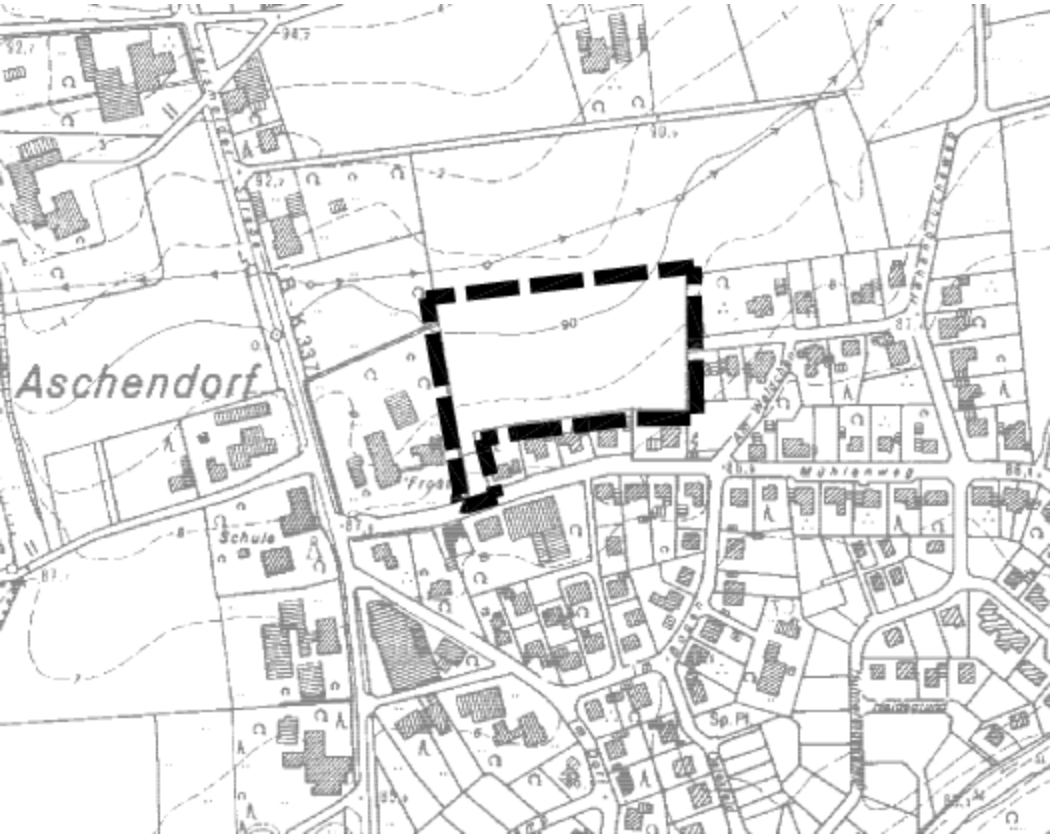
45. Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit ÖBV

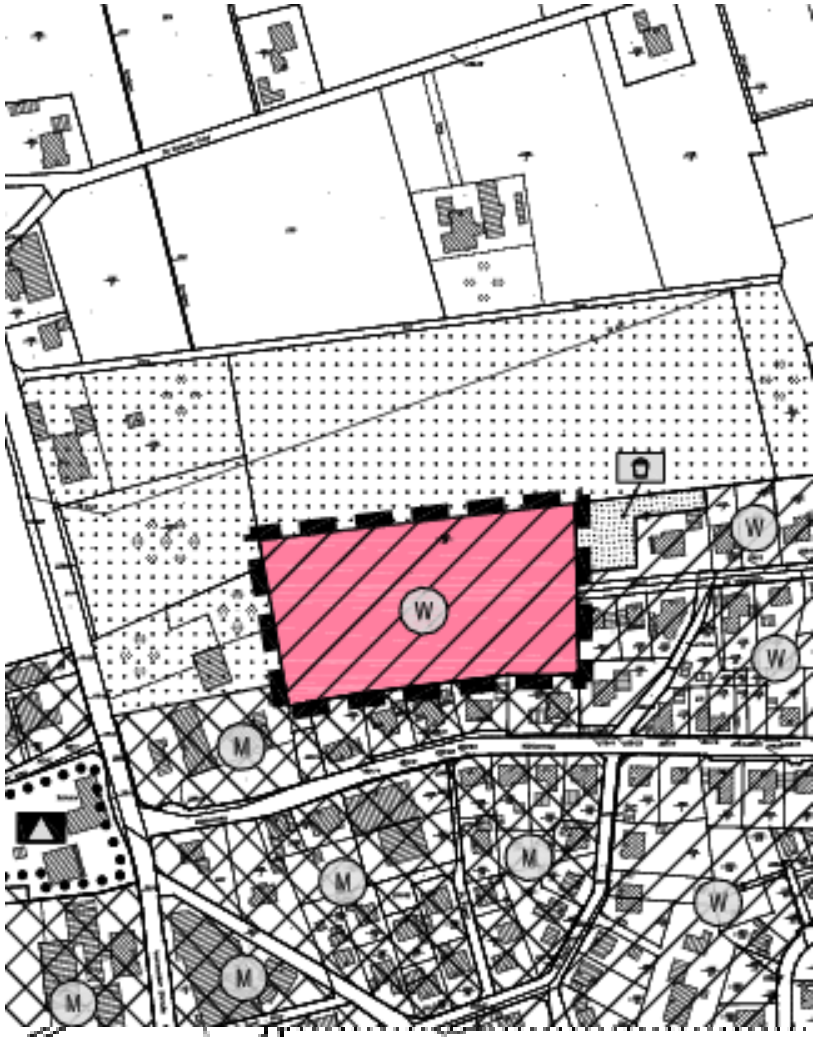
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 19.06.2018
- Gesamtabwägungen/ Feststellungs- und Satzungsbeschluss -



