

P r o t o k o l l  
über die öffentliche Sitzung  
des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr  
der Stadt Georgsmarienhütte vom 20.08.2013  
Rathaus, Oeseder Straße 85, Saal Osnabrück, Raum-Nr. 173

**Anwesend:**

Vorsitzender

---

Schoppmeyer, Thorsten

Mitglieder

---

Beermann, Volker  
Böhle, Rolf  
Büter, Rainer  
Grothaus, Ludwig  
Hebbelmann, Udo  
Holz, Benedikt  
Kir, Emine  
Korte, Thomas  
Kraegeloh, Klaus  
Lorenz, Robert  
Symanzik, Julian  
Wallenhorst, Sandra

Verwaltung

---

Belling, Christian	
Blanke, Kim Christin	Bis TOP 4
Kramer, Michael	Bis TOP 6
Lührmann, Bärbel	Bis TOP 4
Möllenkamp, Andreas Umweltbeauftragter	
Pohlmann, Ansgar	Bis TOP 6
Reinersmann, Herbert	
Telkamp, Wolfgang	Bis TOP 6
Voltermann, Reinhard	Bis TOP 4

Protokollführer/in

---

Budke, Andre

Gäste

---

Kröger, Heiner POK	Bis TOP 4
--------------------	-----------

**Beginn:** 18:04 Uhr

**Ende:** 21:23 Uhr

## Tagesordnung

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>
1.	Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2.	Genehmigung des Protokolls Nr. FB IV/08/2013 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 24.06.2013
3.	Wichtige Mitteilungen der Verwaltung
3.1.	Bauvorhaben Essing
3.2.	Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Kohlgarten
3.3.	Baumpflegearbeiten
3.4.	Auftragsvergaben Spielplätze
3.5.	Lichtsignalanlage Hagener Straße
3.6.	Busbahnhof
4.	Unfallhäufungspunkte - Antrag der SPD-Fraktion Vorlage: MV/033/2013
5.	Straßenunterhaltungsprogramm 2013 Vorlage: BV/153/2013
6.	Haushalt 2013; Fachbereich IV, Teilhaushalte 12 - 16 Maßnahmen Priorität 2 Vorlage: BV/162/2013
7.	Bebauungsplan Nr. 108 "Mühlenbrink" - 1. Änderung - Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: BV/158/2013
8.	68. FNP-Änderung - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: BV/155/2013
9.	Bebauungsplan Nr. 268 "Gewerbegebiet Mündruper Heide" - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: BV/156/2013
10.	Städtebaulicher Vertrag "Harderburg" Vorlage: BV/165/2013
11.	Bebauungsplan Nr. 256 "Rittergut Osthoff" Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB / Satzungsbeschluss Vorlage: BV/166/2013
12.	Bauvoranfrage Dütesundern Vorlage: BV/157/2013
13.	Beantwortung von Anfragen
14.	Anfragen

## **1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende Schoppmeyer eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung trägt Herr Reinersmann vor, dass zu TOP 4, MV/033/2013, versäumt wurde, auf die bisherige Beratung der Unfallhäufungspunkte im Rat der Stadt Georgsmarienhütte am 26.06.2013 hinzuweisen. Weiterhin sei der Betreff zu TOP 11, BV/166/2013, fehlerhaft. Hier erfolge die Beteiligung nach §§ 4 II, 3 II BauGB. Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

Entsprechend § 10 der Geschäftsordnung des Rates fragt der Vorsitzende an die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner gerichtet, ob jemand zu einem Tagesordnungspunkt gehört werden möchte. Das ist nicht der Fall.

## **2. Genehmigung des Protokolls Nr. FB IV/08/2013 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 24.06.2013**

Zu Form und Inhalt des Protokolls werden keine Anmerkungen vorgetragen.

**Folgender Beschluss wird bei 1 Enthaltung einstimmig gefasst:**

Das Protokoll Nr. FB IV/08/2013 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 24.06.2013 wird genehmigt.

## **3. Wichtige Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1. Bauvorhaben Essing**

Herr Reinersmann teilt mit, dass Firma Essing einen Bauantrag vorgelegt habe mit dem Ziel, am Standort Brückenwaage 8 eine Erweiterung der Büroräume und des Lagers vorzunehmen.

### **3.2. Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Kohlgarten**

Herr Reinersmann teilt mit, dass ein Gespräch mit dem Investor und dem Planer des Vorhabens beim Bürgermeister stattgefunden habe. Dabei sei vereinbart worden, geänderte Antragsunterlagen vorzulegen. Diese Unterlagen zum Bauvorhaben Kohlgarten seien bislang nicht bei der Verwaltung eingegangen. Je nach Eingang der Unterlagen werde die Angelegenheit Thema in den Ausschusssitzungen am 02. oder 16.09.2013 sein.

### **3.3. Baumpflegearbeiten**

Herr Möllenkamp teilt mit, dass in nächster Zeit Baumpflegearbeiten auf dem Waldfriedhof Kloster Oesede, im Kasinopark und an der Beethovenstraße geplant seien.

### **3.4. Auftragsvergaben Spielplätze**

Herr Telkamp teilt mit, dass für Arbeiten an 3 Spielplätzen (Wilhelm-Leuschner-Straße, Schützenhaus Malbergen, Breslauer Weg) Auftragsvergaben erfolgt seien.

### **3.5. Lichtsignalanlage Hagener Straße**

Herr Telkamp teilt mit, dass das Thema Fußgängerlichtsignalanlage Hagener Straße zur Ausschusssitzung am 16.09.2013 vorbereitet werde.

### **3.6. Busbahnhof**

Herr Telkamp teilt mit, dass die Arbeiten am Busbahnhof Klöcknerstraße und an der Haltestelle Johannes-Möller-Straße bis auf die Straßenbeleuchtung und die Aufstellung des Wetterschutzes inklusive Sitzbänke abgeschlossen seien. Die Lieferung des Wetterschutzes sei für Ende August zugesagt.

## **4. Unfallhäufungspunkte - Antrag der SPD-Fraktion Vorlage: MV/033/2013**

Auf den anliegenden Auszug aus der Präsentation von Herrn POK Kröger wird verwiesen.

Auf Herrn Hebbelmanns Anfrage nach dem Ansprechpartner der Unfallkommission bei festgestellten Unfallhäufungspunkten erläutert Herr Kröger, die Kommission nehme Anregungen und Ideen der Straßenbaulastträger auf, fasse aber letztlich Beschlüsse (und keine Empfehlungen) für die Umsetzung von Maßnahmen, wenngleich die Umsetzung natürlich durch die Straßenbaulastträger erfolge.

Herr Kröger weist vor allem auf den relativ hohen Anteil von Unfällen mit Radfahrern im Stadtgebiet hin, diese habe sich mit 48 in 2012 gegenüber 2011 verdoppelt.

Herr Beermann bemerkt, dass die Auswertungen der Unfallkommission wertvolle Datengrundlagen lieferten, um auch für Stellen, die keine Unfallhäufungspunkte, aber trotzdem gefährlich seien, Handlungsbedarfe auszumachen.

Auf Herrn Kortes Nachfrage nach der Bindungswirkung der Beschlüsse der Unfallkommission erläutert Herr Kröger, die Umsetzung der Beschlüsse der Unfallkommission sei in der Regel unproblematisch.

**5. Straßenunterhaltungsprogramm 2013**  
**Vorlage: BV/153/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Telkamp ergänzt zwei Sachverhalte zur Vorlage:

Zum ersten sei es in den vergangenen Monaten vermehrt zu Diebstählen von Straßenabläufen („Gullydeckeln“) gekommen, bislang wurden 55 Diebstähle in 2013 verzeichnet.

Zum zweiten sei der Zustand der Oberfläche „Am Möllersfeld“, Ecke „Schauenroth“ schlecht, der Asphalt sei hier auf ca. 30 m<sup>2</sup> zu erneuern. Der Weg werde als Schulweg genutzt, stehe allerdings nicht im Eigentum der Stadt. Der Eigentümer dulde den Schulweg.

