurde bereits durchgeführt.
- Somit keine ergänzenden planungsrechtlichen Maßnahmen notwendig.
- ... *keine Veränderung zum Beratungsergebnis zu § 4(1) BauGB*

Telekom

- Hinweis auf mögliche Leitungen
- **Verwaltungsvorschlag**
 - Die Stellungnahme wird zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet, keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.
 - ... *keine Veränderung zum Beratungsergebnis zu § 4(1) BauGB*

EWE

- Hinweis auf mögliche Leitungen
- **Verwaltungsvorschlag**
 - Gemäß digitaler Planauskunft sind im Plangebiet keine Leitungen vorhanden, keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.
 - ... *keine Veränderung zum Beratungsergebnis zu § 4(1) BauGB*

BUND (keine Stellungnahme in Beteiligung gem. § 4(1) BauGB)

- Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird gefordert.

- **Verwaltungsvorschlag**
 - FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt bereits seit Mai 2017 vor, Zustimmung durch Kreis OS, keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.

 - Vorkommen typischer Waldvertreter wurde nicht ausreichend beachtet.
 - Lediglich spekulative Untersuchung möglich, da Grundstück bereits gerodet.

- **Verwaltungsvorschlag**
 - Gemäß Gutachtern und Fachbehörden zählen Vögel und Fledermäuse zu den charakteristischen Tierarten des angrenzenden FFH-Gebiets.
 - Artenschutzprüfung für Avifauna und Fledermäuse wurde durchgeführt, Gutachter haben in Abstimmung mit dem LK eine Erfassung der Tierarten in einem Radius von bis zu 100 m durchgeführt.
 - Somit keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.

- Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebiets befürchtet

➤ **Verwaltungsvorschlag**

- Plangebiet liegt nicht innerhalb des FFH-Schutzgebiets.
- Gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets zu befürchten.
- Gutachterliche Bewertung wird nach erneuter Rückfrage weiterhin durch den LK geteilt, keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.

- Anmerkung zum vorherigen Buchenbestand im Plangebiet

➤ **Verwaltungsvorschlag**

- Fichten wurden bereits vor 25 Jahren vom Vorbesitzer dort gepflanzt.
- Die heristo ag hat das Grundstück bereits als Fichtenwald erworben.

- Anmerkung zur RROP-Nutzungsfunktion „Forstwirtschaftsfläche und Gebiet für Natur und Landschaft“

➤ **Verwaltungsvorschlag**

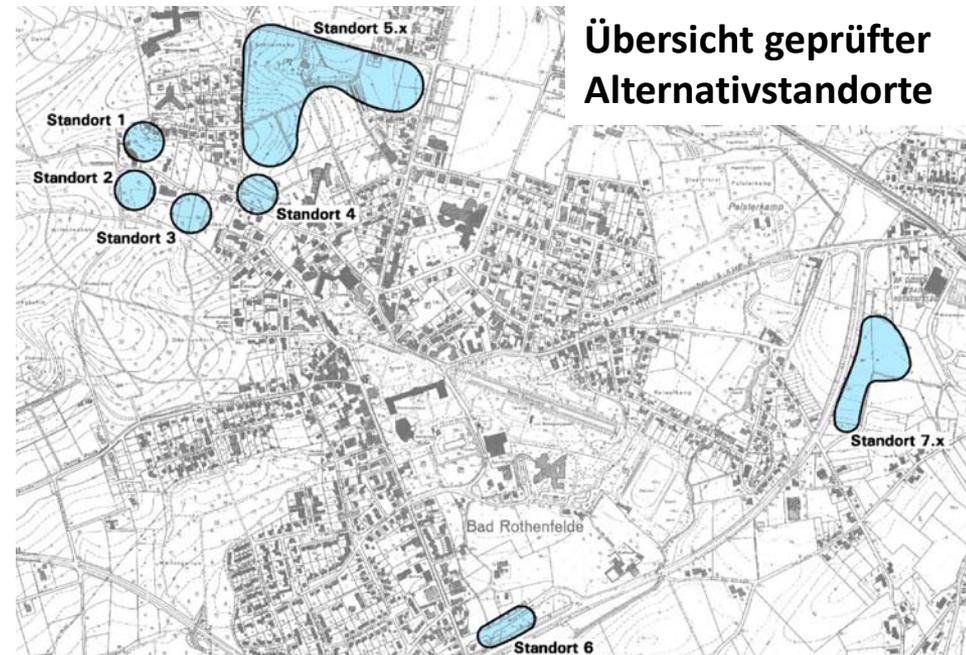
- Fläche erfährt im Vergleich zum Fichtenwald durch standortgerechte Anpflanzungen eine teilweise Aufwertung.
- LK OS: kein Zielabweichungsverfahren erforderlich
- Geplante Nutzung aus Sicht der Gemeinde somit mit RROP-Nutzungszweck vereinbar.

