

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

<u>Name</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Abwägung / Beschlussempfehlung</u>
Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 19.06.2013	<p>Landwirtschaft</p> <p>Rund 500 m westlich des Rittergutes Osthoff befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Avermann, der auf Schweinehaltung ausgerichtet ist. Die auf Grundlage der „TA-Luft“ berechnete Abstands-forderung zu Wohngebieten wird deutlich eingehalten. Weitere Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung liegen nach unserem Kenntnisstand außerhalb eines 600 m Radius (Beurteilungsgebiet gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie) um den Planungsraum.</p> <p>Insofern werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Stadt Georgsmarienhütte vorgebracht.</p> <p>Forstwirtschaft</p> <p>Privatwald ist nach Aktenlage von der Planung der Stadt Georgsmarienhütte nicht unmittelbar betroffen. Insofern bestehen aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Allerdings grenzen Privatwaldflächen an das Plangebiet an. Bauliche Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einhalten.</p> <p>Vorhandene Wege zu den Waldflächen sind zu erhalten oder so wiederherzustellen, dass ganzjährig ein Erreichen der Waldflächen mit schwerem Gerät (Holzernte- und Transportfahrzeuge) gewährleistet ist.</p>	<p>Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zum Wald werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Gutshofes und insbesondere den östlich und nördlich Bauflächen sollen Stallanlagen und weitere landwirtschaftliche Nebengebäude errichtet werden. Sensible Nutzungen oder gar Wohnbereiche mit Außenwohnflächen etc. werden dort nicht errichtet. Der beabsichtigte Abstand erscheint vor dem Hintergrund der Nutzung wie auch vor dem Hintergrund des kürzlich genehmigten und bereits ausgeführten Bauvorhabens östlich des alten Reitstalles, mit einem Abstand von ca. 15 m. zum Wald ausreichend bemessen.</p> <p>Die Wegeunterhaltung im Privatwald obliegt den Eigentümern.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur im Bereich des Rittergutes werden auf den betroffenen Flächen, angrenzend an den Hochwald landwirtschaftliche Nebenanlagen errichtet. Darüber hinaus wird der Abstand zum Wald durch den vorhandenen Abstand einer genehmigten Nebenanlage vorgegeben.</p>

<p>Archäologische Denkmalpflege Stadt und Kreisarchäologie mit Schreiben vom 19.06.2013</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung folgende Bedenken:</p> <p>Das in den Süden des Geltungsbereichs 2 hinein reichende Kulturdenkmal „Wasserburg (alte Harderburg)“ darf in seinem Bestand nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Bodeneingriffe im Denkmalbereich sind nicht zulässig. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Denkmalfläche im nördlichen Abschnitt nicht mit der Südabgrenzung von Geltungsbereich 2 übereinstimmt.</p> <p>Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird auf der Planunterlage hingewiesen.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals „Wasserburg“ erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung nicht. Eine Bebauung kann ausschließlich außerhalb des Denkmalsbereiches erfolgen.</p> <p>Die konkrete Abgrenzung wird als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis zum Beeinträchtigungsverbot des Denkmals ist bereits im Planentwurf aufgenommen.</p>
<p>Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH mit Schreiben vom 21.06.2013</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche.</p> <p>Stromversorgung</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich. Auf dem Gelände befindet sich eine 10 kV Ortsnetzstation mit einer Erdkabelzuleitung. Die ehemalige 10 kV Freileitung wurde bereits demontiert.</p> <p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich. Nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser sind die Wasserversorger grundsätzlich nicht verpflichtet, Löschwassermengen bereitzustellen. Die Dimensionierung der Leitungsquerschnitte des Trinkwasserrohrnetzes ist aus hygienischen Gründen für die Trinkwasserversorgung und nicht für die Löschwasserversorgung ausgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der vorliegenden Entwurfsplanung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Soweit auf den Privatgrundstücken zusätzliche Aufwendungen für Versorgungsanlagen zu tätigen sind, erfolgen diese auf Veranlassung und unter Kostenträgerschaft des Grundstückseigentümers. Die Grundstücke sind aber aktuell bereits weitgehend erschlossen, so dass öffentliche Aufwendungen nicht erforderlich werden.</p>

	<p>Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH stellen im Vertragsgebiet Wasser für Feuerlösch- und Feuerlöschübungszwecke der Stadt unentgeltlich zur Verfügung. Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser gilt für das Rittergut die Verfahrensweise des Objektschutzes. Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko z.B. Hotel.</p> <p>Gasversorgung Die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich. Eine Erdgasversorgung ist zurzeit nicht vorhanden. Bei wirtschaftlicher Zumutbarkeit ist eine Versorgung relativ einfach möglich.</p> <p>Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Strom der Harderburg ist nur mit einem erheblichen Kostenaufwand möglich.</p>	
<p>Stadtwerke Georgsmarienhütte Eigenbetrieb Abwasser mit gleichem Schreiben</p>	<p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Das Rittergut entsorgt das Schmutzwasser zurzeit über eine 3-Kammergrube, lediglich die 2 Torhäuser sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. In diesem Bereich endet auch die Kanalisation. Ein Anschluss des Rittergutes an die Schmutzwasserkanalisation wäre nur mit Hilfe einer Druckentwässerung möglich.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> Das Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben und kann nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Entwurfsplanung ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Regenwasser kann auf den jeweiligen sehr großen Grundstücken verbleiben.</p>

<p>Landkreis Osnabrück mit Schreiben vom 10.07.2013</p> <p>Regional- und Bauleitplanung</p>	<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen gemäß Nr. 41.2 VV – BauGB wird hingewiesen. Die Geltungsbereiche bzw. Detailpläne in der Planzeichnung und im Übersichtsplan sollten so bemessen bzw. gekennzeichnet sein, dass eine eindeutige Zuordnung auch in der Örtlichkeit möglich ist.</p> <p>Die Präambel in der Planzeichnung ist angesichts örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) zu ergänzen. Die Ermächtigungsgrundlage für „Örtliche Bauvorschriften“ ist mit Wirkung vom 12.04.2012 § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46). Der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss sollte um § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt, die Verletzung von Vorschriften entsprechend § 215 Abs.1 BauGB gegliedert werden.</p> <p>Beim Ausschluss der Vergnügungsstätten im GEe- Gebiet gemäß Nr. 3 Absatz 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Rechtsgrundlage § 8 Abs. 3 um Nr. 3 BauVO ergänzt werden.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe im MD 1 - Gebiet (Detailplan1) gemäß Nr. 4 sollte konkretisiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Anpassung der Planzeichnung zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplanes sowie die Anpassung der Verfahrensleiste stellt keine rechtliche Änderung des Planentwurfes dar.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 Abs. 1 Satz 3 wird wie folgt konkretisiert und redaktionell angepasst: Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Auf die Festsetzung einer konkreten Gebäudehöhe für das MD 1-Gebiet wurde bewusst verzichtet, da es sich um ein Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz handelt. Insofern sind die Gebäude hinsichtlich ihrer derzeitigen Kubatur, Höhe usw. zu erhalten. Insofern reicht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse aus, um die grundsätzliche Bestimmung der Gebäudehöhe zu definieren.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--