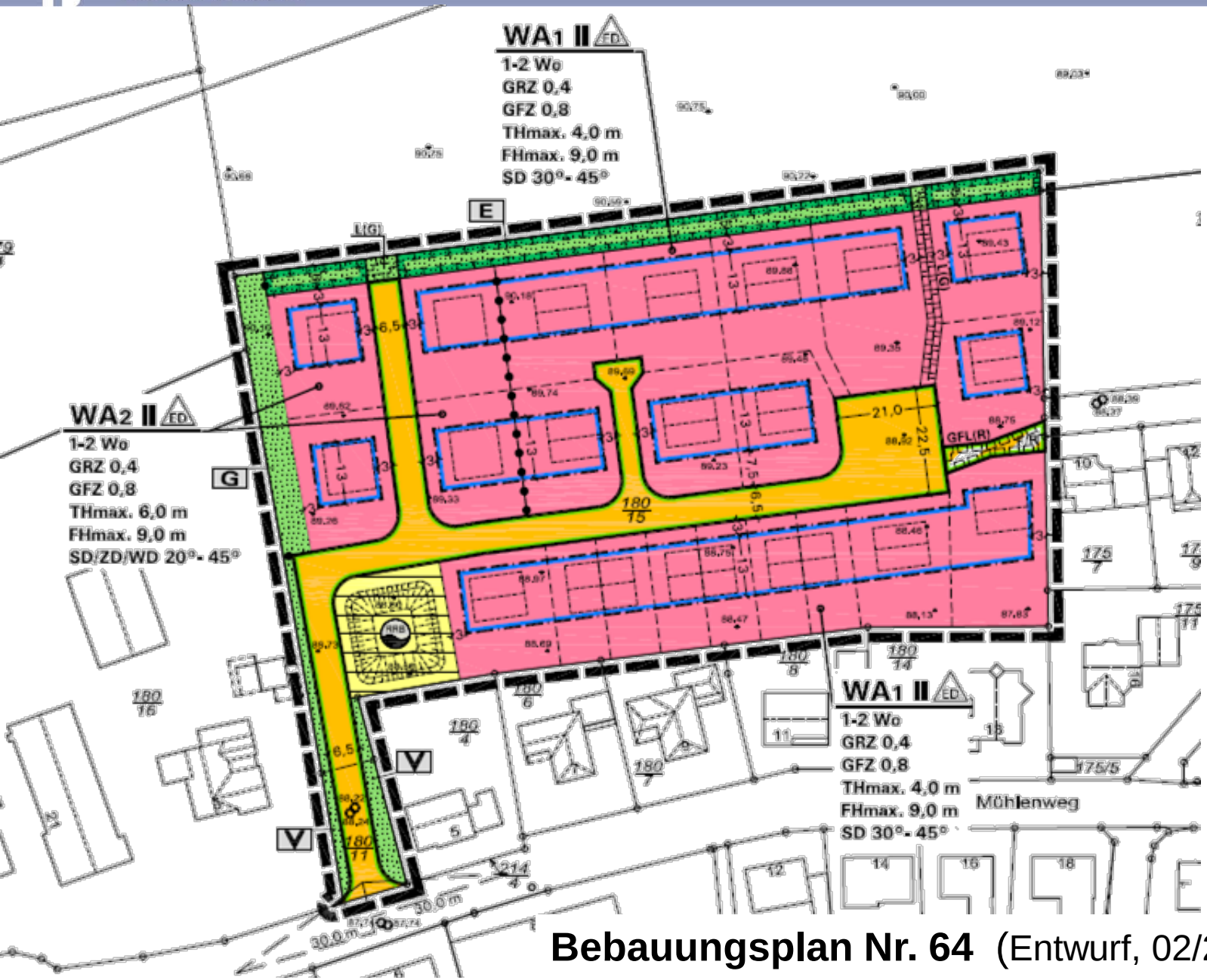
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Rheda-Wiedenbrück

45. Änderung des Flächennutzungsplans

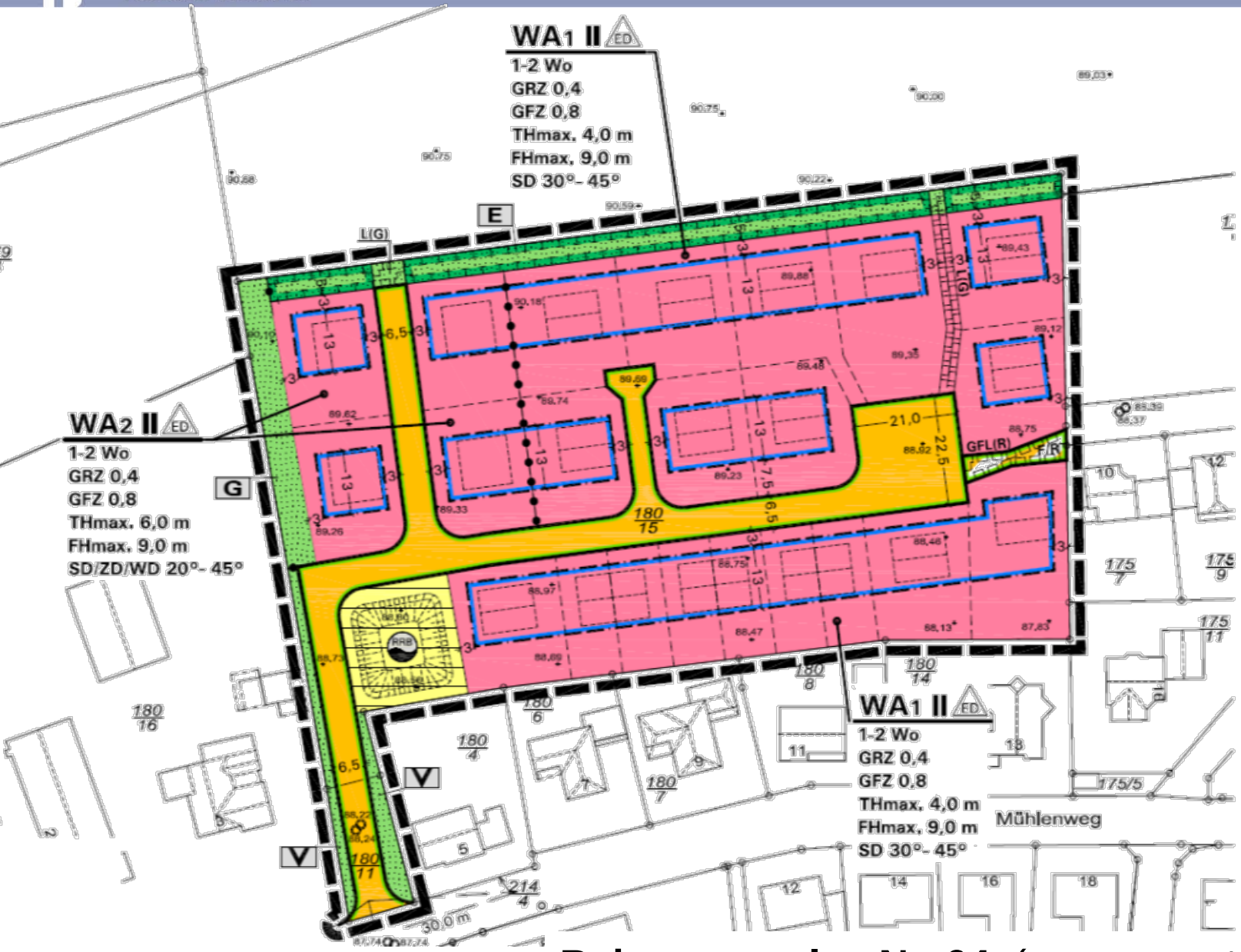
wirksame Fassung



45. FNP-Änderung



Bebauungsplan Nr. 64 (Entwurf, 02/2018)



Bebauungsplan Nr. 64 (Satzung, 06/2018)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwender 1

- Fragen zur Niederschlagswasserentwässerung und zur Standortwahl des RRB.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Die Begründung wir um nähere Informationen zur Niederschlagswasser-entwässerung ergänzt.

