

	<b>Dres. Ines und Peter Bookhold 8.11.2017</b>		
	<u>Widerspruch gegen den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“</u>		
1	<p>Wie aus dem Grundbuch Kloster Oesede Bl. 1541 ersichtlich ist, sind wir Eigentümer des in die Planung einbezogenen Flurstücks 227/2. Ein isolierter Verkauf dieses Flurstücks ist von uns weder beabsichtigt, noch zustimmungsfähig. Ebenfalls lehnen wir eine Unterschreitung des geltenden Mindestabstands für eine Bebauung ab, wie bereits 2003 der Gemeinde schriftlich mitgeteilt wurde. (informelle Anlage: Schreiben an Stadt Georgsmarienhütte)</p> <div data-bbox="159 475 913 1385" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: right;"><i>X</i> <i>Anlage 1</i></p> <p>Stadt Georgsmarienhütte, Abt. Stadtplanung IV-61 <span style="float: right;">04.02.03</span></p> <p>Betr. Bauvoranfrage <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>Bebauung des Grundstückes Äbtissinnenstraße 26</p> <p>Stellungnahme der Grundstücksnachbarin, Frau Dr. Ines Bookhold Äbtissinnenstraße 24</p> <p>Frau Dr. Bookhold lehnt – auch im Namen ihres Ehemannes, Herrn Dr. Peter Bookhold – eine Bebauung des fraglichen Grundstückes Äbtissinnenstr. 26 ab. Ein Einverständnis wird somit nicht erteilt.</p> <p style="text-align: right;">Stadt Georgsmarienhütte aufgenommen: Klaus Schafmeister IV-61</p> </div>	<p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt es sich um städtebauliche Planung. Das städtebauliche Planungsrecht weist die Merkmale räumlicher Gesamtplanung auf. Es ordnet auf örtlicher Ebene die Gesamtheit der Bodennutzungsansprüche und – interessen unabhängig vom Eigentum.</p> <p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB'). Hierbei ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Das Flurstück 227/2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.</p> <p>Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht dann ein Baurecht entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass eine Bebauung des Grundstückes umgesetzt werden muss. Ob ein Grundstück bebaut oder veräußert wird, ist eine private Entscheidung und wird hier nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Entscheidung ist vom Eigentümer zu treffen.</p> <p>Hinweis: Im Ursprungsplan ist das Flurstück 227/2 als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die derzeitige unzulässige Nutzung als Hausgarten wird durch die Überplanung als „Allgemeines Wohngebiet“ legalisiert.</p> <p>Der geltende Mindestabstand (Grenzabstand) für eine Bebauung ist in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im § 5 geregelt. Demnach haben Gebäude einen Abstand von 0,5 H, mindestens jedoch 3m einzuhalten. Dieses gilt nicht für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume. Die Grenze ist mit der Grundstücksgrenze gleichzusetzen. Bei einer Bebauung auf dem angrenzenden Flurstück sind die bauordnungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

2

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Baufläche (ca. 200 m) befindet sich eine Windkraftanlage.  
Gemäß aktueller Rechtslage wäre die Windkraftanlage in der harten Tabuzone der Wohnbebauung nicht genehmigungsfähig. Die damalige Errichtung des Windrades war nur durch Zustimmung aller Anlieger der oberen Äbtissinnenstraße möglich.  
In den vergangenen Jahren musste die zuständige Behörde des Landkreises mehrmals kontaktiert werden, da die zulässigen Grenzwertwerte für Lärmemission und tieffrequente Töne (Schwingungsgeräusche) deutlich überschritten wurden.  
(informelle Anlage: Schreiben des Landkreises)

Die in Rede stehende Windkraftanlage mit einer Höhe von 36m und einem Rotorkreisdurchmesser von 15.6 m ist im August 1990 vom Landkreis Osnabrück genehmigt worden. Der Abstand zwischen der Windkraftanlage und der bestehenden Wohnbebauung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ nicht verringert.

*Skizze 3*

  
**LANDKREIS  
OSNABRÜCK**

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Der Landrat  
**Fachdienst 6  
Planen und Bauen  
Bauaufsicht**

Datum: 24. Mai 2013  
Zimmer-Nr.: 4080  
Auskunft erteilt: Herr. Stanehl

Durchwahl:  
Tel. (0541) 501- 4080  
Fax: (0541) 501- 6 4080  
E-Mail: stanehl@Lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom \_\_\_\_\_  
Mein Zeichen, meine Nachricht vom \_\_\_\_\_  
**FD6-55-04178-03**

Baugrundstück: Georgsmarienhütte, Hohe Linde 50  
Gemarkung: Kloster-Oesede  
Flur: 1  
Flurstück(e): 27/12

Baurechtliche Überprüfung

Sehr geehrter

das Schreiben der Rechtsanwälte Hüttenbrink übersende ich zur Kenntnisnahme.