	<p>Die gestalterischen Festsetzungen im MD 1 – Gebiet gemäß Nr. 1 der ÖBV sollten auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen werden.</p>	<p>Die Formulierung der Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist missverständlich.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Denkmalseigenschaft im Bereich des Gutshofes wird auf die Festsetzung von Vorschriften zur Baugestaltung verzichtet, da sämtliche Arbeiten am Gebäude, die Einfluss auf die Gestaltung, Nutzung, Kubatur etc. haben, dem denkmalsrechtlichen Genehmigungsvorhalt unterliegen. Insofern würden baugestalterische Festsetzungen, die im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden, mit den konkreten Vorgaben der Denkmalspflege konkurrieren. Auch eine nachrichtliche Übernahme scheitert daran, dass keine allgemeingültigen Bauvorschriften zur Gestaltung formuliert werden können, da die Denkmalspflege eine Bewertung anhand des konkret beantragten Vorhabens vornimmt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird durchgeführt. Eine konkrete Gebäudehöhe im MD1-Gebiet, wie vom Landkreis gefordert, wird aus den im Abwägungsvorschlag genannten Gründen nicht festgesetzt. Die Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist ersatzlos zu streichen.</p>
<p><u>Naturschutz</u></p>	<p>Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie aus waldbehördlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Der Umweltbericht geht vollumfänglich auf die Schutzgüter sowie den besonderen Artenschutz ein. Dem ist von dieser Stelle aus nichts hinzuzufügen. Die Anforderungen und Auflagen, die hier benannt werden, sind vom Satzungsgeber genauso zu berücksichtigen. Nur dann kann sichergestellt werden, dass keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>erhebliche Beeinträchtigungen des sehr sensiblen Umfeldes eintreten. Sollten sich also Änderungen der Planungen ergeben, bitte ich um frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p>Hinweis: Herr Kasselmann hat mit Datum vom 12.06.2012 (hier eingegangen am 15.06.2012) einen Ausnahmeantrag für die Aufhebung von gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen gestellt. Hierbei handelt es sich um drei vollständige Biotopflächen sowie um zwei Teilflächen. Dem Antrag vorausgegangen ist selbstverständlich eine Beratung und Abstimmung zwischen UNB und Antragsteller. Natürlich wurden die Biotope nicht alleine aufgehoben, sondern sind rechtmäßig ausgeglichen (ein gleichartiger Ersatz) worden. In diesem Zusammenhang ist eine gut 6000 m² große Fläche (diese gehört auch zum Flächenportfolio des Rittergutes) in ein artenreiches Feuchtgrünland umgewandelt worden. Als Spenderfläche dafür konnte Mahdgut von der benachbarten Orchideenwiese beschafft werden. Die Maßnahme ist umgesetzt und die 1. Abnahme ist erfolgt.</p>	<p>Aufgrund der durch die zuständige Behörde im Rahmen einer Baugenehmigung durchgeführten Aufhebung der gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfolgt eine redaktionelle Anpassung der nachrichtlichen Darstellungen in der Planzeichnung. Die Löschung der nach § 30 BNatSchG geschützten durch die zuständige Naturschutzbehörde hat keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes.</p>
<p>Abfallwirtschaft</p>	<p>Die Bewohner der Harderburg sind anzuhalten, ihre Müllbehälter an der Einmündung ihrer Zufahrt im Bereich der neu zu erstellenden Wendemöglichkeit zur Entsorgung bereitzustellen.</p> <p>Sofern die Müllsammelfahrzeuge nicht die Allee befahren dürfen, sind die Müllbehälter vor den Torhäusern am Harderberger Weg zur Entsorgung bereitzustellen.</p> <p>Die Bewohner des nordöstlich der Torhäuser vorhandenen Gebäudes müssen ihre Müllbehälter ebenfalls vor den Torhäusern am Harderberger Weg zur Entsorgung bereitstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind die Müllbehälter im Bereich von öffentlich anfahrbaren Straßen am Tage der Abfuhr bereit zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung ohne Rechtscharakter.</p>

<p>Brandschutz</p>	<p>Die öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.</p> <p>(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 1 Zuwegung und § 2 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) entsprechen.</p> <p>Die Technische Regel 7.4 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten, damit ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.</p> <p>(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 und ggf. Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (NBrandSchG) sicherzustellen.</p> <p>Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ($m^3/2 h$) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen. Für dieses Dorfgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung sind dies aus Sachverständigensicht mindestens $48 m^3$, für das eingeschränkte Gewerbegebiet $96 m^3$.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH stellen leitungsgebundenes Löschwasser zu Brandbekämpfungszwecken zur Verfügung (sh. Stellungnahme der Stadtwerke vom 21.06.2013.).</p>
---------------------------	---	--

	<p>(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch grundsätzlich bedenklich.</p> <p>In ca. 250 m Entfernung vom eingeschränkten Gewerbegebiet und ca. 550 m vom Dorfgebiet befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 400 m³ Löschwasserinhalt, welcher mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen ausgestattet ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung unabhängiger Art ist damit als sichergestellt anzusehen.</p> <p>Ob und in wie weit von den baulichen Anlagen eine erhöhte Brandgefahr ausgeht, ist zum jetzigen Planungsstand nicht ableitbar. Weitere Verpflichtungen, die sich aus der noch nicht bekannten Nutzung der Bauvorhaben gemäß § 2 Abs. 4 NBrandSchG ergeben, bleiben aus Sicht der für den vorbeugenden Brandschutz zuständigen Dienststelle ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Die leitungsungebundene Löschwasserversorgung ist entsprechend der Stellungnahme des Landkreises für den Teilbereich 1 sichergestellt.</p> <p>Für den Teilbereich 2 kann die leitungsungebundene Löschwasserversorgung durch die Löschwasserzisterne im Bereich Malbergen und im Bereich des städtischen Bauhofes Niedersachsenstraße 14 als gesichert angesehen werden.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim Standortentwicklung, Bauleitplanung, Raumordnung E-Mail vom 25.07.2013</p>	<p>Bei der Bauleitplanung zur städtebaulichen Neugestaltung der beiden Planbereiche "Rittergut Osthoff" und "Harderburg" handelt es sich um eine stadthistorisch relevante Planung. Die Bedeutung der Planung für die Stadt Georgsmarienhütte in diesem Bereich ist auch den Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung der beiden Gutshöfe in der Begründung zu Planaufstellung zu entnehmen.</p> <p>Es ist daher zu begrüßen, dass die Stadt Georgsmarienhütte für eine angemessene Planung auf diesem Areal den "Städtebaulichen Rahmenplan Harderburg/Rittergut Osthoff" beschlossen hat. Dieser Rahmenplan soll konkrete Vorgaben für die Bauleitplanung in den beiden Geltungsbereichen geben.</p> <p>Wir beschränken uns in unserer Stellungnahme auf die aus Sicht der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>regionalen Wirtschaft relevanten Planungsziele im Bereich des Rittergutes Osthoff.</p> <p>Die Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung Rittergut Osthoff unter der Nr. 4.3.2 des "Städtebaulichen Rahmenplanes Harderburg/Rittergut Osthoff" sind für eine positive Entwicklung des ehemaligen Rittergutgeländes von Bedeutung. Hier begrüßen wir ausdrücklich das Teilziel, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung als Gestüt unter Ausschluss bestimmter anderer Nutzungen vorzusehen.</p> <p>Die in der Begründung zur B-Planaufstellung unter der Nr. 2.1 "Planungserfordernis" (S. 3, unten) gemachten Ausführungen zu möglichen Nutzungen im MD1-Bereich konkretisieren die vorgeannten Vorgaben.</p> <p>Neben der Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebes ist die Entwicklungsmöglichkeit des bereits vorhandenen Gestütes von enormer wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen. Denn im Zusammenhang mit dem weltweit bekannten Gestüt hat sich dort auch das "Horse Competence Center Germany (HCCG)" niedergelassen, das sich zum Ziel gesetzt hat, das Bewusstsein und das Erlebnis rund um den Wirtschaftsfaktor Pferd zu stärken. Des Weiteren werden über das Internetportal "ehorses" Pferde verkauft.</p> <p>Das Rittergut Osthoff hat sich somit zu einem international renommierten Kompetenzzentrum des Pferdesports, der -zucht und des -verkaufs entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt daher nicht nur zum Erhalt der kulturhistorisch und landschaftlich wertvollen und prägenden Strukturen im Plangebiet bei, sondern die Entwicklungsmöglichkeiten für ein Pferdekompetenzzentrum an dieser Stelle in einer der größten Pferderegionen Niedersachsens sind auch im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsförderung für die</p>	
--	---	--