- Anregung zur Sicherung einer naturnahen Gestaltung des RRB.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Aufgrund des anhaltenden Wohnbaulandbedarfs wird eine möglichst effektive Baulandnutzung hier gegenüber einer naturnahen Gestaltung des RRB höher gewichtet. Der Anregung zum Verzicht auf einen Bauplatz zugunsten einer naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens wird daher nicht gefolgt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwender 1

- Anregung zur verpflichtenden Dachbegrünung von Flachdächern.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt, um den Bauwilligen eine angemessene Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

- Anregung zur Stellung der geplanten Wohnbebauung in einer Flucht mit der Bebauung Am Wäldchen.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die separaten Erschließungen haben die Gebäudestellungen der beiden Gebiete entlang der jeweiligen Straße keinerlei Auswirkungen aufeinander.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwender 1

- Anmerkung zur Vorprägung größerer Grundstückstiefen.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Die mit dem Erschließungskonzept vorgeprägten Grundstückstiefen werden als angemessen und ausreichend angesehen. Sie werden mit Blick auf aktuelle Wohnformen und die bestehende Wohnbaulandnachfrage beibehalten.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwender 3

- Anregung zur Zulassung von Flachdächern für die Errichtung eines Effizienzhaus Plus.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Anregung wird an diesem Standort nicht gefolgt. Um das städtebauliche Bild des Ortsteils zu wahren, wird an der Festsetzung der Dachneigung am Siedlungsrand festgehalten. Eine sonnenorientierte, energieeffiziente Bauweise ist auch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 möglich.

Stellungnahmen der Behörden und TÖB

LGLN

- Übereinstimmungsvermerk ist einzuholen.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Übereinstimmungsvermerk des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs wird zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

- Die Luftbildauswertung zeigt keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind in Bezug auf den Belang „mögliches Kampfmittelvorkommen“ in der Bauleitplanung hier nicht erforderlich.

Stellungnahmen der Behörden und TÖB

LK Osnabrück

- Die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone II unterliegt einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des LK Osnabrück zu beantragen.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Der Antrag wurde bereits bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Nach Rückfrage der Gemeinde steht kurzfristig die Genehmigung aus.

- Es muss nachgewiesen werden, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen tiefer liegender Grundstücke kommen kann.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Die Höhenlage der Planstraße und die An-ordnung des RRB wurden durch den Erschließungs- und Entwässe-rungsplaner so gewählt, dass bei erheblicheren Starknieder-schlägen, nicht die Privat-grundstücke betroffen sind, sondern das Wasser oberflächig auf der Straße abfließt.

Stellungnahmen der Behörden und TÖB

LK Osnabrück/ Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase- Bever“

- Redaktionelle Anmerkungen.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Die Begründung wird redaktionell korrigiert.

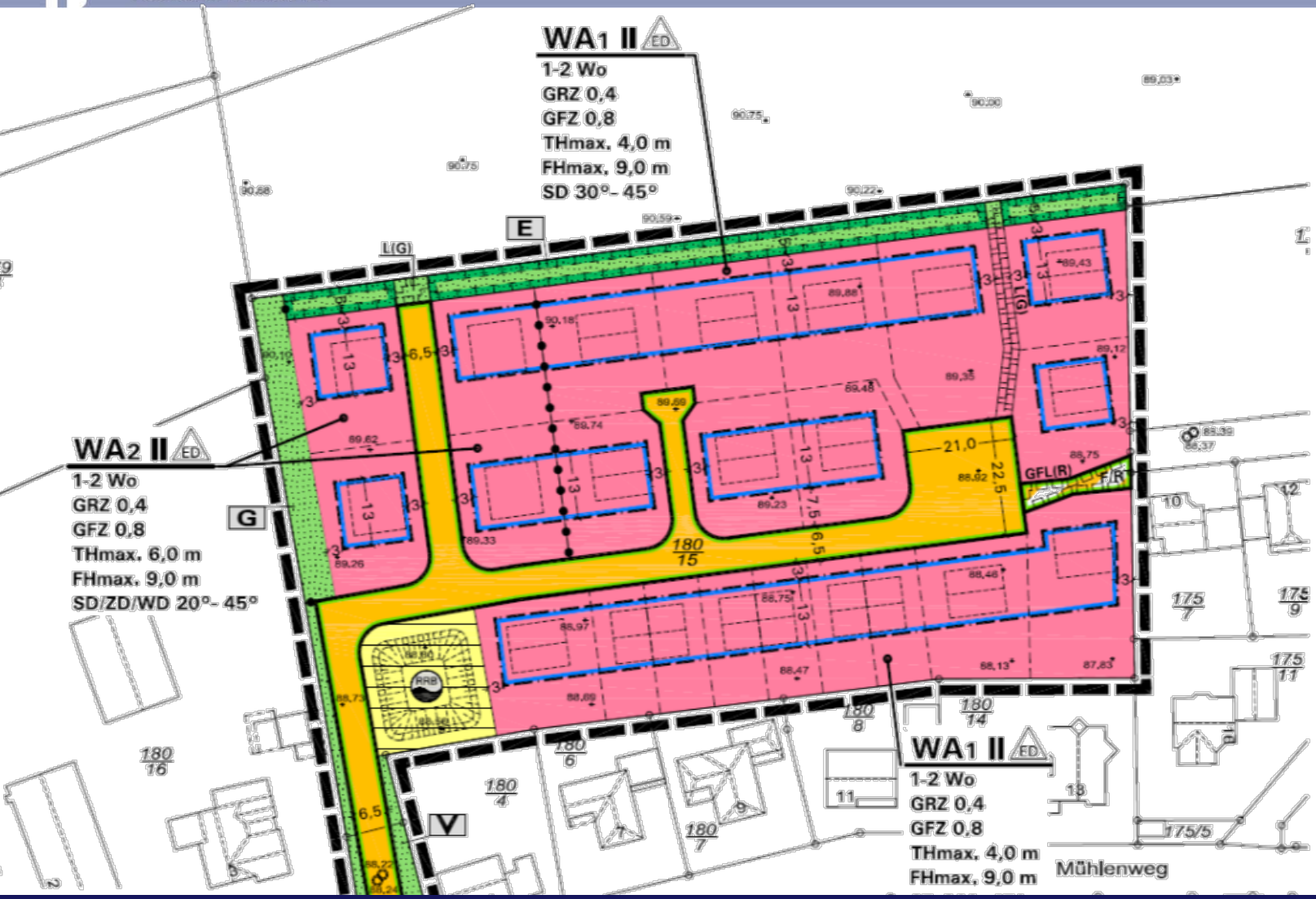
Stellungnahmen der Behörden und TÖB

LWK Niedersachsen

- Hinweis, dass von Hofstellen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen periodisch ausgehenden Emissionen (Gerüche) unvermeidlich und als ortsüblich hinzunehmen sind.