Bestandteil der baurechtlichen Genehmigung ist auch das Schallprognosegutachten der Fa. Kötter vom 06.08.1990.

In dieser Berechnung wird von genau definierten Schalleistungspegeln bei gewissen Windgeschwindigkeiten ausgegangen (siehe Seite 8).  
Die Einhaltung dieser Werte ist von Ihnen daher dauerhaft zu gewährleisten.  
Einen entsprechenden Nachweis hierüber haben Sie vorzulegen.

Sollte aufgrund des Alters der Anlage dieser Schalleistungspegel überschritten werden, müssen von Ihnen Wartungsarbeiten bzw. Reparaturarbeiten durchgeführt werden.

Im Rahmen der Bauüberwachung muss ich auf die Einhaltung dieser baurechtlichen Regelungen achten.

	<p style="text-align: center;">Seite 2</p> <p>Ich geben Ihnen hiermit die Möglichkeit sich <b>bis zum 16.06.2013</b> in der Angelegenheit zu äußern. Ich bitte, auch Nachweise über Wartungsarbeiten der letzten Jahre vorzulegen.</p> <p>Die Rechtsanwälte Hüttenbrink erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrage  Stanehl</p> <p>Da sich die vorhandene Windkraftanlage in der harten Verbotzone für Wohnbebauung befindet, sollte es im Umkehrschluss nicht zulässig sein, im entsprechenden Umkreis der Anlage neue Flächen für Wohnbebauung auszuweisen. (informelle Anlagen: Nds. Ministerialblatt 5324)(siehe Anlage)</p>	<p>Die in der Anlage: Nds. Ministerialblatt 5324 aufgeführte „harte Verbotzone“ bezieht sich auf Windenergieanlagen der aktuellen Anlagengeneration (Leistung 2,5 bis 3 MW, Nabenhöhe 150 m, Rotordurchmesser 100 bis 120 m). Der Abstand bemisst sich von der Mastfußmitte. Wie bereits oben aufgeführt handelt es sich bei der genehmigten Windkraftanlage um eine Anlage mit einer Höhe von 36 m und einem Rotorkreisdurchmesser von 15,6 m sowie einer Leistung von 0,04 MW. Es handelt sich also nicht um eine vergleichbare Anlage.</p> <p>Darüber hinaus ist die Windkraftanlage nicht Bestandteil der Bauleitplanung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
3	<p>Bei der an das Flurstück 227/2 angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese mit altem Baumbestand (Kirsche, Apfel, Birne), mit allen entsprechenden Parametern eines solchen Biotops. Die besondere Bedeutung und Wichtigkeit einer derartigen Fläche, umgeben nur von landwirtschaftlicher Monokultur, für den Bestand und die Artenvielfalt von Insekten, Vögel und anderen Kleintieren sollte bekannt sein, oder ist auf den Internetseiten aller wesentlichen ökologischen Verbände (z.B. NaBu, BUND, u.s.w.) nachzulesen. (informelle Anlage: Streuobstwiese)(siehe Anlage) Der Bestandschutz eines derart seltenen, ökologisch wichtigen Areals sollte gerade für die „Stadt im Grünen“ Vorrang vor einer Nutzung für Wohnbebauung haben.</p>	<p>Bei der aufgeführten Fläche handelt es sich um einen Anteil einer Obstwiese, die sich über den Geltungsbereich hinaus erstreckt. Durch die Planung werden ca. 20 % der gesamten Obstwiese überplant, so dass ein Großteil des Obstbestandes nicht überplant wird.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind unterschiedliche Belange (wie die Entwicklung von Wohnbauflächen und den Erhalt von Freiflächen) zu gewichten und abzuwägen. Diese Entscheidung ist mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss zu Gunsten der Wohnbebauung gefällt worden.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, bei dem von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht abgesehen wird. Dem Naturschutz wird durch den Hinweis auf § 44 BNatSchG Rechnung getragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