Auf Herrn Schoppmeyers Nachfrage erläutert Herr Telkamp, dass Haushaltsmittel für die Erneuerung des Asphalts vorhanden seien.

Nach Herrn Lorenz Einschätzung liegt die Unterhaltung der Fläche bei der Stadt, da sie diese mit Duldung des Eigentümers als Schulweg nutze.

Herr Beermann bittet darum, grundsätzlich die Qualitätsunterschiede der erfolgten Erneuerungsarbeiten nachzuhalten.

**Folgender Beschluss wird einstimmig gefasst:**

In 2013 sind Instandsetzungsarbeiten an Straßen im Rahmen des Budgets THH 14 durchzuführen. Für die Erneuerung von Außenbereichsstraßen und Deckschichten beträgt die Auftragsobergrenze 400.000,- €.

**6. Haushalt 2013; Fachbereich IV, Teilhaushalte 12 - 16**  
**Maßnahmen Priorität 2**  
**Vorlage: BV/162/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Die einzelnen Ansätze der Priorität 2 werden einzeln diskutiert und abgestimmt.

**1. Dorferneuerung Malbergen**

Da das LGLN die Maßnahme zum 01.01.2013 aus dem Förderprogramm entlassen hat, sind keine Haushaltsmittel zu veranschlagen.

-einstimmig angenommen-

**2. Baumaßnahmen Kapelle Parkfriedhof**

Da der Umbau aus personellen Gründen im Jahr 2013 nicht durchgeführt werden kann, ist eine Neuveranschlagung für das Haushaltsjahr 2014 vorzusehen

-einstimmig angenommen-

**3. Fasanenweg, Rückhaltung**

Mit dem Eigentümer ist zu verhandeln. Sofern die Bereitschaft besteht, den (privaten) Waldweg von der Stadt befestigen zu lassen, werden hierfür bis zu 5.000 € bereitgestellt, ansonsten ist die Maßnahme 2014 neu zu veranschlagen.

-einstimmig angenommen-

**4. Am Boberg, Endausbau (Planung)**

**5. Hindenburgstraße / Am Waldbad, Erneuerung (Planung)****6. Auf der Masch, Erneuerung (Planung)**

Die Maßnahmen sind 2014 neu zu veranschlagen  
-einstimmig angenommen-

**7. Fußwegerweiterung L 95 (Smol)**

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen haben die Grundstückseigentümer den Verkauf des gesamten Grundstücks angeboten; hierüber ist noch zu beraten.  
Bei Zustimmung zum Ankauf der gesamten Fläche bieten sich evtl. bessere bauliche Möglichkeiten, daher wird die Maßnahme vorerst verschoben und keine Mittel bereitgestellt.  
-einstimmig angenommen-

**8. Kiewitsheide / Nelkenstraße, Erneuerung (Planung)**

Die Maßnahme ist 2014 neu zu veranschlagen.  
-einstimmig angenommen-

**9. Lichtsignalanlage Hindenburgstraße / Parkstraße**

Die Anlage ist technisch zu modernisieren, Mittel werden bereitgestellt.  
-Bei 8 Jastimmen, 3 Enthaltungen und 1 Gegenstimme angenommen-

**10. ZILE - Straßenbau**

Da die beantragte Maßnahme nicht gefördert wird, sind keine Mittel bereitzustellen.  
-einstimmig angenommen-

**11. Erneuerung von Straßen im Außenbereich ohne Förderung**

Mittel für die (beitragspflichtige) Erneuerung von Straßen im Außenbereich werden 2013 nicht bereitgestellt.  
-einstimmig angenommen-

**12. Ersatzmaßnahmen nach dem NNatSchG**

Mittel für 2013 werden nicht bereitgestellt, da für Kompensationsmaßnahmen vorerst auch auf Flächen des Ritterguts zurückgegriffen werden kann.  
-einstimmig angenommen-

**13. Fahrzeuge Bauhof**

Für Ersatzanschaffungen werden 2013 insgesamt 165.000 € bereitgestellt; hiermit sind der Holder, der Großflächenmäher und 1 Transporter zu ersetzen.  
Mittel für die Arbeitshubbühne sind für 2014 neu anzumelden  
-einstimmig angenommen-

**Folgender Beschluss wird bei 2 Gegenstimmen gefasst:**

Die in die Priorität 2 eingestuftten Maßnahmen Nr. 9 und Nr. 13 (mit Ansatz von 165.000,- €) sind im Haushaltsjahr 2013 durchzuführen.

**7. Bebauungsplan Nr. 108 "Mühlenbrink" - 1. Änderung -  
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gemäß §  
3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: BV/158/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann erläutert, dass angesichts des Ziels, den Bebauungsplan noch in 2013 zur Rechtskraft zu führen, bereits zu diesem Zeitpunkt die Beteiligung der Öffentlichkeit angestoßen werden solle. Es werde daher vorgeschlagen, die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach der erfolgter Auslegung gemeinsam abzuwägen.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage zum Entwurf der Bebauungsplanbegründung, S.10, erläutert Herr Reinersmann, dass beabsichtigt sei, die Ausbildung des Waldrandes im Westen der Bebauung konkret mit dem Landkreis Osnabrück (Untere Naturschutzbehörde) und dem Beratungsförstamt zusammen zu entwickeln.

Weiterhin bittet Herr Beermann um Auskunft, weshalb der Ahornbaum am Kopfgebäude nicht im Bebauungsplan festgesetzt worden sei. Herr Reinersmann bietet an, dies zu prüfen (Nachträglicher Hinweis: Der Baum wird aufgrund mutwilliger Beschädigungen nicht überlebensfähig sein).

**Folgender Beschluss wird einstimmig gefasst:**

Das vorliegende Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“- 1. Änderung mit der Begründung wird als Entwurf beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

**8. 68. FNP-Änderung - Entwurfsbeschluss und Beschluss  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB  
Vorlage: BV/155/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann teilt mit, dass nach Erstellung der Vorlage noch 1 Stellungnahme eingegangen sei, in der jedoch keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden seien.

Die Stellungnahmen zum FNP hätten allesamt hinweisenden Charakter gehabt, so dass sich eine Abwägung letztlich erübrige.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage erläutert Herr Möllenkamp, dass es sich bei den im FNP-Entwurf (Umweltbericht, S.12) als „Flächen mit hoher Bewertung“ ausgewiesenen Flächen um feuchtes Grünland handle. Herr Reinersmann ergänzt, im Rahmen des Bebauungsplanes werde eine Kompensationsregelung für diese Flächen getroffen.

Herr Lorenz kritisiert das praktizierte Abwägungsverfahren als bloßes Beiseiteschieben von Stellungnahmen. Zudem müssten die Abwägungen insgesamt, das heißt inklusive der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, erfolgen.

Herr Schoppmeyer weist Herrn Lorenz darauf hin, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nach gängiger Praxis in einem zweiten Schritt erfolge.

Herr Reinersmann erläutert, dass die Praxis des Abwägungsvorganges in der Vergangenheit auch in gerichtlichen Überprüfungen von Bebauungsplänen nie gerügt worden sei.

Weiterhin weist Herr Lorenz darauf hin, dass die Erstellung der Planunterlagen durch die NLG, die auch Eigentümer der Fläche sei, einen Interessenkonflikt darstelle. Herr Reinersmann gibt hierzu zu bedenken, dass die Erarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan eine separate Dienstleistung darstelle.

Abwägungsvorschlag im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 04.07.2013 hat die Stadt Georgsmarienhütte die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Stadt Bad Iburg	08.07.2013
2.	Gemeinde Hagen a. T. W.	08.07.2013
3.	Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege, Stadt – und Kreisarchäologie	08.07.2013
4.	Gemeinde Hilter a. T. W.	22.07.2013
5.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück	22.07.2013
6.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	24.07.2013
6.	Gemeinde Bissendorf	25.07.2013
7	IHK Osnabrück	14.08.2013

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme

**1. Stadtwerke Georgsmarienhütte, Georgsmarienhütte vom 22.07.2013**

„... aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich.