	<p>Arbeitsmarktregion von großer Bedeutung.</p> <p>Wir begrüßen daher insgesamt die Aufstellung des "Städtebaulichen Rahmenplanes" und die Bauleitplanung zur positiven Entwicklung der beiden ehemaligen Gutshofbereiche.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den städtischen Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

<u>Name</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Abwägung / Beschlussempfehlung</u>
Robert Lorenz, Haydnstraße 12 Georgsmarienhütte vom 01.07.2013 I. 1.)	I. Zum Geltungsbereich 1: Die überbaubare Fläche des Hauptkomplexes umfasst auch nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Flächen. Dies sollte unterbleiben. Es erscheint vielmehr sinnvoll, bereits im Aufstellungsverfahren die geschützten Flächen zu sichern, um die Verletzung von Verbotstatbeständen zu vermeiden.	Lt. Stellungnahme des Landkreises Osnabrück wurden die im direkten Umfeld des Gutshofes besonders geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG auf Antrag aufgehoben und durch eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Insofern besteht keine Gefahr der Verletzung von Verbotstatbeständen im Bereich der Flächen, die im Planentwurf in den überbaubaren Bereich einbezogen wurden. Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.
I. 2.)	Der Bereich des Kottens südöstlich des Haupthauses bedarf keiner Überplanung. Dieses Gebäude ist (wieder) bewohnt. Eine Sanierung des Gebäudes ist – falls erforderlich – jederzeit möglich. Die vorgesehene Überplanung hat zur Folge, dass das Gebäude abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden kann, was nach dem städtebaulichen Rahmen (dort S. 26, 4. Absatz) aber gerade vermieden werden soll. Die Fläche ist folglich aus der Planung herauszunehmen. Im Übrigen besteht auch hier kein Planungserfordernis i.S.v. § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB: Das in der Planbegründung formulierte Planungserfordernis, die „jahrzehntelange Wohnnutzung solle auch zukünftig beibehalten bleiben“, rechtfertigt keinen B-Plan für ein einzelnes Grundstück im Außenbereich.	Die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst neben den Bereichen des denkmalgeschützten Ensembles „Rittergut Osthoff“ auch weitere Flächen, die Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind. Der Kotten südöstlich des Rittergutes ist gleichfalls mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Hintergrund der Einziehung von Wald und Offenlandflächen ist die planerische Absicht die, durch den Menschen gestaltete, Kulturland langfristig zu erhalten. Mit der konkreten Festsetzung von „Wald“ einerseits und „Fläche für die Landwirtschaft“ andererseits wird der derzeitige Zustand festgeschrieben. Insofern war es erforderlich, auch die Flächen des Kottens mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Da es sich hierbei um einen baulichen Bestand handelt, der auch unter Bestandsschutzaspekten zu betrachten ist, und da für diesen Bereich eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen

		<p>werden sollte, musste auf der Ebene der Bauleitplanung eine planerische Problemlösung gefunden werden. Insofern war die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einem überbaubaren Bereich das Mittel der Wahl. Diese Festsetzung bedeutet eine abschließende Konkretisierung des planerischen Willens der Kommune und stellt keine unzulässige Bauleitplanung dar. Auch der Verweis auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB geht fehl.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Besteht kein Planungserfordernis, fehlt die Planungsbefugnis. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind aber nur Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (BVerwG, Urt. Vom 16.12.1988 – C 48.86; Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 8.90; Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).</p> <p>Die Grenzen der städtebaulichen Rechtfertigung werden hier nicht überschritten. Der Bebauungsplan dient der planerischen Absicherung einer städtebaulichen Situation, die sich nicht nur auf Einzelgebäude beschränkt sondern auch das Umfeld des Rittergutes mit der bestehenden Kulisse aus Offenland und Wald sowie auf die Beziehungen der ehemaligen Wirtschaftsstandorte (Gutshöfe und dazu gehörige Kotten) erfasst, soweit diese innerhalb des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--

I. 3.)	<p>Das östliche GEE-Gebiet ist auf den Bereich des Torhauses zu beschränken. Nach dem derzeitigen Entwurf soll ein Waldstück umgenutzt werden. Warum dies notwendig sein soll, ist der Planbegründung nicht zu entnehmen. Damit dürfte die Umnutzung aber unzulässig sein, weil § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB die Umnutzung von Wald „nur im notwendigen Umfang“ gestattet.</p>	<p>Im Bereich der Torhäuser wurde ein bestehender Betrieb angesiedelt, der Erweiterungsmöglichkeiten für betriebliche Zwecke fordert. Der Umfang dieses möglichen Erweiterungsbedarfs kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden. Ebenso wenig kann heute über die konkrete Baumaßnahme (Standort / Kubatur / Lage usw.) eine abschließende Aussage getroffen werden. Diese muss der unternehmerischen Entscheidungsfindung sowie den Auflagen der Denkmalsbehörde vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wurde ein erweiterter überbaubarer Bereich festgesetzt, der einen maximal möglichen Abstimmungsspielraum zwischen den Belangen der Denkmalpflege einerseits sowie den Belangen des Betriebes andererseits zulässt. Darüber hinaus erfolgt ein entsprechender Ausgleich des Waldes, allerdings in einer anderen Qualität, aus dem Kompensationsflächenpool „Rittergut Osthoff“.</p> <p>Insofern ist die Regelung in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB vollumfänglich beachtet worden. Sofern eine redaktionelle Klarstellung in der Begründung erforderlich ist, wird diese erfolgen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen</p>
II. 1.)	<p>II. Zum Geltungsbereich 2 2008/2009 haben die Stadt Georgsmarienhütte und die NLG das Grundstück Harderburg mit einer Fläche von ca. 20 600 m² als Baugrundstück für eine „Wohnnutzung bis zu einer Größe von 180 m² Wohnfläche zuzüglich Nebengebäude / Garage“ angeboten. Zuvor hatte die NLG das ca. 146 ha große Gut Osthoff im Auftrag der Stadt Georgsmarienhütte gekauft und vergeblich versucht, es in toto zu einer sinnvollen Nutzung weiter zu veräußern. Schließlich wurde das Gut in sechs Teile geteilt und an verschiedene Erwerber</p>	<p>Abwägungsrelevante Sachverhalte liegen nicht vor.</p>