2	<b>Landkreis Osnabrück 1.12.2017</b>		
	<b><u>Regional- und Bauleitplanung</u></b>		
2.1	<p>Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (RROP 2004 D 3.9.1 02).</p> <p>In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone – diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Unter Hinweis Punkt 3) <u>Wasserschutzzone</u> steht folgender Text:  <i>Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Den Schutzbestimmungen ist Rechnung zu tragen. Als besondere Schutzmaßnahme für die Grundwassergewinnung ist im gesamten Plangebiet die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen untersagt.</i></p> <p>Dem Schutzstatus wird Rechnung getragen</p>	Ist berücksichtigt gewesen
2.2	<p>Ansonsten wird durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.</p>	Hier handelt es sich um eine Feststellung	wird zur Kenntnis genommen
2.3	<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV – BauGB wird hin-gewiesen. Die Präambel, Verfahrensvermerke und Planungsrechtlichen Festsetzungen sind noch in der Planzeichnung einzufügen.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundla-gen in der Präambel benannt werden. Eine Übersichtskarte sollte ebenfalls enthalten sein, da-mit eine eindeutige Zuordnung im Gemeindegebiet möglich ist. Die angrenzenden Bebau-ungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzuführen.</p>	<p>Dieser regelmäßig durch den Landkreis vorgebrachte Hinweis ist entbehrlich. Die Anforderungen der VV – BauGB werden durch die Stadt Georgsmarienhütte bei der Bauleitplanung regelmäßig beachtet. Im Beteiligungsverfahren werden zur besseren Handhabung bereits seit Jahren Pläne im DIN A4-Format ohne Verfahrensvermerke verschickt. Der Auslegungsplan beinhaltet selbstverständlich die erforderlichen Verfahrensvermerke, wie auch die Urschrift und die Abschriften.</p>	Ist berücksichtigt gewesen.
2.4	Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des	In der Begründung unter Punkt 3.2 Flächennutzungsplan wird	

	<p>Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.</p>	<p>auf die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Die Anpassung wird dem Landkreis als beglaubigte Abschrift nach Rechtskraft zeitnah übermittelt.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p><b><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></b></p>		
2.5	<p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 "Auf der Hohen Linde" der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken.</p> <p>Die Baudenkmale Marienstock an der Kreuzung Lindenbreite / Hohe Linde sowie das ehemalige Haupthaus Lindenbreite 92, 92a werden durch die Planungen nicht in ihrer Denkmaleigenschaft beeinträchtigt.</p> <p>Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in der Planbegründung hingewiesen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert und auf die gesetzliche Meldepflicht wird in Form eines Hinweises in den Planunterlagen hingewiesen</p>	<p>ist berücksichtigt gewesen</p>
2.6	<p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum Natur- und Bodenschutz sowie zur Wasserwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p>		
2.7	<p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.</p>	<p>Das Abwägungsergebnis und die Rechtskraft des Bebauungsplanes werden entsprechend der Verwaltungsverfahrensvorschriften zeitnah mitgeteilt.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

	<b><u>Untere Wasserbehörde: 11.12.2017</u></b>		
2.8	<p>Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ (2. Änderung) liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kloster Oesede. Auf die besondere Bedeutung der Flächen für den Grundwasserschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 27b der Wasserschutzgebietsverordnung Kloster Oesede vom 29.08.1995 unterliegt die Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Schutzzone III einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Diese Genehmigung ist nach Abschluss der Planungen, jedoch vor Beschlussfassung des Bebauungsplans durch die politischen Gremien der Stadt Georgsmarienhütte, bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus fachlicher Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV — BauGB gebeten.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ – 2. Änderung befindet sich innerhalb Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kloster Oesede. Unter Hinweis 3) Wasserschutzzone wird auf die Schutzbestimmungen hingewiesen.</p> <p>Die wasserbehördliche Genehmigung wird beantragt und zum Satzungsbeschluss durch den Rat vorgelegt.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Osnabrück nach dem Satzungsbeschluss grundsätzlich mitgeteilt.</p>	<p>ist berücksichtigt gewesen</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
3	<b><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: 14.12.2017</u></b>		
3.1	<p><b><u>Landwirtsch./Bodenschutz</u></b></p> <p>Im Plangebiet sind Böden mit mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit zu finden. Daher sollte in den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens eine Verdichtung vermieden werden. Dies dient der</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer Kappungsgrenze bis 0,5 festgesetzt, so dass ein Anteil von 50 % der Fläche unversiegelt bleibt und als Freifläche (Garten) genutzt wird.</p>	<p>ist berücksichtigt gewesen</p>

	<p>unbeeinträchtigt Nutzung dieser Areale als Pflanz- und Grünflächen.</p> <p>Zu den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens haben wir weiter keine Bedenken.</p>		
3.2	<p><b>Hydrogeologie</b></p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kloster Oesede. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Diese Stellungnahme des LBEG als Träger Öffentlicher Belange (TÖB) ersetzt nicht eine gegebenenfalls erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) mit den jeweiligen Dienststellen (NLWKN und LBEG).</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ – 2. Änderung befindet sich innerhalb Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kloster Oesede. Unter Hinweise 3) Wasserschutzzone wird auf die Schutzbestimmungen hingewiesen.</p> <p>siehe auch 2.8 der Abwägung.</p>	<p>wird berücksichtigt</p>