Trinkwasserversorgung

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 Trinkwasserrohernetzes ist aus hygienischen Gründen für die Trinkwasserversorgung und nicht für die Löschwasserversorgung ausgelegt.

#### Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich.

#### **Stellungnahme der Stadtwerke Georgsmarienhütte Eigenbetrieb Abwasser**

##### Schmutzwasserentsorgung

Das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser ist über die geplanten Freispiegel- Schmutzwasserkanäle, ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk und eine Transport- Druckrohrleitung an den in der Bielefelder Straße, nord-westlich der Haus-Nr. 29 vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der vorhandene Schmutzkanal ist ausreichen dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse aufzunehmen und abzuleiten.

##### Oberflächenentwässerung

Das im Gewerbegebiet Mündruper Heide, auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in geplanten Freispiegel-Regenwasserkanälen zu sammeln und in ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Im RRB sind die Oberflächenmehrabflüsse zwischen zu speichern und auf max. 2,5 l/sxha gedrosselt in den Königsbach abzuleiten. Vor jedem Anschluss der Regenwasserkanalisation an das RRB ist eine Vorkläreinrichtung (Sedimentationsanlage und Tauchwand) vorzuschalten. Das geplante RRB ist ausschließlich für die Oberflächenabflüsse aus dem Gewerbegebiet Mündruper Heide anzulegen und für ein 10-jährliches Regenereignis zu dimensionieren. Die Notentlastung aus dem RRB ist für ein 2-jährliches Regenereignis zu bemessen.

Bei der Planung und Umsetzung der RRB, Kläreinrichtungen und Bauwerken ist deren problemlose Unterhaltungsmöglichkeit sicherzustellen.

Die Oberflächenabflüsse aus den geplanten Gewerbeflächen dürfen nur über das geplante RRB in den Königsbach eingeleitet werden.

Die evtl. Verlegung der Entsorgungsleitungen durch die privaten Grundstücke bedarf der Eintragung ins Grundbuch (Leitungsrecht).

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des unter der BAB A33 vorhandenen Durchlasses ist in Hinsicht des Hochwasserschutzes der oberhalb liegenden Flächen nachzuweisen.“

##### Abwägungsvorschläge:

Die nebenstehenden Informationen zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

Die nebenstehenden Informationen zur Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

## **2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 22.07.2013**

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom.

Wir bitten, bei der Planung der Gemeindestraße „Mündruper Heide“ die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom insoweit zu berücksichtigen, dass die Zuführung zur Kreuzung der BAB A 33 weiterhin genutzt werden kann (siehe Anlage).“

Die nebenstehenden Informationen zur Versorgung mit Telekomleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

## **3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück vom 29.07.2013**

„... die Stadt Georgsmarienhütte plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen im Stadtteil Holsten Mündrup zwischen Bielefelder Straße und der BAB A 33. Der Planungsraum zur Größe von ca. 8 ha unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Im Nahbereich des Planungsraumes (700 m-Radius) befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissionsschutzrechtlicher Tierhaltung, die durch die vorliegende Planung der Stadt Georgsmarienhütte in ihrer Entwicklung potentiell beeinträchtigt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen insofern keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Forstwirtschaft

Aus forstfachlicher Sicht werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

#### **4. Freiwillige Feuerwehr Stadt Georgsmarienhütte vom 31.07.2013**

„... gegen die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“ bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken.

Es sollten aber in der Planstraße A und B Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestelle eingebaut werden, da sich nur ein Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Bielefelder Str./ Hohe Linde / Im Mündrup und ein Unterflurhydrant im Bereich Bielefelder Straße/Holster Str. befindet. Bei der Größe des geplanten Gewerbegebietes ist diese Löschwasserversorgung nicht ausreichend.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragen der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Gewerbegebietes zu klären.

Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

#### **5. Landkreis Osnabrück vom 29.07.2013**

„...ergänzend zur Stellungnahme vom 15.01.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen zur o. a. FNP - Änderung folgende Anregungen vorgetragen.

Regional- und Bauleitplanung

Der Verfahrensvermerk über den Feststellungsbeschluss in der Planzeichnung sollte um § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt werden.

Aufgrund des Fachbeitrages Schallschutz der RP Schalltechnik vom 30.04.2013 wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die nachbarliche Wohnbebauung einwirken.

Naturschutz

Die Planung enthält nunmehr umfangreiche naturschutzfachliche Unterlagen, die inhaltlich vollständig, konsistent und nachvollziehbar sind. Aufgrund der Prüfung werden keine weiteren Anregungen und Bedenken geäußert. Die Inhalte (Vermeidungs- und Verminderungsaspekte, Kompensationsmaßnahmen) sind vom Satzungsgeber zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser über ein Regenwasserrückhaltebecken in ein Gewässer III. Ordnung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§8-10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, zur Prüfung vorzulegen.

Die nicht mehr benötigten Unterlagen sind in der Anlage wieder beigefügt. Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 W - BauGB gebeten.“

Abwägungsvorschläge:

Die Anregungen werden allgemein zur Kenntnis genommen und nachfolgend spezifiziert.

Der Verfahrensvermerk gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird in den entsprechenden Bauleitplänen ergänzt.

Die Information wird zur Kenntnis genommen. Der Schallgutachter hat die nachbarliche Wohnbebauung in seiner Berechnung berücksichtigt.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **6. Stadt Osnabrück vom 30.07.2013**

Im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für eine Gewerbegebietsentwicklung im Stadtteil Holsten Mündrup zwischen der Bielefelder Straße und der BAB A 33. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Der Großteil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Süden ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Zum Schutz der Verkaufsflächen im Zentrum der Stadt Georgsmarienhütte werden textliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das MI 1-Gebiet getroffen. Hier sollen Verkaufsflächen für den Endverbraucher mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig sein.

Die Stadt Osnabrück regt diesbezüglich an, ebenfalls den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, um einer weiteren Zunahme an Fachmarkttagglomerationen an städtebaulich nicht integrierten Standorten entgegen zu steuern.“

Abwägungsvorschlag:

Die Abwägung hierüber erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Abwägungsvorschläge werden en bloc abgestimmt und bei 2 Gegenstimmen und 1 Enthaltung angenommen.

### **Folgender Beschluss wird bei 2 Gegenstimmen gefasst:**

Das vorgestellte Plankonzept zur 68. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbliche Bauflächen Mündruper Heide“ mit Begründung wird als Entwurf beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**9. Bebauungsplan Nr. 268 "Gewerbegebiet Mündruper Heide" -Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: BV/156/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann teilt mit, dass nach Erstellung der Vorlage noch 2 Stellungnahmen eingegangen seien, in denen jedoch keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden seien.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage erläutert Herr Reinersmann, dass der Unterschied zwischen dem MI-1 und MI-2 Gebiet darin bestehe, dass im MI-2 Gebiet Wohnungen zulässig seien.

Herr Beermann regt an, die Baugrenze des MI-2 Gebietes in Richtung der Altanlieger von derzeit 5 Metern zu erhöhen. Herr Reinersmann weist darauf hin, dass eine solche Änderung, wenn sie ein wesentliches Maß erreiche, mit dem heutigen Beschluss geschehen müsste, um in der öffentlichen Auslegung berücksichtigt zu werden.

Herr Lorenz erinnert daran, dass in der vorzeitigen Anhörung der Anlieger die Bebauung von diesen abgelehnt oder als Kompromiss nur auf den Bereich nördlich des Baches beschränkt werden sollte. Dies sei in den weiteren Planungen nicht berücksichtigt worden. Hierin äußere sich eine „Gier nach Gewerbesteuern“.