	<p>veräußert, wobei die Stadt Georgsmarienhütte einen Teil (für ein zukünftiges Gewerbegebiet?) behielt. Das Grundstück Harderburg nördlich des Naturschutzgebietes „Harderburg“ erwarb der Geschäftsführer zum Preis von€.</p> <p>Der Kaufvertrag enthält die Klausel, dass der Käufer vom Vertrag zurücktreten kann, wenn ihm nicht bis zum 31.12.2012 eine Baugenehmigung für Wohnhaus erteilt wird.</p>	
II. 2.)	<p>Da das Grundstück im Außenbereich fernab jeder Bebauung liegt, und die Brandruine seit mehr als 15 Jahren verfällt, war die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich weder für einen Neubau noch für den Wiederaufbau der Ruine. Also begann die Stadt Georgsmarienhütte den Versuch, das Grundstück im Wege der Bauleitplanung zum Innenbereich zu erklären.</p> <p>Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wollte die Stadt Georgsmarienhütte das Grundstück als Wohnbaufläche in der Größe von 6 213 m² ausweisen.</p> <p>Wegen verschiedener Einwendungen änderte die Stadt Georgsmarienhütte die Planbegründung und wies das Grundstück als „gemischte Baufläche“ zur Größe von 2 320 m² aus, wobei sie betonte, dass ein „einzelnes Wohngebäude, welches dem bisherigen Bestand entsprach, planungsrechtlich abgesichert werden sollte (Vorlage BV 75 / 2011 vom 12.5.2011). Dazu sollte ohne nähere Begründung die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen werden</p>	Abwägungsrelevante Belange werden nicht berührt.
II. 3)	<p>Nach dem jetzt vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 256 soll das Dorfgebiet MD 2 eine Größe haben von</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 290 m² (Umweltbericht vom Juni 2013, Seite 7) 2 324 m² (Planbegründung, Seite 2) 2 845 m² (Beschlussvorlage BV / 103 / 2013 vom 19.4.2013, Seite 2) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung weist auf Seite 2 allerdings nicht die Größe des MD2 sondern die Größe des Teilgeltungsbereiches 2 aus, die eine Gesamtfläche von 2, 324 ha mithin 23 240 m² aufweist. Auf Seite 23 der Begründung wird dann die Gesamtfläche entsprechend aufgeschlüsselt und weist, wie auch die Beschlussvorlage 103/2013 eine Größe von 2 845m² aus.</p>

	<p>Die im Umweltbericht auf Seite 11 abgebildete Planzeichnung über den überbaubaren Bereich ist offensichtlich falsch und stimmt mit der öffentlich ausliegenden Planzeichnung nicht überein. Diese wiederum hält sich nicht an die Anforderungen, die der Gutachter in seiner E-Mail vom 25. April 2013 zum Schutz der Fledermäuse aufgestellt hat.</p> <p>Die Größe des Gebietes ist für ein einzelnes Wohngebäude (vergleiche oben Ziffer II.2.) deutlich überzogen, unabhängig davon, ob die GFZ 0,4 oder 0,2 beträgt.</p> <p>Der Stadtplaner, Herr Frühling, hat dazu in der Stadtplanungsausschusssitzung am 2.4.2013 ausgeführt: „Wenn wir das Gebiet zu klein machen, laufen wir Gefahr, hintenüber zu kippen.“ Offensichtlich soll mit der Größe des Gebietes darüber getäuscht werden, dass hier ein B-Plan für ein einzelnes Einfamilienhaus erstellt wird. Die hält der Planer offenbar selbst für unzulässig.</p>	<p>Die im Umweltbericht nachrichtlich aufgeführten Planauszüge, die ausschließlich erklärenden nicht jedoch festsetzenden Charakter aufweisen, entsprechen dem Stand 19.03.2013; dieses ist im Umweltbericht auch so ausgewiesen. Hier erfolgt zum Satzungsbeschluss durch den Rat eine entsprechende redaktionelle Anpassung.</p> <p>Darüber hinaus wird die Planzeichenerklärung ergänzt, da die Planzeichnung zu Geltungsbereich 2 die Bäume festsetzt, verbunden mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung, jedoch das Planzeichen nicht definiert ist. Eine Änderung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen erfolgt hierdurch nicht.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird auf den Erhalt der Bäume bzw. auf den Ersatz bei Abgang abgestellt. Der § 9 BauGB, der abschließend die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen definiert, sieht nicht die Möglichkeit einer Festsetzung für den Erhalt von Lebensräumen vor.</p> <p>Hier bestehen auf der fachgesetzlichen Ebene wie dem Naturschutzrecht entsprechende Regelungen und Verbotstatbestände, die jedoch keinen Eingang in das Planungsrecht finden. Insofern beabsichtigt die Stadt Georgsmarienhütte über eine vertragliche Regelung mit den Grundstückseigentümern eine Absicherung der Lebensräume.</p>
II 4)	<p>Die Ausweisung der Fläche Harderburg als Dorfgebiet ist nur vorgeschoben und damit unzulässig.</p> <p>a) Ein Dorfgebiet i.S.v. § 5 BauNVO wird durch drei Hauptfunktionen bestimmt, nämlich „der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“ – vergleiche auch Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB § 5 BauNVO, RandNr. 10.</p>	<p>Die BauNVO bietet in § 1 (Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete) die Möglichkeit zur Beschränkung der zulässigen Nutzungen.</p> <p>Das planerische Konzept geht davon aus, dass in Teilen des Bebauungsplanes unterschiedliche Nutzungen und Nutzungsbandbreiten zugelassen werden sollen.</p> <p>So wurden im Bereich MD2 die Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer erheblichen Belastung dieses Bereiches</p>

	<p>Hier ist von vornherein nur ein Wohngebäude vorgesehen, womit der Dorfcharakter zweifelsfrei nicht vorliegt.</p> <p>b) Auch die Verknüpfung dieses Gebietes (MD2) mit der ehemaligen Gutsstelle Osthoff (MD1) ändert daran nichts. Dieser „Trick“ (so der Fachbereichsleiter Herr Reinersmann in der Stadtplanungsausschusssitzung am 4.2.2013) oder „Kunstgriff“ (derselbe in der Sitzung am 29.4.2013) soll nur darüber hinwegtäuschen, dass beide Gebiete in keinem funktionellen oder räumlichen Zusammenhang stehen.</p> <p>Mit der Aufteilung des ehemaligen Gutes Osthoff auf sechs verschiedene Eigentümer mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen, die mit dem früheren Gut nichts mehr zu tun haben, gehört das Gut Osthoff der Vergangenheit an. Da es zudem keine Wirtschaftsstelle mehr für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gibt, stellt sich die sogar Frage, ob der Dorfcharakter i.S.v. § 5 BauNVO bei der Fläche MD1 noch gewahrt ist.</p> <p>Die Wohnfläche Harderburg hat keine Beziehung zum (ehemaligen) Gut Osthoff (mehr). Das beabsichtigte Wohnen dort dient vielmehr allein der Befriedigung gehobener Wohnbedürfnisse in „idyllischer“ Umgebung.</p> <p>Die Fläche Harderburg liegt etwa einen Kilometer Luftlinie von der ehemaligen Gutsstelle entfernt und wird durch das Naturschutzgebiet „Harderburg“ getrennt. Eine befahrbare Straßen- oder Wegeverbindung zwischen den beiden Bereichen gibt es nicht. Um von der Gutsstelle zur Harderburg zu gelangen, ist vielmehr ein kilometerlanger Umweg über Malbergen zu fahren.</p> <p>Unter diesen Umständen ist es absurd, die Gebiete MD1 und MD2 als gemeinsames, zusammengehöriges Dorfgebiet zu</p>	<p>durch Verkehr geführt hätten. Somit wird dem grundsätzlichen Zweck der Naherholung, der im RROP als Zielaussage vorliegt, Rechnung getragen. Entsprechend erfolgt die Nutzungsbeschränkung nach den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauNVO.</p> <p>Wie zutreffend aufgeführt, wird ein MD nach § 5 BauNVO durch drei Hauptfunktionen bestimmt. Gem. textlicher Festsetzung 2 Abs. 2 werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Somit werden von den Hauptfunktionen eines Dorfgebietes lediglich die nicht wesentlichen störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Diese sind jedoch im MD1 allgemein zulässig.</p> <p>Unschädlich ist auch der bemängelte Abstand zwischen den Teilgeltungsbereichen 1 und 2. Die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan stellt auf die historisch gewachsenen und aktuell noch sichtbaren Beziehungen der ehemals eigenständigen Gutsbereiche ab. Diese Bezüge sollen sichtbar gemacht bzw. erhalten werden. Tatsache ist allerdings, dass die vorliegende Bauleitplanung eine Angebotsplanung darstellt, welche die Einrichtung einer Wirtschaftsstelle für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe zulässt.</p>
--	--	---