→ **Verwaltungsvorschlag:**

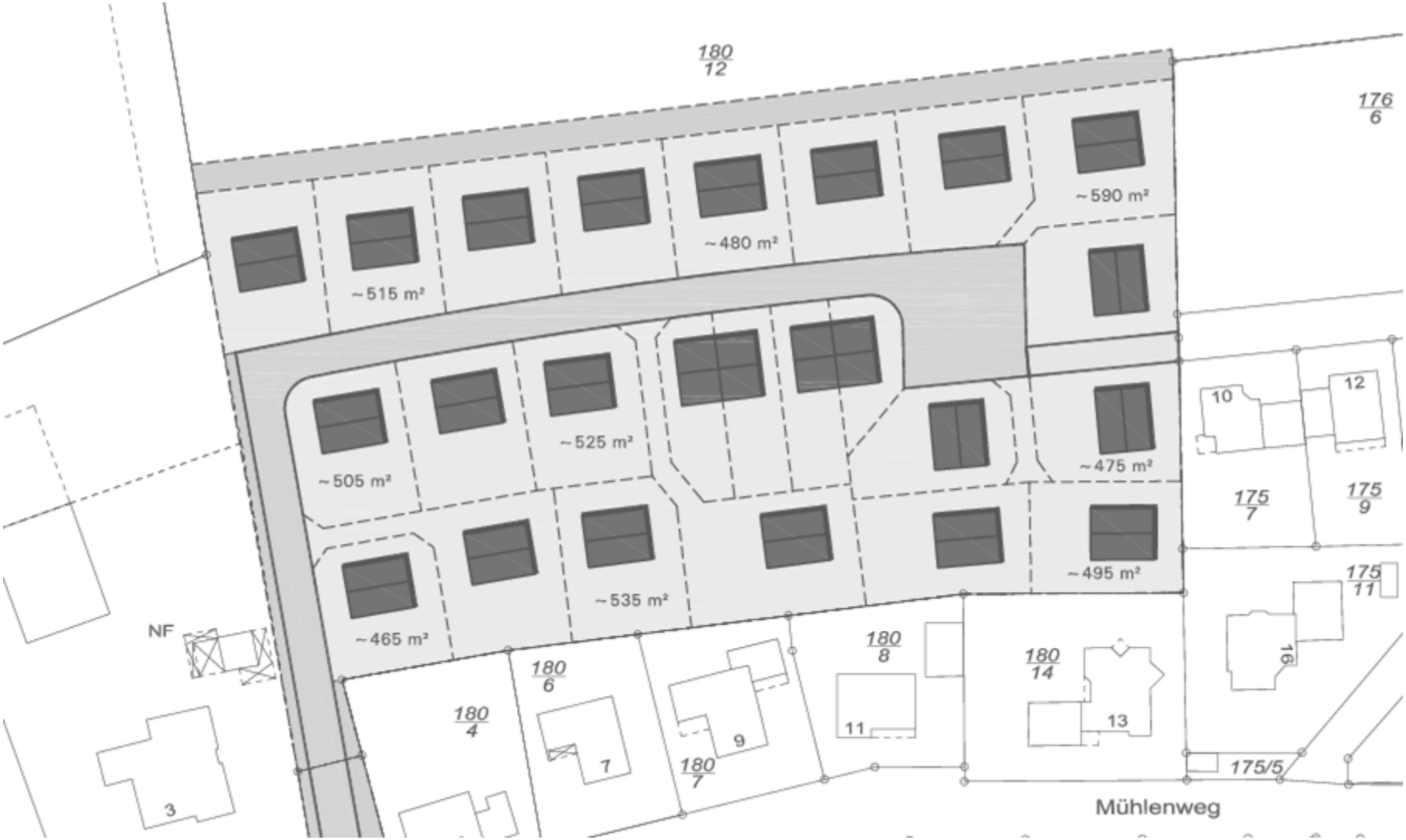
Der Hinweis ist bereits enthalten. Weitere Maßnahmen zu der Stellungnahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.



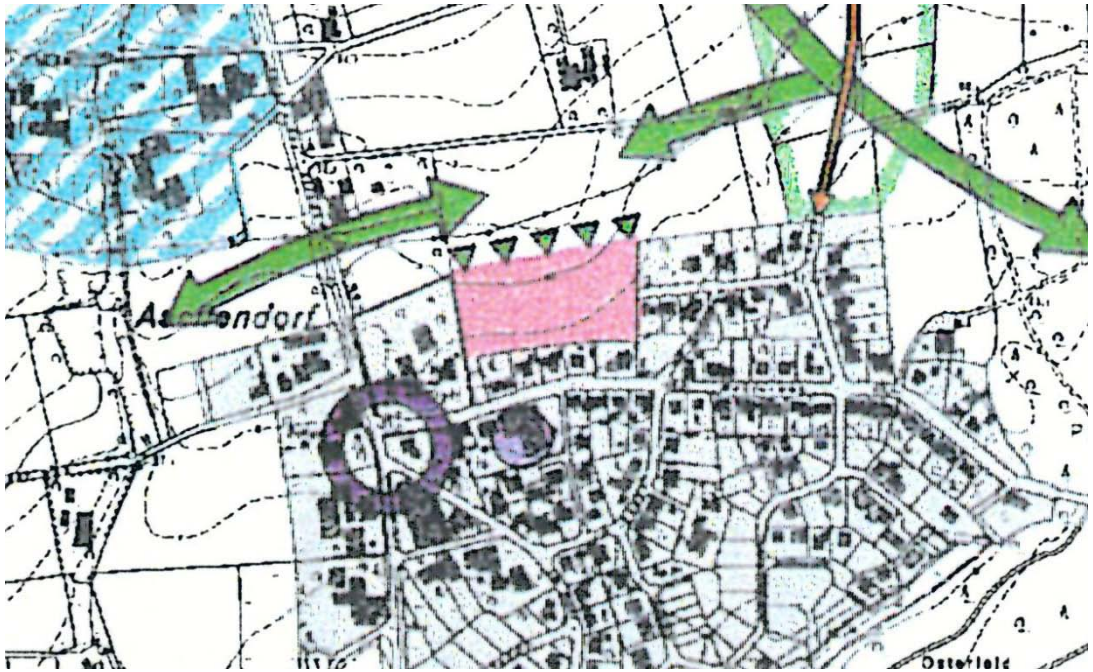
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Back-up