Herr Beermann erwidert hierauf, dass im Raten vor Jahren eine Liste von Gewerbepotentialflächen beschlossen worden sei, um eine Angebotsplanung betreiben zu können. Die Fläche an der Mündruper Heide sei weitgehend geeignet für Gewerbeansiedlungen, die Stellungnahmen und Anregungen würden im Verfahren berücksichtigt, was sich unter anderem in der Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Bereich, der Zufahrtsregelung und den angepassten Gebäudehöhen und Abständen zeige. Herr Schoppmeyer ergänzt, dass sich die Planung anpassungsfähig gezeigt habe und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzliche Kritik am Vorhaben aufgefunden sei.

Herr Reinersmann erinnert daran, dass der Rat als Vertretung der Bürger die Gewerbepotentialflächen habe untersuchen lassen. Im Verfahren zeige sich keine „Gier nach Gewerbesteueraufkommen“ oder eine Durchsetzung von Maximalplanungen, sondern die Einordnung vorgetragener Interessen und Belange in eine Abwägung mit der gesamtstädtischen Betrachtung.

Herr Beermann schlägt vor, die Baugrenze zur Altbebauung im Süden um weitere 5 Meter auf 10 Meter zurückzunehmen. Der Ausschuss folgt diesem Vorschlag.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage erläutert Herr Reinersmann zu den Stellungnahmen der Stadtwerke Georgsmarienhütte und der Feuerwehr, dass die Stadtwerke grundsätzlich darauf hinwiesen, dass in ihrem Trinkwasserleitungssystem nicht ausreichend Löschwasser bereit gehalten werden kann, so dass auf eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung, z.B. über Löschteiche oder Zisternen, zurück gegriffen werden müsse. In diesem Fall befinde sich die nächste Zisterne in einer Entfernung von 660 Metern vom Plangebiet.

### **Abwägungsvorschlag im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 04.07.2013 hat die Stadt Georgsmarienhütte die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Stadt Bad Iburg	08.07.2013
2.	Gemeinde Hagen a. T. W.	08.07.2013
3.	Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege, Stadt – und Kreisarchäologie	08.07.2013
4.	Gemeinde Hilter a. T. W.	22.07.2013
5.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	24.07.2013
6.	Gemeinde Bissendorf	25.07.2013
7.	Gemeinde Hasbergen	29.07.2013
8.	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland	08.08.2013
9.	IHK Osnabrück	14.08.2013

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

#### **1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück vom 18.07.2013**

„... zu Ihrer o. a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

die Planung ist grundsätzlich mit dem Geschäftsbereich Osnabrück abgestimmt worden. Auf meine Stellungnahmen vom 10.01.2013 und 06.02.2013 nehme ich Bezug: Insbesondere ist jetzt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes meine Forderung auf Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zwischen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes und Eigentumsgrenze der Bundesstraßenverwaltung berücksichtigt worden.

Grundsätzliche Einwendungen gegen die Bauleitplanung werden somit nicht vorgetragen. Die Bauverbotszone mit 40 m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn 33 ist ebenfalls eingehalten worden.

Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens, der technischen Ausgestaltung und der vorgesehenen Dimensionierung für ein 10jähriges Regenereignis erkläre ich mich ebenfalls einverstanden.

Folgende nachrichtlichen Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen der Bundesautobahn 33) ist die Errichtung von Werbeanlagen grundsätzlich verboten.

Im Abstand von 40 - 100 m der Bundesautobahn 33 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Von der Bundesautobahn 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die besprochenen Sachverhalte sind bereits in die Planung eingeflossen.

Die nachrichtlichen Hinweise werden entsprechend den nebenstehenden Hinweisen redaktionell angepasst.

## **2. Stadtwerke Georgsmarienhütte, Georgsmarienhütte vom 22.07.2013**

„... aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche.

### Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich.

### Trinkwasserversorgung

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.

### Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich.

### Stellungnahme der Stadtwerke Georgsmarienhütte Eigenbetrieb Abwasser

#### Schmutzwasserentsorgung

Das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser ist über die geplanten Freispiegel-Schmutzwasserkanäle, ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk und eine Transport-Druckrohrleitung an den in der Bielefelder Straße, nord-westlich der Haus-Nr. 29 vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der vorhandene Schmutzkanal ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse aufzunehmen und abzuleiten.

#### Oberflächenentwässerung

Das im Gewerbegebiet Mündruper Heide, auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in geplanten Freispiegel-Regenwasserkanälen zu sammeln und in ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Im RRB sind die Oberflächenmehrabflüsse zwischen zu speichern und auf max. 2,5 l/sxha gedrosselt in den Königsbach abzuleiten. Vor jedem Anschluss der Regenwasserkanalisation an das RRB ist eine Vorkläreinrichtung (Sedimentationsanlage und Tauchwand) vorzuschalten. Das geplante RRB ist ausschließlich für die Oberflächenabflüsse aus dem Gewerbegebiet Mündruper Heide anzulegen und für ein 10-jährliches Regenereignis zu dimensionieren. Die Notentlastung aus dem RRB ist für ein 2-jährliches Regenereignis zu bemessen.

Bei der Planung und Umsetzung der RRB, Kläreinrichtungen und Bauwerken ist deren problemlose Unterhaltungsmöglichkeit sicherzustellen.

Die Oberflächenabflüsse aus den geplanten Gewerbeflächen dürfen nur über das geplante RRB in den Königsbach eingeleitet werden.

Die evtl. Verlegung der Entsorgungsleitungen durch die privaten Grundstücke bedarf der Eintragung ins Grundbuch (Leitungsrecht).

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des unter der BAB A33 vorhandenen Durchlasses ist in Hinsicht des Hochwasserschutzes der oberhalb liegenden Flächen nachzuweisen.“

Abwägungsvorschlag:

Die nebenstehenden Informationen zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

Die nebenstehenden Informationen zur Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 22.07.2013**

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.“

Abwägungsvorschlag:

Die nebenstehenden Informationen zur Versorgung mit Telekomleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

#### **4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer vom 25.07.2013**

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.07.2013

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorge-sehen. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.  
Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

#### **5.Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück vom 29.07.2013**

Landwirtschaft

Im Nahbereich des Planungsraumes (700 m-Radius) befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissions-schutzrechtlicher Tierhaltung, die durch die vorliegende Planung der Stadt Georgsmarienhütte in ihrer Entwicklung potentiell beeinträchtigt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen insofern keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Forstwirtschaft

Aus forstfachlicher Sicht werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.“  
Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag:

Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

#### **6. Freiwillige Feuerwehr Stadt Georgsmarienhütte vom 31.07.2013**

„... gegen die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“ bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken.

Es sollten aber in der Planstraße A und B Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestelle eingebaut werden, da sich nur ein Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Bielefelder Str./ Hohe Linde / Im Mündrup und ein Unterflurhydrant im Bereich Bielefelder Straße/Holster Str. befindet. Bei der Größe des geplanten Gewerbegebietes ist diese Löschwasserversorgung nicht ausreichend.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen.  
Die Fragen der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Gewerbegebietes zu klären.  
Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

## 7. Landkreis Osnabrück vom 05.08.2013

„... ergänzend zur Stellungnahme vom 15.01.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen zum o. a. Bebauungsplan folgende Anregungen vorgetragen.

### Bauleitplanung

Der Verfahrensvermerk über den Feststellungsbeschluss in der Planzeichnung sollte um § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt werden.

Die Rechtsgrundlage über den Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten (MI) gemäß Nr. 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte entsprechend § 6 BauNVO ergänzt werden.

Mit Bezug auf Nr. 5 ist Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in MI -Gebieten allgemein zulässig.

Aufgrund der gemäß Nr. 7 festgesetzten Emissionskontingente als Folge des Fachbeitrages Schallschutz der RP Schalltechnik vom 30.04.2013 wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die nachbarliche Wohnbebauung einwirken.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist noch in der Planzeichnung zu definieren.

Die angrenzenden Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzuführen.