	<p>bezeichnen. Es handelt sich bei der Fläche Harderburg vielmehr um eine Wohnbaufläche für ein einzelnes Wohnhaus, wie dies zunächst in der ersten Flächennutzungsplanänderung bezeichnet war.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
<p>II.5)</p>	<p>§ 35 BauGB lässt die Errichtung eines Wohnhauses – oder den Wiederaufbau der Brandruine – auf der Fläche Harderburg nicht zu. Diese gesetzgeberische Entscheidung kann auch nicht dadurch umgangen werden, indem das Gebiet per B-Plan zum Innenbereich erklärt wird.</p> <p>Für eine derartige Planung mangelt es an dem Planungserfordernis i.S.v. § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB (vergleiche BVerwG E 34, Seite 301 ff.). Insbesondere stellt die Absicht, die früher vorhandene Streusiedlung wieder sichtbar zu machen, keinen legitimen Belang dar: Das BauGB will dies vielmehr verhindern, was angesichts der Novellen zum Klimaschutz („Stadt der kurzen Wege“) nunmehr besonders zu beachten ist.</p> <p>Unabhängig davon wäre das Gebot der gerechten Abwägung verletzt, weil eine sachgerechte Abwägung nur gegen die Bebauung ausfallen kann: Nicht nur der gesetzgeberische Wille, im Außenbereich keine Wohnbebauung zuzulassen sondern auch der besonders hohe Wert dieses Gebietes für die Natur und Landschaft, Flora und Fauna sowie für die Erholung sprechen gegen jede Bebauung, zumal das regionale Raumordnungsprogramm ebenfalls entgegenstehende Festsetzung (Vorranggebiet für Freiraumfunktion und Vorsorgegebiet für Erholung) enthält.</p> <p>Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass der Umweltbericht – jetzt in der dritten Fassung(!) – immer noch nicht die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Er scheint vielmehr teilweise „mit heißer Nadel“ gestrickt zu sein.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Besteht kein Planungserfordernis, fehlt die Planungsbefugnis. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. Abs. 3 BauGB sind aber nur Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (BVerwG, Urt. Vom 16.12.1988 – C 48.86; Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 8.90; Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).</p> <p>Die Grenzen der städtebaulichen Rechtfertigung werden hier nicht überschritten. Der Bebauungsplan dient der planerischen Absicherung einer städtebaulichen Situation, die sich nicht nur auf Einzelgebäude beschränkt sondern auch das Umfeld des Rittergutes mit der bestehenden Kulisse aus Offenland und Wald sowie auf die Beziehungen der ehemaligen Wirtschaftsstandorte einbezieht (Gutshöfe und dazu gehörige Kotten), soweit diese innerhalb des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Hinsichtlich des Gebotes zur gerechten Abwägung bleibt auszuführen, dass – sofern Belangäußerungen Abwägungserheblich sind – im Rahmen der Abwägung die Gewichtung der jeweiligen Belange untereinander und gegeneinander erfolgen muss. Hierbei besteht insofern auch die Möglichkeit, dass der Rat dem Eingriff in den Naturhaushalt den Vorzug vor dem Erhalt von Natur gibt.</p>

		<p>Diese Entscheidung ist allerdings dann das Ergebnis einer stattgefundenen Abwägung. Es wird nicht bestritten, dass mit der geplanten Bebauung ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt; dieser wird jedoch ausgeglichen.</p> <p>Zur Frage der planungsrechtlichen Einstufung bleibt auszuführen, dass mit der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes die planerische Absicht des Rates der Stadt Georgsmarienhütte deutlich wird, diese Fläche vom Außenbereich nach § 35 BauGB in den beplanten Bereich nach § 30 BauGB zu überführen, mit der Folge, dass das Grundstück mit dem Beschluss über den Bebauungsplan entsprechend bebaut werden kann, da die zuständige Planungsbehörde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eine entsprechende Bauleitplanung durchgeführt hat. Dieses ist nach der Maßgabe des Baugesetzbuches grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Zur Frage der Vorgaben des RROP Landkreis Osnabrück wird auf die Genehmigung der diesem Verfahren vorausgegangenen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Der Landkreis Osnabrück als zuständige Untere Landesplanungsbehörde hat damit die Vereinbarkeit der Darstellungen im RROP mit der beabsichtigten Planausweisung bestätigt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung von Umweltberichten stellt das BauGB gewisse Anforderungen, die in der Anlage I zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB aufgeführt sind. Wie nachfolgend dargelegt entspricht der Umweltbericht vollumfänglich den gesetzlichen Vorgaben. Die Anlage I ist nachfolgend aufgeführt.</p>
--	--	---

		<p>Das Ergebnis des Umweltberichtes ist allerdings nicht vorgegeben sondern wird im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung durch den Bearbeiter dargestellt und kommt somit ggf. auch zu Ergebnissen, die dann Eingriffe in den Naturhaushalt als zulässig erachten weil ausgeglichen.</p> <p>Anlage1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus</p> <ol style="list-style-type: none">1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:<ul style="list-style-type: none">Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mita) Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, undDarstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan vonb) Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung2. nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der<ul style="list-style-type: none">Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlicha) der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
--	--	---