Luftbild



Rahmenkonzept, Variante 1 (Stand 02.03.2017)



Städtebaulicher Rahmenplan 2001

Ausschnitt aus Handlungs- und Maßnahmenkonzept

I. Entwicklungspotential / Nutzung

- Wohnbauflächenentwicklung - vorrangig
- Wohnbauflächenentwicklung - nachrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - vorrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - nachrangig
- gemäßigte Innenentwicklung
- Erhalt + Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche
- Erhalt + Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen
- Umnutzung bzw. Umgestaltung von Sonderstandorten
- Renovierung, Erweiterung, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ansiedlung bzw. Erweiterung von Sondernutzungen
- (langfristige) Umnutzung
- neuer Marktstandort
- Friedhofserweiterung
- ausreichender Abstand zum Sportplatz

II. Ortsbild / Siedlungsstruktur

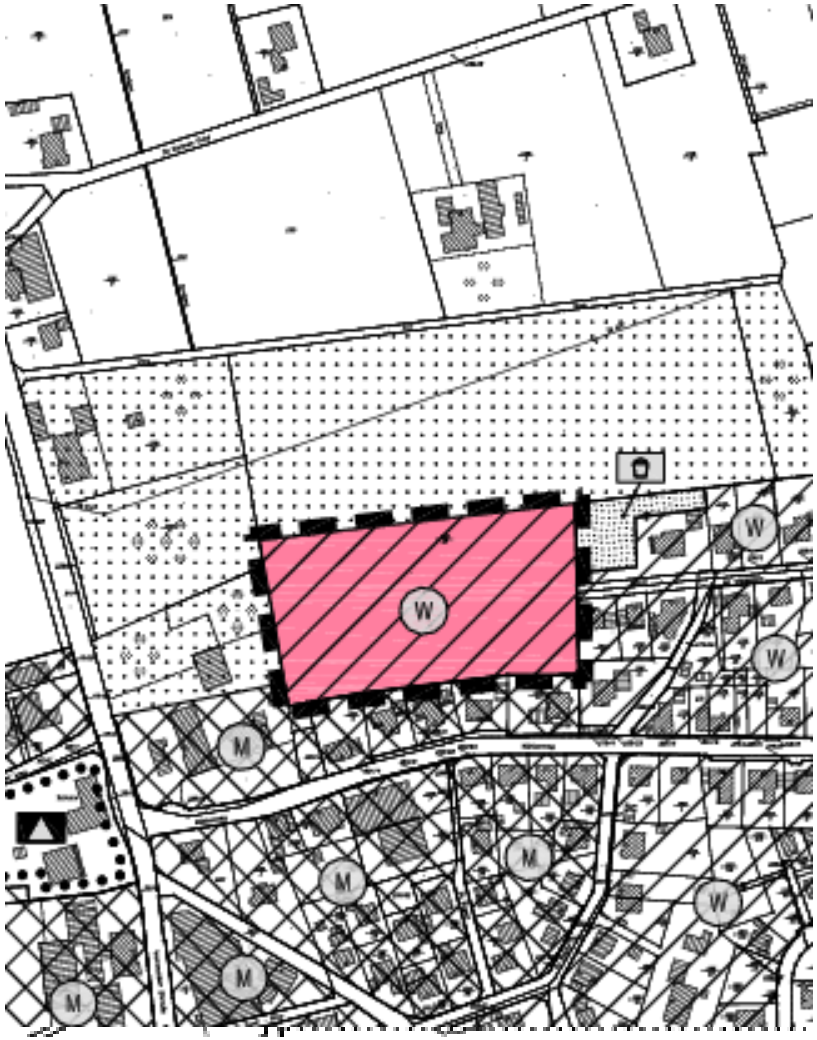
- Nachverdichtungspotential
- Nachverdichtungspotential unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit
- Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges
- Schaffung einer Ortsmitte
- detaillierte Umfeldgestaltung
- Ordnung der städtebaulich ungeordneten Situation
- Umgestaltung des Straßenraumes
- Gestaltungssatzung
- Werbeanlagensatzung
- Förderung einer intensiven Vermarktung
- Aufstockung der Pavillonbauten
- Erhalt der Bauernschaft
- Erhalt des ländlichen Charakters

III. Grün / Freiraum

- großräumige Grünverbindung
- attraktive Ortsrandgestaltung (auf Zeit)
- Erhalt Kurpark / öffentliche Grünfläche
- qualitative Aufwertung des Kurparks
- potentielle Klinikerweiterung / Kurpark
- potentielle Ausdehnung des Kurparks
- Anpflanzung Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Erhalt prägender Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Blick- und Wegebeziehung verbessern
- Erhalt / Entwicklung einer intensiven Eingrünung
- Erhalt der grünen Blockinnenbereiche
- Aufwertung des Mühlenteiches
- Aufwertung Bachlauf
- Waldabstand
- Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung der bisherigen FNP- Darstellung