### Naturschutz

Die Planung enthält nunmehr umfangreiche naturschutzfachliche Unterla-gen, die inhaltlich vollständig, konsistent und nachvollziehbar sind. Aufgrund der Prüfung werden keine weiteren Anregungen und Bedenken geäußert. Die Inhalte (Vermeidungs- und Verminderungsaspekte, Kompensations-maßnahmen) sind vom Satzungsgeber zu berücksichtigen.

### Wasserwirtschaft

#### Oberflächenentwässerung

Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflä-chenwasser über ein Regenwasserrückhaltebecken in ein Gewässer III. Ordnung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§8-10 Wasserhaus-haltsgesetz (WHG) erforderlich. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, zur Prüfung vorzulegen.

### Brandschutz

Die öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwas-serversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

#### (A)

Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zu-wegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrund-stück gemäß § 1 Zuwegung und § 2 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsi-schen Bauordnung (DVO-NBauO) entsprechen.

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.

(B)

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

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.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ( $m^3/2\text{ h}$ ) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen. Für dieses Gewerbegebiet sind dies aus Sachverständigen-Sicht mindestens 192  $m^3$ .

Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage nachzuweisen.

Lässt sich die für den Grundschutz notwendige Löschwasserversorgung nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, so sind geeignete Maßnahmen der Stadt in Absprache mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dies könnten sein:

1. Löschwasserteiche (DIN 14210)
2. Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
3. unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)
4. Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen

(C)

Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Die Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, der dafür vorgesehenen Löschwassermenge und tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird.

Da in dem Plangebiet Gewerbe angesiedelt werden soll (erhöhte Brandlasten), sollte nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsbrandmeister Herrn Petersmann das geplante Regenrückhaltebecken gleichzeitig als unabhängige Löschwasserentnahmestelle gemäß DIN 14210 eingerichtet werden.

Grundsätzlich hat eine gute Löschwasserversorgung/Löschwasserrückhaltung hinsichtlich der noch folgenden Baugenehmigungsverfahren, bei der momentan üblichen Bauweise, eine nicht unerhebliche Bedeutung.

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 vor-beugenden Brandschutz zuständigen Dienststelle ausdrücklich vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden allgemein zur Kenntnis genommen und nachfolgend spezifiziert. Der Verfahrensvermerk gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird in den entsprechenden Bauleitplänen ergänzt.

Die Rechtsgrundlage über den Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten (MI) gemäß Nr. 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird um § 6 Abs. 3 BauNVO ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird folgendermaßen gefasst:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI1 -Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Information wird zur Kenntnis genommen. Der Schallgutachter hat die nachbarliche Wohnbebauung in seiner Berechnung berücksichtigt.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Notfahrweg des Gewerbegebietes. Demzufolge wird als besondere Zweckbestimmung „Notfahrweg“ festgesetzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne werden nachrichtlich in der Planzeichnung aufgeführt.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, sofern sie hier von Belang sind und nicht im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln sind.

Im Rahmen der Frischwasserversorgung durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist die leitungsgebundene Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt. Die Frage der leitungsungebundenen Löschwasserversorgung ist durch verschiedene Löschwasserzisternen der Stadt Georgsmarienhütte sichergestellt. Hierzu wird ausführlich im Folgenden verwiesen.

Die Stadt Georgsmarienhütte stellt die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung durch die Einrichtung von Löschwasserzisternen sicher. Im Abstand von ca. 660 m von der Mitte des Plangebietes ist die Entnahmestelle Dorfgemeinschaftsplatz Mündruper Heide (Mittelheide) mit 150m<sup>3</sup> vorhanden, so dass in Kombination mit der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung der Richtwert des Löschwasserbedarfes von 192 m<sup>3</sup>/2h erreicht wird.

Auf die Stellungnahme unter Nr.6. Freiwillige Feuerwehr Stadt Georgsmarienhütte vom 31.07.2013 wird verwiesen.

Die nebenstehenden Informationen bzw. Hinweise werden berücksichtigt.

### **8. Stadt Osnabrück vom 30.07.2013**

Im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für eine Gewerbegebietsentwicklung im Stadtteil Holsten Mündrup zwischen der Bielefelder Straße und der BAB A 33. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Der Großteil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Süden ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Zum Schutz der Verkaufsflächen im Zentrum der Stadt Georgsmarienhütte werden textliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das MI 1-Gebiet getroffen. Hier sollen Verkaufsflächen für den Endverbraucher mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig sein.

Die Stadt Osnabrück regt diesbezüglich an, ebenfalls den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, um einer weiteren Zunahme an Fachmarkttagglomerationen an städtebaulich nicht integrierten Standorten entgegen zu steuern.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Georgsmarienhütte nimmt den Hinweis der Stadt Osnabrück auf. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird folgendermaßen gefasst:

Zulässigkeiten gemäß §§ 8 und 6 BauNVO

2.1 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ und nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Abwägungsvorschläge werden en bloc abgestimmt. Der Ausschuss stimmt den Abwägungsvorschlägen bei 2 Gegenstimmen zu.

Herr Hebbelmann bittet, da verschiedene Rechtsauffassungen im Raum stehen, ob die in Georgsmarienhütte geübte Praxis der planerischen Abwägung zulässig sei oder nicht, darum, dieses juristisch klären zu lassen.

### **Folgender Beschluss wird bei 2 Gegenstimmen gefasst:**

Das vorgestellte Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“ mit Begründung wird als Entwurf beschlossen mit der Änderung, dass der überbaubare Bereich im Südosten einen Abstand von 10 Metern gegenüber der Königsbachsiedlung an der Straße „Mündruper Heide“ einhält.  
Auf dieser Grundlage erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## **10. Städtebaulicher Vertrag "Harderburg"** **Vorlage: BV/165/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Beermann übernimmt den Vorsitz von Herrn Schoppmeyer.

Herr Reinersmann erläutert vor dem Hintergrund des Vorwurfes, der Vertragsentwurf enthalte nicht alle in den politischen Gremien diskutierten und vorgetragenen Punkte; dass nach Ansicht der Eigentümer bei Änderungsbedarfen am Vertrag ein neuer Vertragsvorschlag seitens der Stadt Georgsmarienhütte vorgelegt werden solle und durch sie geprüft würde.

Herr Schoppmeyer übernimmt den Vorsitz von Herrn Beermann.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage erläutert Herr Reinersmann zu 1.2 und 1.3 des Vertragsentwurfes, dass zu den Untersuchungen für den Umweltbericht keine Fledermäuse an der Harderburg angetroffen wurden, aber im weiteren davon ausgegangen werde, dass es sich bei den Baumruinen und dem Kellergeschoss um Habitate für Fledermäuse handle. Über ein Monitoring des Gutachters und der Stadt Georgsmarienhütte werde dies weiter beobachtet. Da die Feststellung eines Lebensraumes im Bebauungsplan nicht möglich sei, solle dies in dem vorgestellten Vertrag vereinbart werden.

Herr Lorenz kritisiert, dass die im Vertragsentwurf genannte Anlage des Bauvorhabens (siehe Anlage) den Ratsmitgliedern erst verspätet zugegangen sei. Durch den Vertrag solle der im Bebauungsplan mit ca. 600 m<sup>2</sup> angesetzte überbaubare Bereich auf ein kleineres Maß reduziert werden. Dieser Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Vertrag sei unzulässig.

Die Punkte 1.4 und 1.5 seien bereits gesetzlich geregelt und daher unwirksam.

Das noch erwartete Gutachterergebnis zu vorhandenen Fledermäusen könne durch die Eigentümer leicht zu ihren Gunsten beeinflusst werden, indem die Lebensbedingungen für Fledermäuse verschlechtert würden.

Weiterhin sei im Vertrag keine dingliche Absicherung der Regelungen vorgesehen, so dass eine Abweichung für die Eigentümer ohne Schaden möglich sei.

Herr Reinersmann verweist auf den deklaratorischen Charakter der Vertragspunkte 1.4 und 1.5, die Punkte sollen die Überzeugung der Eigentümer jenseits der gesetzlichen Verpflichtung widerspiegeln.