		<p>und bei Nichtdurchführung der Planung, geplanten Maßnahmen zur Vermeidung,</p> <p>c) Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und</p> <p>in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,</p> <p>d)</p> <p>3. folgenden zusätzlichen Angaben:</p> <p>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf</p> <p>a) Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,</p> <p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur</p> <p>b) Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und</p> <p>c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.</p> <table data-bbox="1350 962 1899 1297"> <tr> <td>Anlage I</td> <td>Umweltbericht</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 1 Buchstabe a)</td> <td>Seite 6 – 12</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 1 Buchstabe b)</td> <td>Seite 12</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 2 Buchstabe a)</td> <td>Seite 13 – 46</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 2 Buchstabe b)</td> <td>Seite 47 – 64</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 2 Buchstabe c)</td> <td>Seite 64 – 68</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 2 Buchstabe d)</td> <td>Seite 68 – 69</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 3 Buchstabe a)</td> <td>Seite 70</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 3 Buchstabe b)</td> <td>Seite 69</td> </tr> <tr> <td>Zu Nr. 3 Buchstabe c)</td> <td>Seite 70</td> </tr> </table> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>	Anlage I	Umweltbericht	Zu Nr. 1 Buchstabe a)	Seite 6 – 12	Zu Nr. 1 Buchstabe b)	Seite 12	Zu Nr. 2 Buchstabe a)	Seite 13 – 46	Zu Nr. 2 Buchstabe b)	Seite 47 – 64	Zu Nr. 2 Buchstabe c)	Seite 64 – 68	Zu Nr. 2 Buchstabe d)	Seite 68 – 69	Zu Nr. 3 Buchstabe a)	Seite 70	Zu Nr. 3 Buchstabe b)	Seite 69	Zu Nr. 3 Buchstabe c)	Seite 70
Anlage I	Umweltbericht																					
Zu Nr. 1 Buchstabe a)	Seite 6 – 12																					
Zu Nr. 1 Buchstabe b)	Seite 12																					
Zu Nr. 2 Buchstabe a)	Seite 13 – 46																					
Zu Nr. 2 Buchstabe b)	Seite 47 – 64																					
Zu Nr. 2 Buchstabe c)	Seite 64 – 68																					
Zu Nr. 2 Buchstabe d)	Seite 68 – 69																					
Zu Nr. 3 Buchstabe a)	Seite 70																					
Zu Nr. 3 Buchstabe b)	Seite 69																					
Zu Nr. 3 Buchstabe c)	Seite 70																					

<p>II.6)</p>	<p><u>Ergebnis:</u></p> <p>Die Planung für die Wohnbebauung Harderburg ist einzustellen. Es sollte vielmehr ernsthaft in Erwägung gezogen werden, das Naturschutzgebiet Harderburg auf dieses Gebiet zu erweitern.</p>	<p>Die Verwaltung vertritt nach wie vor die Auffassung, dass die vorliegende Bauleitplanung ordnungsgemäß durchgeführt und sachgerecht erarbeitet wurde. Die Notwendigkeit zur Einstellung des Planverfahrens wird nicht gesehen. Durch die Vorgaben der Bauleitplanung werden die naturschutzrechtlichen Belange vollumfänglich gewürdigt und im Rahmen der Abwägung gerecht gegeneinander und mit den übrigen Belangen abgewogen. Hierbei obliegt es dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte die eingegangenen Stellungnahmen zu werten und eine Reihenfolge festzulegen, welche Belange berücksichtigt und welche eben nicht berücksichtigt werden sollen. Insofern entspricht dieser Vorgang dem Willen des Gesetzgebers.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
<p>Umweltforum Osnabrücker Land e.V. mit Schreiben vom 28.06.2013</p>	<p>Zum Bebauungsplan Nr. 256 der Stadt Georgsmarienhütte gibt das Umweltforum Osnabrücker Land e.V. sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des BUND- und NABU-Landesverbandes Niedersachsen sowie des LBU Niedersachsen folgende Stellungnahme ab, die gleichzeitig Äußerung im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist.</p> <p>Das Umweltforum Osnabrücker Land e.V. wird nach außen vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn Andreas Peters sowie den 2. Vorsitzenden Dr. Matthias Schreiber.</p> <p>Hiermit halten wir unsere mit Schreiben vom 06.01.2011 vorgetragenen Einwendungen gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes auch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 256 in vollem Umfang aufrecht (siehe Anlage). Besonders problematisch ist nach wie vor die große Nähe des Teilbereiches 2 zum Naturschutzgebiet.</p>	<p>Das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) definiert in § 1 die Anwendungsbereiche. Hiernach findet das Gesetz Anwendung für Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung von nach § 3 UmwRG anerkannten Vereinigungen, ohne dass diese eine Verletzung in eigenen Rechten geltend machen muss.</p> <p>§ 1 Anwendungsbereich „(1) Dieses Gesetz findet Anwendung für Rechtsbehelfe gegen 1. Entscheidungen im Sinne von § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung über die Zulässigkeit von Vorhaben, für die nach</p>

	<p>Die Natur hat sich diesen Bereich schon weitgehend zurückerobert – das Gebiet sollte der weiteren Entwicklung überlassen bleiben. Naturschutzbelange sind hier in jedem Fall vor kulturhistorischen Belangen anzusetzen. Nach unserem Eindruck geht es hier ausschließlich darum den Bereich gewinnbringend für „gehobenes Wohnen in 1a-Lage“ zu vermarkten. Das lässt sich mit den Belangen des Naturschutzes nicht vereinbaren. Wenn kulturhistorische Belange, wie im Entwurf dargestellt, so immens wichtig erscheinen, dann sollte das ganze Ensemble aber bitteschön konsequenterweise komplett originalgetreu wieder hergestellt werden!</p> <p>Unhaltbar ist unseres Erachtens die „Soll“-Formulierung in Bezug auf den Erhalt der „Uraltbäume“ (Rotbuche und Linde). Diese sind bereits im Vorfeld unabhängig bezüglich ihrer Standsicherheit begutachten zu lassen und als Naturdenkmal mit einem Bestandsschutz zu belegen.</p>	<p>a) dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, b) der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bergbaulicher Vorhaben oder c) landesrechtlichen Vorschriften eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen kann; </p> <p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</p> <p>§ 2 Begriffsbestimmungen (3) Entscheidungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 sind 1. Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Planfeststellungsbeschluss und sonstige behördliche Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, die in einem Verwaltungsverfahren getroffen werden, mit Ausnahme von Anzeigeverfahren, 2. Linienbestimmungen und Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren nach den §§ 15 und 16 Abs. 1 bis 3, 3. Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden soll, sowie Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über Bebauungspläne, die</p>
--	---	---

		<p>Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben im Sinne der Anlage 1 ersetzen.</p> <p>Von Bedeutung für die vorliegende Äußerung ist Abs. 3 Nr. 3.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) begründet, noch wird ein Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben nach Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) ersetzt.</p> <p>Insofern geht dieser Einwand fehl.</p> <p>Auf einen Beschlussvorschlag wird verzichtet. Die weiter aufgeführten Belangäußerungen werden im nachfolgenden einzeln dargestellt und erläutert.</p>
<p>Stellungnahme vom 06.01.2011</p>	<p>Hinweis: Nachfolgend ist die Stellungnahme vom 06.01.2011 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt. Die Abwägungsvorschläge mit Begründung sind zu den jeweiligen Punkten aufgeführt.</p> <p>1. Vorbemerkungen:</p> <p>Bei den im Umfeld der überplanten Bereiche befindlichen Flächen handelt es sich um für den Naturhaushalt äußerst sensible Bereiche. Teile des Gebietes stehen unter Naturschutz, das komplette Gebiet mindestens unter Landschaftsschutz. Faktisch erfüllt der Planbereich großflächig alle Kriterien und Wertigkeiten zur Ausweisung als Naturschutzgebiet, wie es im angrenzenden NSG Harderburg bereits auf vergleichsweise kleiner Fläche vollzogen wurde.</p> <p>Die Ergebnisse der im Zusammenhang mit der gescheiterten Gewerbegebietsausweisung von der Stadt Georgsmarienhütte beauftragten ökologischen Untersuchungen belegen eindrucksvoll, dass es sich bei den Flächen rund um das Rittergut um einen aus Naturschutzsicht hochsensiblen Bereich handelt.</p>	<p>Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen noch auf den ehemals in Erwägung gezogenen Neubau eines Hotels mit separater verkehrlicher Erschließung von der B51 aus. Diese Teile der Stellungnahme sind für das Beteiligungsverfahren auf der Grundlage der vorliegenden Planfassung nicht von Belang. Insofern sind diese Belangäußerungen nicht abwägungserheblich und sind im Ausdruck farbig hinterlegt. Hieraus ergibt sich im Rahmen der Abwägung kein Abwägungsdefizit.</p> <p>Abwägung</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt sich sehr ausführlich mit den gegebenen Verhältnissen im Geltungsbereich auseinander und trägt dazu bei, den Gesamtcharakter zu erhalten. Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird darüber hinaus sichergestellt, dass die künftige Nutzung gerade die Belange an das Landschaftsbild mit den vorhandenen Biotopen berücksichtigt.</p>