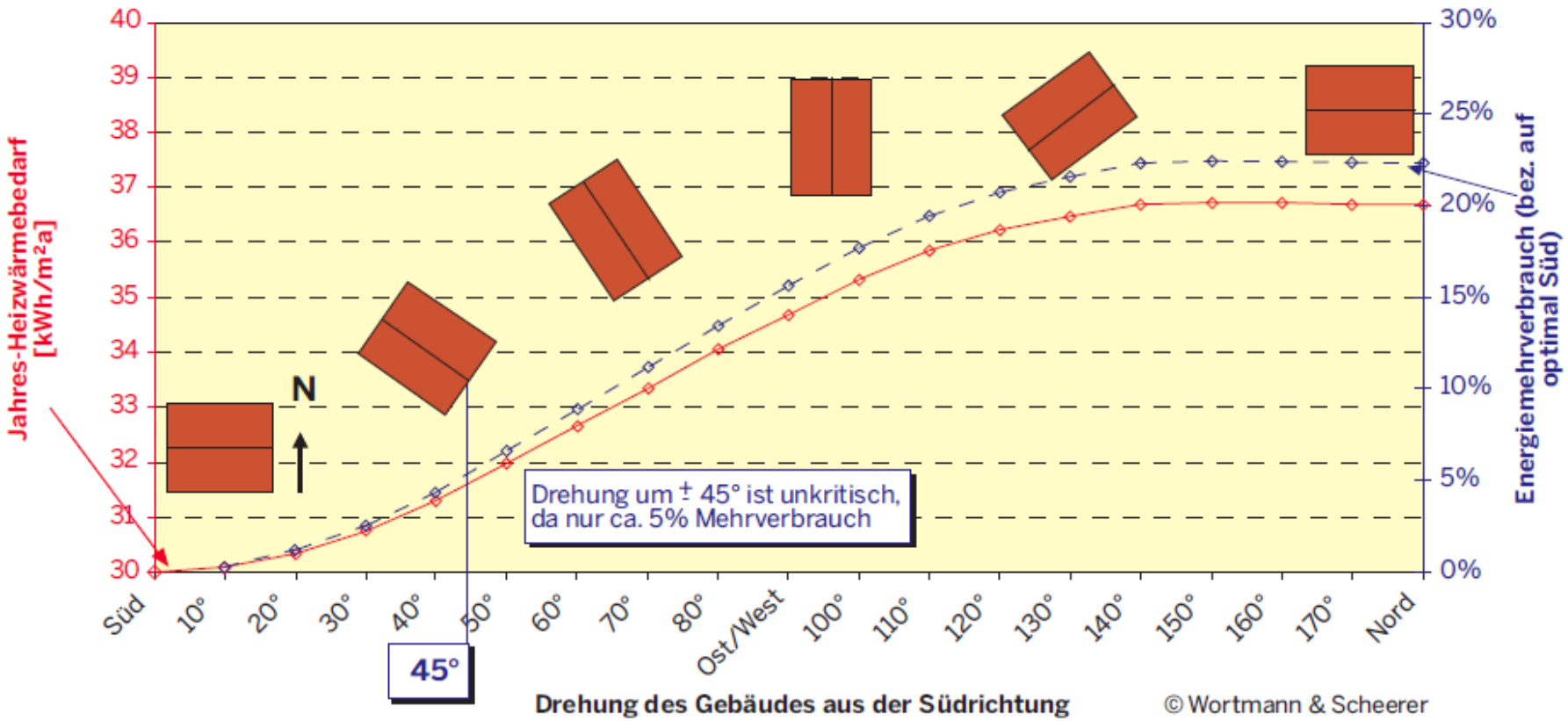
45. Änderung des Flächennutzungsplans

wirksame Fassung



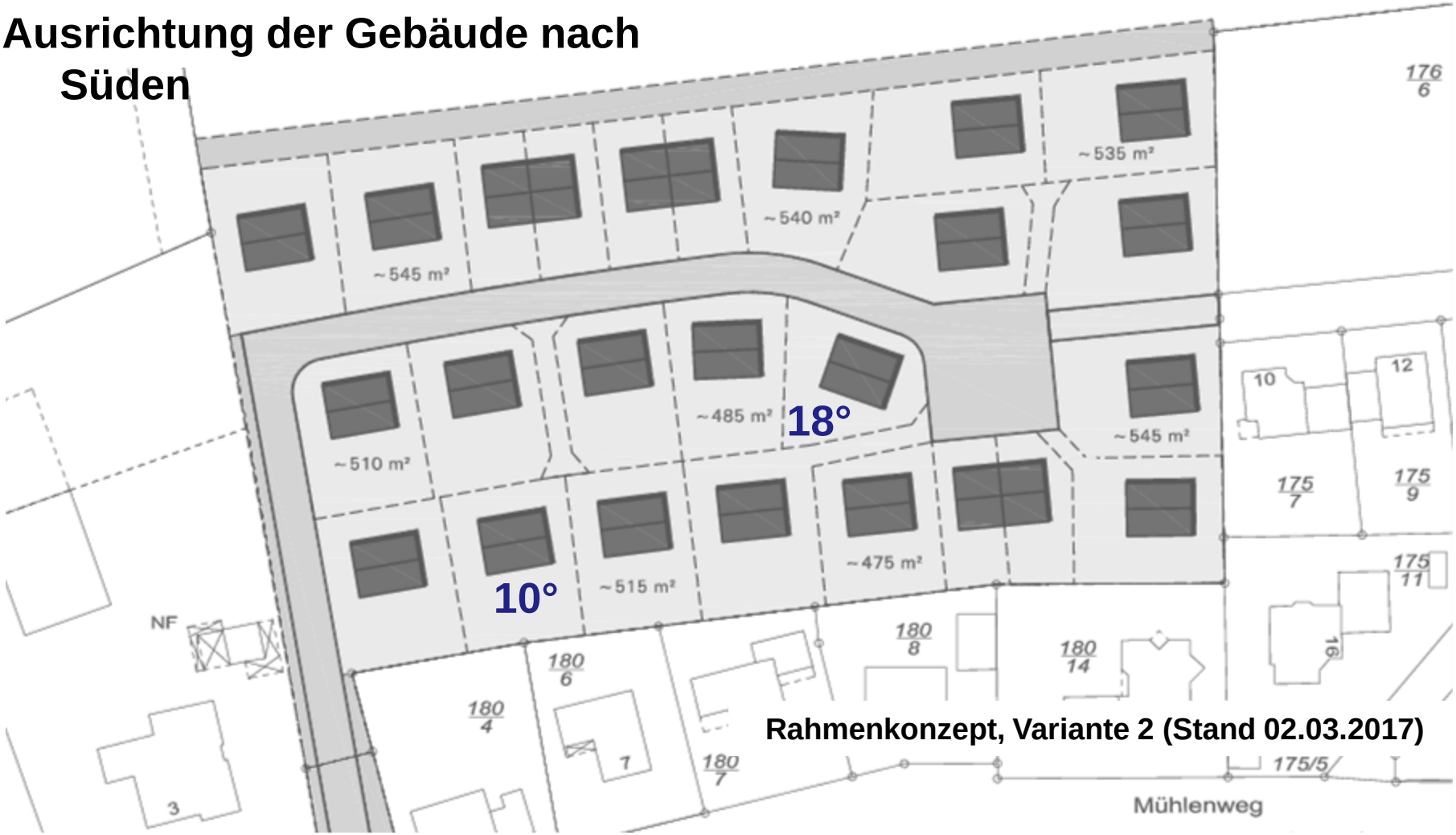
45. FNP-Änderung

Ausrichtung der Gebäude nach Süden



Jahres-Heizwärmebedarf eines aus der Südrichtung gedrehten Gebäudes mit einem Fensterflächenanteil von 70 % im Süden