Die Durchsetzbarkeit von Regelungen sei ein grundsätzliches Problem bei Verträgen.

Herr Beermann erklärt, die in 1.4 geäußerte Willenserklärung sei positiv zu sehen, enthalte aber keine Aussage an sich und könne daher gestrichen werden.

Herr Kraegeloh begrüßt den Punkt 1.4 als klare Aussage, sich an § 30 BNatSchG gebunden zu sehen. Zum Ausmaß der geplanten Bebauung zeigt er sich verwirrt über die Angabe von 600 m<sup>2</sup> im Bebauungsplanentwurf und 180 m<sup>2</sup> im Werbeflyer der NLG.

Herr Lorenz antwortet hierauf, dass ein Flyer nicht rechtlich bindend sei.

Herr Reinersmann erläutert, die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche resultiere aus einem Aufgreifen historischer Bauungsstrukturen, reiche aber nicht an diese heran. Es handle sich um eine Angebotsplanung, durch die Grundflächenzahl von 0,2 werde die tatsächliche Nutzung der überbaubaren Fläche eingeschränkt. Dieses Maß umfasse die gesamte versiegelte Fläche. Alternativ könnte ein Baugrundstück von x m<sup>2</sup> definiert werden.

Herr Lorenz weist darauf hin, dass nach der Kommentierung zu § 11 BauGB die Nutzungsleitung nicht vorrangig durch einen Vertrag vor dem Bebauungsplan erfolgen dürfe, insofern werde der Bebauungsplan angreifbar gemacht.

Bei einem überbaubaren Bereich von 600 m<sup>2</sup> und 2 Geschossen ergebe sich hier eine potentielle Nutzfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Auf Herrn Hebbelmanns Nachfrage erklärt Herr Reinersmann, dass bislang keine dingliche Absicherung des Vertrages besprochen sei.

In der Folge werden die Regelungen des Vertragsentwurfes einzeln diskutiert und über sie abgestimmt.

1.1: Beantragt ist die Streichung des Punktes. Bei 4 Jastimmen, 5 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen wird dies abgelehnt, so dass 1.1 im Vertragsentwurf verbleibt.

1.2 Mit der redaktionellen Änderung, dass es sich bei einem der Bäume um eine Blutbuche statt einer Rotbuche handelt, verbleibt 1.2 bei 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen im Vertragsentwurf.

Herr Reinersmann weist zusammen mit Herrn Kraegeloh darauf hin, dass die Blutbuche unter Pilzbefall leide und auf Dauer abgänglich ist, daher sei sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden.

1.3 Herr Beermann bittet darum, den grundsätzlichen Erhalt der Kellergewölbe in den Vertragsentwurf aufzunehmen.

Auf Herrn Lorenz Nachfrage nach einem Lageplan des Bauvorhabens antwortet Herr Reinersmann, dass dieses noch nicht abschließend platziert sei. Dieses sei in Anbetracht der Abstände zu den Bäumen, dem Erhalt des Kellergewölbes (nach Empfehlung der Archäologen möglichst durch Überbauung) und Fragen der Statik im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Herr Beermann führt aus, das Kellergewölbe liege überwiegend außerhalb der Bebauung, z.B. unter dem Vorplatz, hier dürfte zumindest die Statik kein großes Problem darstellen.

Der Zusatz „Das Kellergewölbe ist zu erhalten.“ wird in den Vertragsentwurf aufgenommen. Punkt 1.3 wird bei 3 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen beschlossen.

1.4 Herr Lorenz beantragt, den überflüssigen Punkt zu streichen. Herr Schoppmeyer entgegnet, 1.4 sei als Ergebnis der politischen Beratung in den Vertragsentwurf eingeflossen.

Die Streichung von 1.4 wird bei 5 Enthaltungen beschlossen.

1.5 Herr Kraegeloh spricht sich gegen eine Streichung des Punktes aus, da es in der Vergangenheit eben nicht selbstverständlich gewesen sei, dass das Areal der Öffentlichkeit zur Verfügung gestanden habe. Überdies sagten die Eigentümer in 1.5 die Mitarbeit an der Errichtung von Informationstafeln zu.

Bei 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen wird der Verbleib von 1.5 im Vertragsentwurf beschlossen.

2.1 Auf Herrn Beermanns und Herrn Hebbelmanns Nachfrage kündigt Herr Reinersmann an, die Möglichkeit einer dinglichen Sicherung des Vertrages zur nächsten Sitzung prüfen zu lassen.

Punkt 2.1 wird bei 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen beschlossen.

Herr Hebbelmann teilt mit, dass er nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung der Harderburg, sondern gegen eine Bebauung in dieser Größe sei.

**Folgender Beschluss wird bei 8 Jastimmen, 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung gefasst:**

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag entsprechend des anliegenden geänderten Vertragsentwurfes zu schließen und diesen grundbuchlich abzusichern.

**11.           Bebauungsplan Nr. 256 "Rittergut Osthoff"  
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB /  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/166/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Über die Stellungnahmen wird einzeln beraten und abgestimmt.

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

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 19.06.2013**

**Landwirtschaft**

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 Abstandsforderung zu Wohngebieten wird deutlich eingehalten. Weitere Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung liegen nach unserem Kenntnisstand außerhalb eines 600 m Radius (Beurteilungsgebiet gemäß Geruchsmissions-Richtlinie) um den Planungsraum.

Insofern werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Stadt Georgsmarienhütte vorgebracht.

**Forstwirtschaft**

Privatwald ist nach Aktenlage von der Planung der Stadt Georgsmarienhütte nicht unmittelbar betroffen. Insofern bestehen aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

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.

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.

Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des vorliegenden Entwurfs sind nicht erforderlich.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zum Wald werden zur Kenntnis genommen. 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. Die Wegeunterhaltung im Privatwald obliegt den Eigentümern.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

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.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

### **Archäologische Denkmalpflege Stadt und Kreisarchäologie mit Schreiben vom 19.06.2013**

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung folgende Bedenken:

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.

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird auf der Planunterlage hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals „Wasserburg“ erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung nicht. Eine Bebauung kann ausschließlich außerhalb des Denkmalsbereiches erfolgen.

Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die konkrete Abgrenzung wird als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis zum Beeinträchtigungsverbot des Denkmals ist bereits im Planentwurf aufgenommen.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

### **Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH mit Schreiben vom 21.06.2013**

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.

Stromversorgung

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.

#### Trinkwasserversorgung

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, Löschwasser-mengen bereitzustellen. Die Dimensionierung der Leitungs-querschnitte des Trinkwasserrohrnetzes ist aus hygienischen Gründen für die Trinkwasserversorgung und nicht für die Löschwasserversorgung ausgelegt.

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.

#### 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.

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Strom der Harderburg ist nur mit einem erheblichen Kostenaufwand möglich.

#### Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der vorliegenden Entwurfsplanung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

### **Stadtwerke Georgsmarienhütte Eigenbetrieb Abwasser mit gleichem Schreiben**

#### Schmutzwasserentsorgung

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.

#### Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben und kann nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Entwurfsplanung ist nicht erforderlich.

Das Regenwasser kann auf den jeweiligen sehr großen Grundstücken verbleiben.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

### **Landkreis Osnabrück mit Schreiben vom 10.07.2013**

#### Regional- und Bauleitplanung

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.

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.

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.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe im MD 1 - Gebiet (Detailplan1) gemäß Nr. 4 sollte konkretisiert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen im MD 1 – Gebiet gemäß Nr. 1 der ÖBV sollten auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen werden.

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.

#### Abwägung/Beschlussempfehlung:

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.

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.

#### Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

#### Stellungnahme:

Die Formulierung der Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist missverständlich.

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 scheidet daran, dass keine allgemeingültigen Bauvorschriften zur Gestaltung formuliert werden können, da die Denkmalspflege eine Bewertung anhand des konkret beantragten Vorhabens vornimmt.