	<p>Das Vorkommen von nach EU-Recht (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH) streng geschützten Arten wie z.B. dem Großen Mausohr (<i>Myotis myotis</i>) und dem Feuersalamander (<i>Salamandra salamandra</i>) dokumentiert nicht nur die besondere Bedeutung des Gebietes aus Naturschutzsicht, sondern stellt nicht zuletzt auch eine erhebliche fachlich-rechtliche Hürde für diese Planungen dar.</p> <p>Der aktuelle Umweltbericht zum F-Plan und die bereits früher erstellten Fachgutachten behandeln insbesondere die im Planungsraum vorkommenden Biotope, Pflanzenarten, Amphibien, Vögel und Fledermäuse sowie das Landschaftsbild. Die Gutachter beschreiben das Gebiet als eine vielfältige, strukturreiche Landschaft und Ruheoase mit einem Mosaik aus älteren, staunassen Wäldern mitsamt Bächen, Teichen und Tümpeln, Wiesen, Weiden und Sümpfen, Hecken und Alleen sowie den Gutsgebäuden. Dieser Gesamtcharakter ist in jedem Falle zu erhalten. Eine Nutzung der alten Gutsgebäude als Hotel darf nur in einem entsprechend verträglichen Rahmen stattfinden.</p>	<p>Massive bauliche Entwicklungen sind lediglich im Umfeld des Gutshofes beabsichtigt, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.</p> <p>Im Umweltbericht wird unter Punkt 7 abschließend festgestellt, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Geltungsbereichen 1 und 2 (Stand 19.03.2013) unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auslösen. Insofern werden die Anmerkungen des Umweltforums zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Allgemein:</p> <p>Es fehlt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der zwingend für die Bewertung des Vorhabens erforderlich ist. Dieses gilt insbesondere für die Artengruppen Amphibien und Fledermäuse. Falls dieser vorliegen sollte, hätte er unbedingt mit in die öffentliche Auslegung gehört.</p> <p>Es wird bemängelt, dass eine Zuwegung im Plan nicht dargestellt ist. Die Frage der verkehrlichen Erschließung des Geländes ist sehr wesentlich und darf nicht ausschließlich der nachgelagerten Bauleitplanung überlassen werden, was auch der Landkreis Osnabrück in seiner Stellungnahme herausstellt (mehr dazu unten, Punkt 5.).“</p>	<p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor und war Bestandteil der Unterlagen, die öffentlich ausgelegt haben.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen</p>

3. Teilbereich 1 u. 2:

Es ist uns durchaus bewusst, dass die vorliegende Flächennutzungsplanung noch keine Detailplanung im Sinne eines Bebauungsplanes ist. Dennoch sollte bereits auf dieser Planungsebene festgeschrieben werden, dass es keinerlei Neubauten außerhalb der bisher bebauten Flächen geben darf. Dieses verbietet sich allein schon aus Sicht des Schutzes des Landschaftsbildes. Darüber hinaus sind hier auch insbesondere die Fledermaus- und Amphibienvorkommen zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht zum FNP untermauert dieses ebenso wie die zahlreichen weiteren Gutachten der Vergangenheit.

Warum der Teilbereich 2 in die Planungen mit einbezogen wurde, erschließt sich aus den Planunterlagen nicht. Von hier aus wird keinerlei Notwendigkeit gesehen, diesen Bereich in die Flächennutzungsplan-Änderung mit einzubeziehen. Von einer eventuell geplanten anderen als der bisherigen Wohnnutzung dieses Teilbereiches ist in jedem Falle abzusehen.“

Hinweis: Bestandteil dieser Äußerung ist der Kotten südöstlich des Rittergutes!

Die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst neben den Bereichen des denkmalgeschützten Ensembles „Rittergut Osthoff“ auch weitere Flächen, die Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind. Der Kotten südöstlich des Rittergutes ist gleichfalls mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Hintergrund der Einziehung von Wald und Offenlandflächen ist die planerische Absicht die, durch den Menschen gestaltete, Kulturland langfristig zu erhalten. Mit der konkreten Festsetzung von „Wald“ einerseits und „Fläche für die Landwirtschaft“ andererseits wird der derzeitige Zustand festgeschrieben. Insofern war es erforderlich, auch die Flächen des Kottens mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Da es sich hierbei um einen baulichen Bestand handelt, der auch unter Bestandsschutzaspekten zu betrachten ist, und da für diesen Bereich eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte, musste auf der Ebene der Bauleitplanung eine planerische Problemlösung gefunden werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung von „Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ war eine planerische Konfliktbewältigung mit der bestandsgeschützten Wohnnutzung erforderlich. Diese Problemlösung besteht darin, dass ein entsprechender bebaubarer Bereich festgesetzt wird.

4. Teilbereich 3:

Eine erneute Bebauung und Wiederaufnahme der Wohnnutzung in diesem Bereich wird strikt abgelehnt. Hierdurch würde unnötig Verkehr in einen im Plangebiet besonders sensiblen Raum gezogen. Aus bisher vorliegenden Gutachten geht bereits eine besondere Bedeutung des Gebietes als Fledermauslebensraum hervor. Eine Untersuchung im Hinblick auf Baumhöhlen als Fledermaushabitate wurde nach unserem Kenntnisstand bisher noch nicht durchgeführt, wäre aber für eine fachgerechte Beurteilung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Überdies sei daran erinnert, dass der Westteil des Gebietes ein nach § 30 BNatSchG geschützter Bereich ist, der ohnehin nicht überplant werden darf.

Wir fordern daher den kompletten Teilbereich 3 aus der Änderung des F-Planes herauszunehmen.“

Hinweis: Es handelt sich hierbei um Teilgeltungsbereich 2 (Harderburg).

Grundsätzlich hält die Stadt Georgsmarienhütte eine bauliche Nutzung an diesem Standort vor dem Hintergrund der historisch belegbaren Nutzung seit dem 15. Jahrhundert für sinnvoll, um die bis in die neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts andauernde bauliche Nutzung dauerhaft zu dokumentieren. Hierbei kommt es im Gegensatz zu den Äußerungen des Umweltforums vom 28.06.2013 nicht auf den originalgetreuen Wiederaufbau des Gebäudes an, sondern auf die nachhaltige Wohnnutzung als solches, um die Bezüge, die in der Vergangenheit zwischen den beiden Gutsbereichen bestanden haben zu dokumentieren.