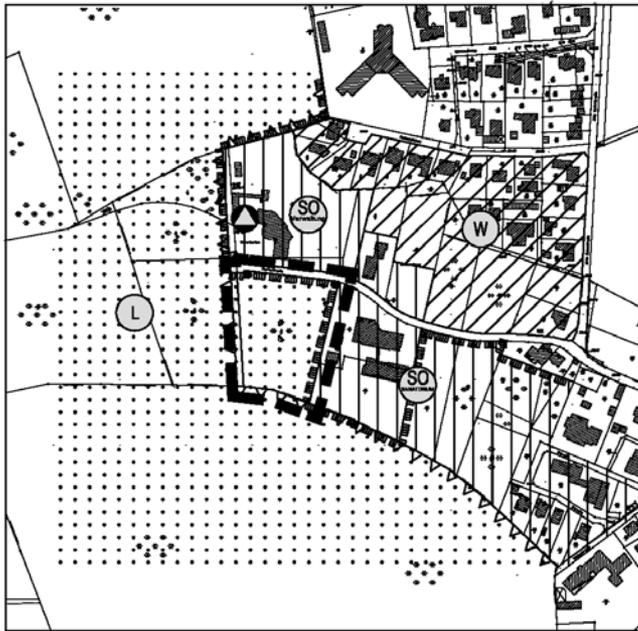
- Anmerkung zum Kleinklima

➤ **Verwaltungsvorschlag**

- Thematik im Umweltbericht behandelt und als unproblematisch bewertet.
- Gemäß erneuter Abstimmung mit Gutachter keine merkliche Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

- Prüfung von alternativen Standorten nicht ausreichend
- **Verwaltungsvorschlag**
 - Alternativenprüfung in Begründung, Kapitel 1.3 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ ausführlich behandelt.
 - Somit keine weiteren planerischen Maßnahmen erforderlich.





Darstellung alt

 Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich dieser FNP-Änderung

Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information

 Wohnbaufläche

 Sondergebiet, Sanatorium

 Sondergebiet, Verwaltung

 Fläche für Versorgungsanlagen, Umformerstation

 Fläche für die Forstwirtschaft

 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

 Kernzone des Naturparks (nachrichtliche Übernahme)



Darstellung neu

 Sondergebiet, Verwaltung

 Grünfläche

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich dieser FNP-Änderung

Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information

- siehe oben -

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5(4) BauGB

Das Plangebiet liegt in Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit Verordnung vom 07.04. / 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