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.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

Naturschutz Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie aus waldbehördlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen.

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 erhebliche Beeinträchtigungen des sehr sensiblen Umfeldes eintreten.

Sollten sich also Änderungen der Planungen ergeben, bitte ich um frühzeitige Kontaktaufnahme.

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 m<sup>2</sup> 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.

Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

#### Abfallwirtschaft

Die Bewohner der Harderburg sind anzuhalten, ihre Müllbehälter an der Einmündung ihrer Zufahrt im Bereich der neu zu erstellenden Wendemöglichkeit zur Entsorgung bereitzustellen.

Sofern die Müllsammelfahrzeuge nicht die Allee befahren dürfen, sind die Müllbehälter vor den Torhäusern am Harderberger Weg zur Entsorgung bereitzustellen.

Die Bewohner des nordöstlich der Torhäuser vorhandenen Gebäudes müssen ihre Müllbehälter ebenfalls vor den Torhäusern am Harderberger Weg zur Entsorgung bereitstellen.

#### Abwägung/Beschlussempfehlung:

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.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

#### Brandschutz

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.

##### (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.

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.

##### (B)

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

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.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ( $\text{m}^3/2 \text{ h}$ ) 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  $48 \text{ m}^3$ , für das eingeschränkte Gewerbegebiet  $96 \text{ m}^3$ .

(C)

Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch grundsätzlich bedenklich.

In ca. 250 m Entfernung vom eingeschränkten Gewerbegebiet und ca. 550 m vom Dorfgebiet befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 400 m<sup>3</sup> Löschwasserinhalt, welcher mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen ausgestattet ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung unabhängiger Art ist damit als sichergestellt anzusehen.

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.

Abwägung/Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH stellen leitungsgebundenes Löschwasser zu Brandbekämpfungszwecken zur Verfügung (sh. Stellungnahme der Stadtwerke vom 21.06.2013.).

Die leitungsungebundene Löschwasserversorgung ist entsprechend der Stellungnahme des Landkreises für den Teilbereich 1 sichergestellt.

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.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

### **Industrie- und Handels-kammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim Standortentwicklung, Bauleitplanung, Raumordnung**

E-Mail vom 25.07.2013 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.

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.

Wir beschränken uns in unserer Stellungnahme auf die aus Sicht der regionalen Wirtschaft relevanten Planungsziele im Bereich des Rittergutes Osthoff.

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.

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 vorgenannten Vorgaben.

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.

Das Rittergut Osthoff hat sich somit zu einem international renommierten Kompetenzzentrum des Pferdesports, der -zucht und des -verkaufs entwickelt.

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 Arbeitsmarkregion von großer Bedeutung.

Wir begrüßen daher insgesamt die Aufstellung des "Städtebaulichen Rahmenplanes" und die Bauleitplanung zur positiven Entwicklung der beiden ehemaligen Gutshofbereiche.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den städtischen Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

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

**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.

Abstimmung: Bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung angenommen.

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 „jahrzehnte-lange 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 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.

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).

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 Wirtschaftsstand-orte (Gutshöfe und dazu gehörige Kotten) erfasst, soweit diese innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmung: Bei 2 Enthaltungen angenommen.

I. 3.) 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 Plan-begründung 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.

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“.

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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

II. 1.) II. Zum Geltungsbereich 2

2008/2009 haben die Stadt Georgsmarienhütte und die NLG das Grundstück Harderburg mit einer Fläche von ca. 20 600 m<sup>2</sup> als Baugrundstück für eine „Wohnnutzung bis zu einer Größe von 180 m<sup>2</sup> 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 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 .....€.

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.

Abwägungsrelevante Sachverhalte liegen nicht vor.

Abstimmung: Einstimmig angenommen.

II. 2.) 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.

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wollte die Stadt Georgsmarienhütte das Grundstück als Wohnbaufläche in der Größe von 6 213 m<sup>2</sup> ausweisen.

Wegen verschiedener Einwendungen änderte die Stadt Georgsmarienhütte die Planbegründung und wies das Grundstück als „gemischte Baufläche“ zur Größe von 2 320 m<sup>2</sup> 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

Abwägungsrelevante Belange werden nicht berührt.

II. 3) Nach dem jetzt vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 256 soll das Dorfgebiet MD 2 eine Größe haben von

a) 2 290 m<sup>2</sup> (Umweltbericht vom Juni 2013, Seite 7)

b) 2 324 m<sup>2</sup> (Planbegründung, Seite 2)

c) 2 845 m<sup>2</sup> (Beschlussvorlage BV / 103 / 2013 vom 19.4.2013, Seite 2)

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.

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.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 m<sup>2</sup> aufweist. Auf Seite 23 der Begründung wird dann die Gesamtfläche entsprechend aufgeschlüsselt und weist, wie auch die Beschluss-vorlage 103/2013 eine Größe von 2 845m<sup>2</sup> aus.

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.

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 Bebauungsplanfestset-zungen erfolgt hierdurch nicht.

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. 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.

Abstimmung: Bei 2 Enthaltungen angenommen.

II 4) Die Ausweisung der Fläche Harderburg als Dorfgebiet ist nur vorgeschoben und damit unzulässig.

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.

Hier ist von vornherein nur ein Wohngebäude vorgesehen, womit der Dorfcharakter zweifelsfrei nicht vorliegt.

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.

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.

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.

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.

Unter diesen Umständen ist es absurd, die Gebiete MD1 und MD2 als gemeinsames, zusammengehöriges Dorfgebiet zu 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.

Die BauNVO bietet in § 1 (Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete) die Möglichkeit zur Beschränkung der zulässigen Nutzungen.

Das planerische Konzept geht davon aus, dass in Teilen des Bebauungsplanes unterschiedliche Nutzungen und Nutzungsbandbreiten zugelassen werden sollen.

So wurden im Bereich MD2 die Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer erheblichen Belastung dieses Bereiches 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.

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.

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Herr Lorenz weist darauf hin, dass die Ausweisung der Harderburg als Dorfgebiet ein „Eigentor“ sei. Von den Tatbestandsmerkmalen Wohnen, Land- und Forstwirtschaft und nicht störendes Gewerbe lägen die letzteren nicht vor, das Dorfgebiet sei vorgeschoben. Trotz der Aussage der Verwaltung, dass hier eine Angebotsplanung vorliege, werde diese im städtebaulichen Vertrag auf eine Wohnnutzung reduziert.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

II.5) § 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.

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.

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.

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. 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).

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 Wirtschaftsstand-orte einbezieht (Gutshöfe und dazu gehörige Kotten), soweit diese innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

#### Anlage 1

(zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

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

Beschlussempfehlung:  
Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmung: Bei 2 Enthaltungen angenommen.

## II.6) Ergebnis:

Die Planung für die Wohnbebauung Harderburg ist einzustellen. Es sollte vielmehr ernsthaft in Erwägung gezogen werden, das Naturschutzgebiet Harderburg auf dieses Gebiet zu erweitern. 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.

Beschlussempfehlung:  
Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

### **Umweltforum Osnabrücker Land e.V. mit Schreiben vom 28.06.2013**

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.

Das Umweltforum Osnabrücker Land e.V. wird nach außen vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn Andreas Peters sowie den 2. Vorsitzenden Dr. Matthias Schreiber. 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.

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 anzusiedeln. 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!

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.

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.

#### § 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

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;

.....

#### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

#### § 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 Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben im Sinne der Anlage 1 ersetzen.

Von Bedeutung für die vorliegende Äußerung ist Abs. 3 Nr. 3.

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.

Insofern geht dieser Einwand fehl.

Auf einen Beschlussvorschlag wird verzichtet. Die weiter aufgeführten Belangäußerungen werden im nachfolgenden einzeln dargestellt und erläutert.

### **Stellungnahme vom 06.01.2011**

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.

#### 1. Vorbemerkungen:

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. 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.