Wie aus dem Umweltbericht hervorgeht sind die Untersuchungen zu Fledermaushabitaten im Umfeld der „Harderburg“ durchgeführt worden. Nachweise hierüber konnten nicht erbracht werden. Allerdings wurde im Rahmen einer „worst-case“-Betrachtung unterstellt, dass hier Fledermaushabitate vorhanden sind. So wurde hinsichtlich des Erhalts der aufstehenden „Rotbuche“ und „Linde“ eine entsprechende Festsetzung getroffen. Aufgrund der bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zu den Bäumen wurde eine strikte „Erhaltungspflicht“ nicht festgesetzt, da dieses aufgrund der bereits vorhandenen Vitalitätsbeeinträchtigung ein erheblicher Eingriff in Eigentumsrechte bedeuten würde. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Lebensräumen nach den Vorgaben des § 9 BauGB nicht möglich.

Allerdings besteht aus dem Artenschutzrecht heraus ein eigenständiger Schutzanspruch hinsichtlich der Lebensräume von Fledermäusen, Amphibien usw. Der Hinweis auf den geschützten Bereich nach § 30

		<p>BNatSchG wird zur Kenntnis genommen, wurde allerdings im Planentwurf bereits berücksichtigt. Ein Planungsverbot, wie vom Umweltforum Osnabrücker Land e.V. behauptet, liegt nicht vor. Hier wird im Planentwurf „Wald“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; diese Nutzung liegt derzeit bereits vor und kollidiert nicht mit dem Schutzanspruch auf der Grundlage des § 30 BNatSchG. Der Eigentümer oder Nutzer haben den Schutzanspruch dieser Fläche auf der Grundlage des BNatSchG nicht jedoch auf der Grundlage des BauGB zu beachten.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Forderung nach Herausnahme der Fläche aus dem Planverfahren wird zurückgewiesen.</p>
	<p>5. Verkehrserschließung: Die im Plan nur verbal dargestellten Überlegungen zur Verkehrsanbindung des Rittergutes verbieten sich aus Naturschutzsicht vollends. Dieses machen alle bisher vorliegenden Gutachten mehr als deutlich. Insbesondere seien hier die Fledermaus- und Amphibienvorkommen sowie die Landschaftsschutzaspekte genannt. Die historische Anbindung über die Torhäuser von der Niedersachsenstraße her reicht aus unserer Sicht aus, um das Gelände verkehrlich zu erschließen. Hier schließen wir uns der Stellungnahme der Polizeiinspektion Osnabrück vollumfänglich an. Als Notzufahrten reichen die vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege aus. Jede Nutzung bzw. Nutzungsintensität, die eine weitergehende als die vorhandene Straßenanbindung erfordert, muss aus Naturschutzsicht ausgeschlossen werden!“</p>	

<p>Johannes Bartelt Am Piepenbrink 6 Georgsmarienhütte mit 10 weiteren Unterstützern vom 10.07.2013</p>	<p>Die Nachbarschaft des einzigen Naturschutzgebietes in Georgsmarienhütte ist von Wohnbebauung freizuhalten.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Auf die Abwägung zu den vorangegangenen Stellungnahmen, die im Tenor gleichfalls eine Einstellung der Planung im Umfeld des NSG Harderburg fordern, wird verwiesen.</p>
<p>Tobias Demircioglu Am Markt 19 Georgsmarienhütte vom 10.07.2013</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt mit dem o.g. Bebauungsplan ein wertvolles und schützenswertes Naturwunder zu zerstören. Denn mit der Bebauung der Harderburg am angrenzenden Naturschutzgebiet „Harderburg“ werden teils unter Naturschutz stehende Pflanzen und Tiere verdrängt und langfristig zerstört. Wir haben leider nur ein Naturschutzgebiet. Dieses ist zu erhalten und langfristig zu erweitern. Denn Tiere und Pflanzen halten sich nicht an Grenzen. Wertvolle Tiere und Pflanzen haben sich auch außerhalb des Naturschutzgebietes angesiedelt. Bundesweit werden tagtäglich 90 Hektar Fläche versiegelt durch Häuser, Straßen, Industrien. Die Bundesregierung hatte sich zum Ziel gesetzt, die Versiegelung auf 30 Hektar zu reduzieren. Um einen Beitrag zu leisten, könnte die Stadt Georgsmarienhütte als Vorbild gelten und von einer Bebauung absehen. Denn es handelt sich bei der Harderburg um eine Größenordnung von über 2 845 m². Wenn keine Bebauung stattfindet wären diese 2 845 m² ein Beitrag zur Reduzierung der bundesweit beabsichtigten tagtäglichen Versiegelung auf 30 Hektar. Ich spreche mit klar und deutlich gegen eine Bebauung der Harderburg gemäß Bebauungsplanverfahren 256 aus.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Auf die Abwägung zu den vorangegangenen Stellungnahmen, die im Tenor gleichfalls eine Einstellung der Planung im Umfeld des NSG Harderburg fordern, wird verwiesen.</p>

<p>Johannes Bartelt Am Piepenbrink 6 Georgsmarienhütte mit Schreiben vom 11.07.2013 datiert 11.08.2013</p>	<p>Einwendungen zum B-Plan „Rittergut Osthoff“ Sehr geehrte Damen und Herren, im betreffenden Gebiet ist eine Vielzahl seltener Pflanzen und beheimatet, die Anspruch auf Schutz haben. Angehängt habe ich einen aktuellen Überblick von Richard Binkowski, den er auf Grundlage vieler Stunden Beobachtung erstellt hat. Es gibt in Georgsmarienhütte nicht einen derartigen Wohnungsnotstand, der eine Beeinträchtigung dieses Gebietes geböte, noch dazu in unmittelbarer Nähe zum bisher einzigen Naturschutzgebiet in der Stadt. Dessen Erweiterung wird seit langem vorgeschlagen, wurde vor allem aus finanziellen Gründen bisher nicht vollzogen. Nach Auskunft von Haus und Grund gibt es in Georgsmarienhütte über 100 leer stehende Wohnungen, auf die Suchende verwiesen werden könnten. Das seit Jahren ausstehende Leerstandmanagement der Stadt könnte helfen. Ebenso gibt es noch Baulücken und neue Bauplätze für Wohnungssuchende. Wenn auch offiziell der Anspruch, „Stadt im Grünen“ zu sein, aufgegeben wurde, gilt es doch die Interessen der Georgsmarienhütter Bürger an einem natürlichen Wohnumfeld im Auge zu haben. Viele legen großen Wert darauf in diesem Gebiet in Ruhe spazieren gehen zu können. Genau für diesen Zweck ist die Festlegung im Raumordnungsprogramm erfolgt.</p> <p>Eine bauliche Erweiterung im Bereich der Torhäuser sollte nicht zugelassen werden. Dieses historische Ensemble sollte unverändert erhalten bleiben.</p> <p>Anlage 7 Seiten</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Auf die Erläuterungen zu den vorangegangenen Stellungnahmen, die im Tenor gleichfalls eine Einstellung der Planung im Umfeld des NSG Harderburg fordern, wird verwiesen.</p>
--	---	--