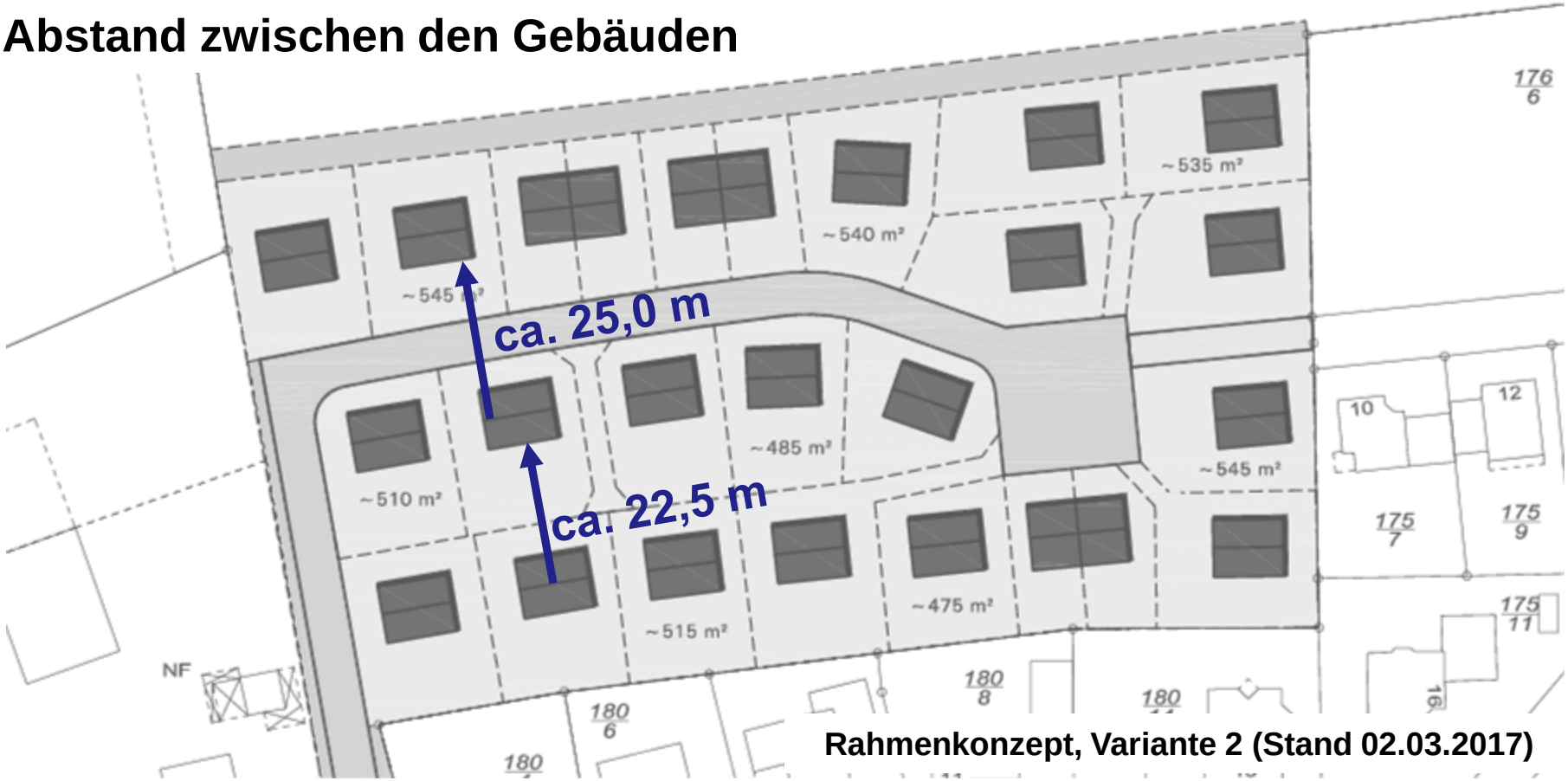
Ausrichtung der Gebäude nach Süden



Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand 02.03.2017)