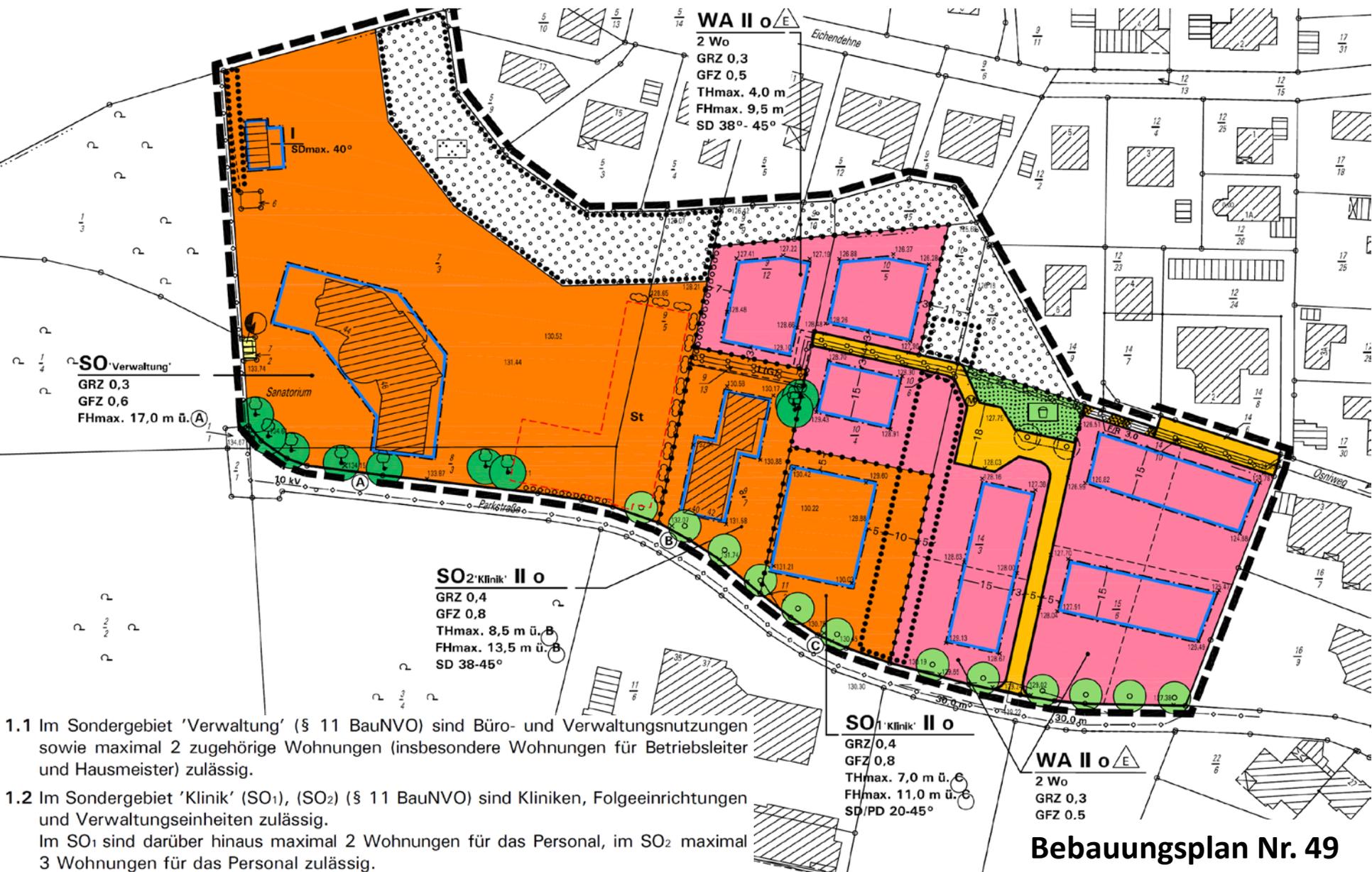
Vorschlag: 44. FNP-Änderung



Bebauungsplan Nr. 63

Vorschlag: Satzung 09/2019

Backup



SO 'Verwaltung'
 GRZ 0,3
 GFZ 0,6
 FHmax. 17,0 m ü. A

WA II o \triangle E
 2 Wo
 GRZ 0,3
 GFZ 0,5
 THmax. 4,0 m
 FHmax. 9,5 m
 SD 38°-45°

SO2 'Klinik' II o
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 8,5 m ü. B
 FHmax. 13,5 m ü. B
 SD 38-45°

SO1 'Klinik' II o
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 7,0 m ü. C
 FHmax. 11,0 m ü. C
 SD/PD 20-45°

WA II o \triangle E
 2 Wo
 GRZ 0,3
 GFZ 0,5

- 1.1 Im Sondergebiet 'Verwaltung' (§ 11 BauNVO) sind Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie maximal 2 zugehörige Wohnungen (insbesondere Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister) zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet 'Klinik' (SO₁), (SO₂) (§ 11 BauNVO) sind Kliniken, Folgeeinrichtungen und Verwaltungseinheiten zulässig.
 Im SO₁ sind darüber hinaus maximal 2 Wohnungen für das Personal, im SO₂ maximal 3 Wohnungen für das Personal zulässig.

Bebauungsplan Nr. 49



Parkstraße in Richtung Nordwesten, Mai 2017