Das Vorkommen von nach EU-Recht (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH) streng geschützten Arten wie z.B. dem Großen Mausohr (*Myotis myotis*) und dem Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) dokumentiert nicht nur die besondere Bedeutung des Gebietes aus Naturschutzsicht, sondern stellt nicht zuletzt auch eine erhebliche fachlich-rechtliche Hürde für diese Planungen dar.

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.

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.

#### Abwägung

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.

Massive bauliche Entwicklungen sind lediglich im Umfeld des Gutshofes beabsichtigt, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

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.

#### 2. Allgemein:

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.

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.).“

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor und war Bestandteil der Unterlagen, die öffentlich ausgelegt haben.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

#### 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 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.

#### Beschlussempfehlung:

Die Forderung nach Herausnahme der Fläche aus dem Planverfahren wird zurückgewiesen.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

#### 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!“

**Johannes Bartelt, Am Piepenbrink 6, Georgsmarienhütte mit 10 weiteren Unterstützern vom 10.07.2013**

Die Nachbarschaft des einzigen Naturschutzgebietes in Georgsmarienhütte ist von Wohnbebauung freizuhalten.

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

**Tobias Demircioglu, Am Markt 19, Georgsmarienhütte, vom 10.07.2013**

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 m<sup>2</sup>. Wenn keine Bebauung stattfindet wären diese 2 845 m<sup>2</sup> 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.

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

**Johannes Bartelt Am Piepenbrink 6 Georgsmarienhütte mit Schreiben vom 11.07.2013, datiert 11.08.2013**

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 auf 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.

Eine bauliche Erweiterung im Bereich der Torhäuser sollte nicht zugelassen werden. Dieses historische Ensemble sollte unverändert erhalten bleiben.

Anlage 7 Seiten

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.

Abstimmung: Bei 2 Gegenstimmen angenommen.

In den Beschlussvorschlag werden die Abwägungen zu den Eingaben der Landwirtschaftskammer und der Denkmalpflege als gesonderte Beschlüsse übernommen.

Auf Herrn Beermanns Nachfrage nach den Möglichkeiten, eine Wohnnutzung des Rittergutes einzuschränken, erläutert Herr Reinersmann, dass nach Aussage des Eigentümers nicht geplant sei, im wieder aufzubauenden Pferdestall eine Wohnnutzung zu etablieren, dieser solle gewerblich vermietet werden oder ggf. zur Beherbergung von Gästen dienen. Die Einrichtung von Wohnungen sei hier aus Gründen des Brandschutzes aufwändig.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten könne über eine Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgen, dies könne von der Verwaltung geprüft und zur Sitzung des Ausschusses am 02. Oder 16.09.2013 vorbereitet werden.

Der Ausschussvorsitzende regt an, diese Vorbereitungen zu treffen, im Ausschuss regt sich kein Widerspruch hiergegen.

**Folgender Beschluss wird bei 3 Gegenstimmen gefasst:**

Nach Abwägung der im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Rittergut Osthoff“ mit zwei Teilgeltungsbereichen vorgetragenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 256 „Rittergut Osthoff“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

## **12. Bauvoranfrage Dütesundern Vorlage: BV/157/2013**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann erläutert zum Hintergrund der Vorlage, dass in der Baulandumlegung des damaligen Baugebietes Sutfeld III eine Bebauung in zweiter Reihe nicht vorgesehen gewesen sei. Zwischenzeitlich seien diverse Bauten in der zweiten Reihe entstanden. An dieser Stelle käme hinzu, dass eine Überschreitung des bebaubaren Bereiches durch den Bauherren vorgesehen sei, diese orientiere sich allerdings an der benachbarten Bebauung.

Auf Herrn Hebbelmanns Nachfrage zur Überschreitung des überbaubaren Bereiches erläutert Herr Reinersmann, dass die Grundzüge der Planung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt seien, das so genannte Bauen im Bestand werde im allgemeinen als wünschenswert erachtet und eine Bebauung in zweiter Reihe sei in der Umgebung in der Vergangenheit zugelassen worden, so dass die Verwaltung insgesamt empfehle, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

### **Folgender Beschluss wird bei 2 Enthaltungen gefasst:**

Der beantragten Bauvoranfrage: Überschreitung des überbaubaren Bereiches um ca. 5 x 15 m – wird zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, nachbarliche und öffentliche Belange werden nicht berührt. Die Stadt Georgsmarienhütte erklärt ihr Einvernehmen für eine Befreiung gem. § 31 (2) Nr. 2 BauGB.

## **13. Beantwortung von Anfragen**

### **Fußweg Harderberg**

Herr Grothaus hatte in der Sitzung des Ausschusses am 19.11.12 angefragt, mit welchem Belag der Fußweg Harderberg hergestellt werde.

Antwort der Verwaltung: Der Fußweg wurde zwischenzeitlich mit einer wassergebundenen Decke hergestellt.

### **Geschwindigkeitsbeschränkung B 51 und B 68**

Herr Lorenz hatte in der Sitzung des Ausschusses am 29.04.13 um Prüfung bzgl. einer Geschwindigkeitsbeschränkung gebeten.

Antwort der Verwaltung, Fachbereich II, anliegend zum Protokoll.

### **Zuwendung Horse Competence Center**

Herr Lorenz hatte in der Sitzung des Ausschusses am 24.06.13 um Auskunft gebeten, ob bereits eine Zuwendung an das Horse Competence Center gezahlt worden sei.

Antwort der Verwaltung, Fachbereich I, Finanzabteilung: Bis zum 24.06.13 ist noch keine Zuwendung gezahlt worden.

### **Eisenbahnstraße / Unterer Gartbrink**

Herr Korte wies in der Sitzung des Ausschusses am 24.06.13 darauf hin, dass die genannten Straßen nach der Sanierung vermehrt als Abkürzung genutzt würden.

Antwort der Verwaltung, Fachbereich II, anliegend zum Protokoll.

### **Brücke Kasinopark**

Herr Schoppmeyer wies in der Sitzung des Ausschusses am 24.06.13 darauf hin, dass sich bei Regen Wasser auf der Kasinoparkbrücke sammle.

Antwort der Verwaltung: Witterungsbedingt wird die Angelegenheit erst in September-Oktober 2013 geklärt werden.

## **14. Anfragen**

### **Verschmutzung Sitzecke Birkhahnweg**

Herr Beermann bittet darum, das Problem der Verschmutzung der Sitzecke am Rand des Waldstückes am Birkhahnweges nochmals aufzugreifen.

### **Straßenschaden Bruchstraße / Albert-Schweitzer-Straße**

Herr Böhle weist auf eine trichterförmige Absenkung im Straßenbelag Ecke Bruchstraße / Albert-Schweitzer-Straße hin.

### **Lärmschutzwand B 51**

Herr Korte bitte um Auskunft, ob der Planungsauftrag für die Lärmschutzwand an der B 51 Höhe Weidenstraße zwischenzeitlich erteilt wurde.

Herr Reinersmann bejaht dies.

### **Baumwässerung**

Herr Lorenz weist darauf hin, dass verschiedene frisch gepflanzte öffentliche Bäume im Stadtgebiet an Wassermangel litten und bietet an, eine Liste der Bäume zu liefern.

### **Mobilfunkmast Dannenkamp**

Herr Hebbelmann bittet um Auskunft, ob der Mobilfunkmast am Dannenkamp derzeit UMTS-Frequenzen bediene und zu welchem Datum der Pachtvertrag für den Funkturm kündbar sei.

### **Bauvoranfrage Kohlgarten 1**

Herr Korte stellte mit E-Mail vom 14.08.2013 folgende Anfrage:  
Wie lautet der genaue Text des Schreibens der Verwaltung an den Landkreis Osnabrück bzgl. der Bauvoranfrage für das Grundstück Kohlgarten 1?  
Die Antwort der Verwaltung erfolgt anliegend zum Protokoll.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Teilnehmern für die Mitarbeit.

Schoppmeyer  
Vorsitz

i. A. Bürgermeister

Protokollführung