- **Abweichung aus der Südrichtung**

Abstand zwischen den Gebäuden

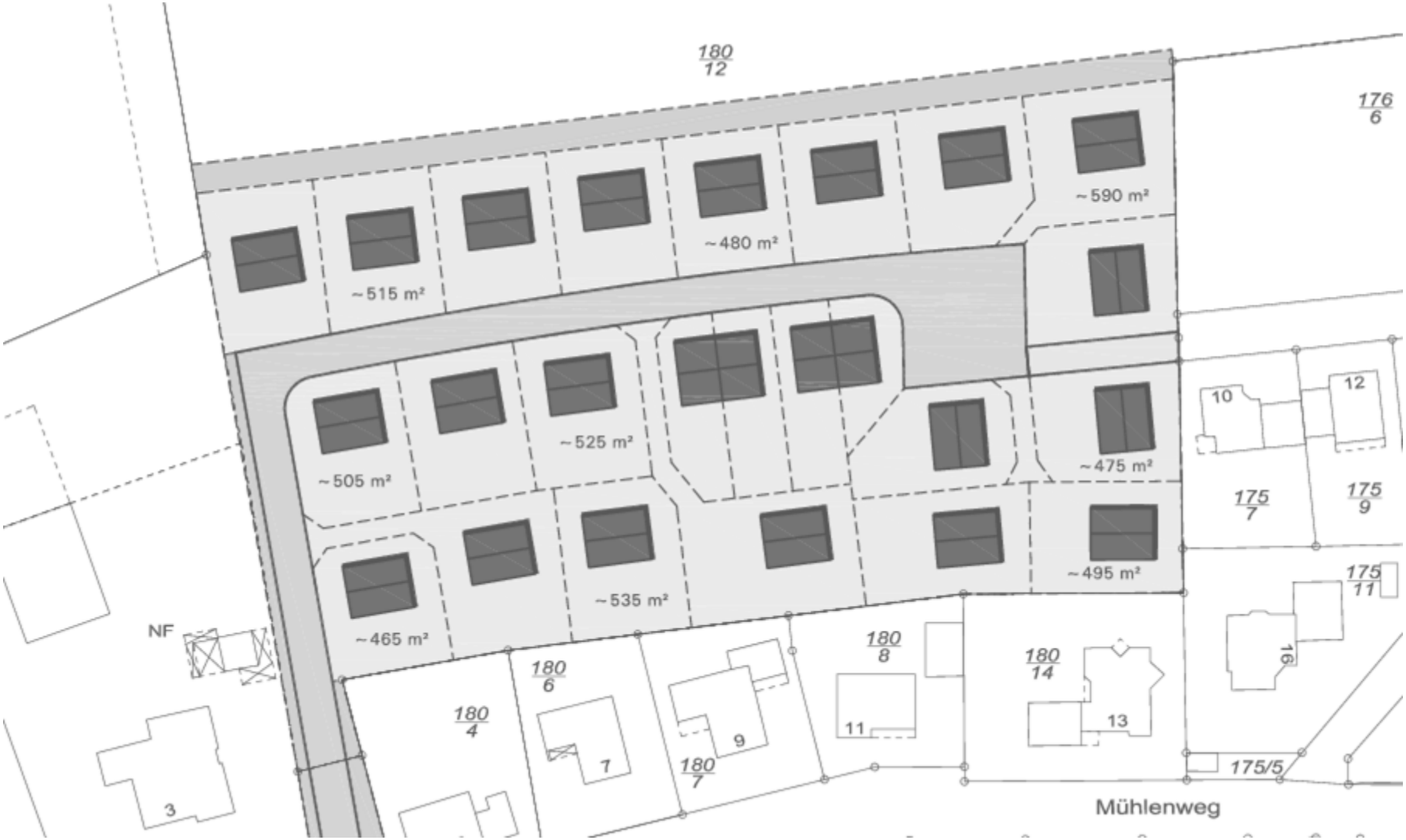


Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand 02.03.2017)

- **Faustregel für Gebäudeabstand:**
  2,4- bis 2,7-fache der Höhe der schattenwerfenden Kante

  Beispiel: EFH mit FH 8,5 m x 2,4 = 20,4 m

  („Solarfibel“, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2007, Seite 45)



Rahmenkonzept, Variante 1 (Stand 02.03.2017)

BauGB-Regelverfahren (Vollverfahren)

Rat: Aufstellungs-beschluss 15.12.2016

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
(§ 2(1) BauGB)

Erste Beteiligung
mit Infoabend

… Auswertung Öffentlichkeit/Behörden, Erarbeitung „Rechtsplan“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4(1) BauGB)

Beratung der eingegangenen Anregungen, Planüberarbeitung+ OFFENLAGEBESCHLUSS

Zweite Beteiligung
streng formal, 1 Monat

Entwurfsoffenlage für die Öffentlichkeit (§ 3(2) BauGB)

Beteiligung der Behörden (§ 4(2) BauGB)

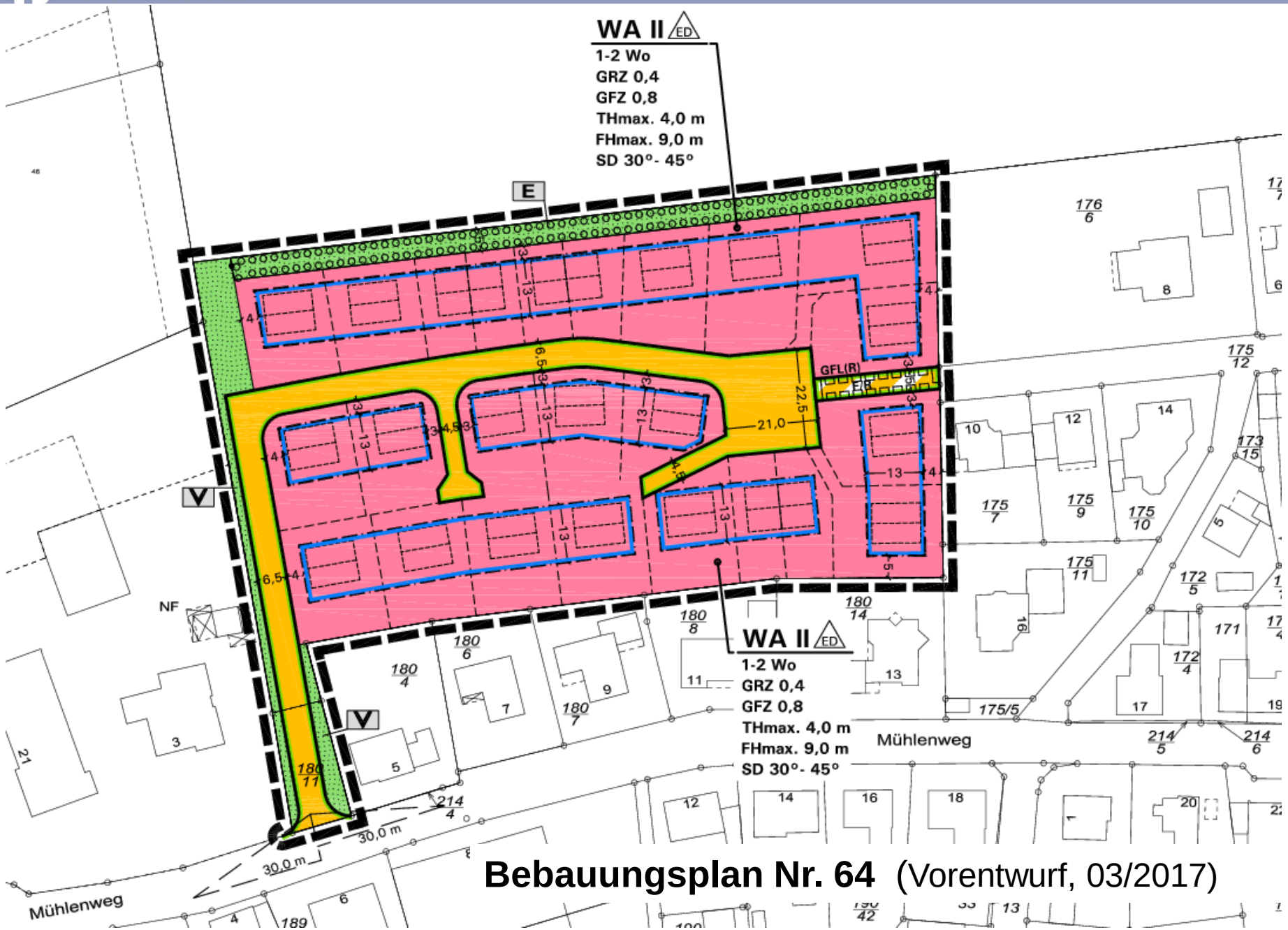
keine Änderungen im Planentwurf

Änderung im B-Plan: Erneute Beteiligung (§ 4a(3) BauGB)

Rat: Gesamtabwägung und Beschlussfassung

Abwägung der eingegangenen Anregungen + SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10(1) BauGB)

INKRAFTTRETEN des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Bebauungsplan Nr. 64 (Vorentwurf, 03/2017)