

Anlage 1 - Abwägung			
		Prüfung u. Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschlag
1. Landkreis Osnabrück, 23.05.2018			
1.1	<u>Regional- und Bauleitplanung:</u>		
1.1.1	Durch die Planung wird 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. Auch wird die geplante Fläche in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.	Zur Kenntnisnahme	nicht abwägungsrelevant
1.1.2	Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.	Der Ursprungsplan setzt für die hier überplante Fläche eine Mischgebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die hier in redestehende Änderung des Bebauungsplanes setzt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Es wird eine bereits überplante Fläche in Anspruch genommen, so dass es aus planungsrechtlicher Sicht keinen zusätzlichen Flächenverbrauch gibt. Der Grundsatz wurde berücksichtigt.	nicht abwägungsrelevant
1.1.3	Ich weise auf die im Norden das Plangebiet begrenzende sonstige Eisenbahnstrecke (RROP 2004 D 3.6.2 01) sowie die Hauptstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) im Westen hin. Hierbei gehe ich davon aus, dass die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt werden und die	Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz beruhen auf den Fachbeitrag Schallschutz für Verkehrs- und Sportanlagenlärm (2018). Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung	

	Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 02 entsprechend beachtet wird, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist.	ein Urbanes Gebiet (MU) geplant. Die Lärm-Orientierungswerte betragen hier tags 63 dB (A), nachts 45 dB (A). Der Ursprungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Die Orientierungswerte liegen hier tagsüber bei 60 dB (A), also niedriger als die des Urbanen Gebietes. Die Belange des Lärmschutzes sind entsprechend berücksichtigt.	nicht abwägungsrelevant
1.1.4	Auf Seite 5 der Begründung wird ausgeführt, dass die vorgesehene Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss. Dies entspricht der Vorgabe der Baunutzungsverordnung und markiert einen wesentlichen Unterschied zum Mischgebiet, in dem eine quantitative und qualitative Durchmischung gefordert ist. Ich möchte jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten beide Hauptnutzungsarten – Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen – das Gebiet prägen müssen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl. <i>Ernst/Zinkahn/Bielenberg – BauGB Kommentar - § 6a BauNVO Rn. 14: „Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist demgegenüber bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“</i>). Wie in diesem kleinen Teilbereich ein Gebietscharakter entsprechend eines urbanen Gebietes entstehen	Die Befürchtungen des Landkreises eine der beiden Hauptnutzungen zu verdrängen, ist hier aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen (Fahrschule, Akustik Trockenbau u. Planungsbüro) nicht erkennbar. Durch die Planung wird es ermöglicht ebenfalls Wohnnutzung zu etablieren ohne eine gleichgewichtige Durchmischung einhalten zu müssen.	wird zurückgewiesen

	soll, bleibt aufgrund der vorgelegten Unterlagen unklar. Der Planungswille der Gemeinde zur Schaffung von Wohnbebauung, die Größe des Gebietes, die Umgebung (fast ausschließlich aus Wohnbebauung) etc. widersprechen dem eigentlich vielfältigem Charakter eines urbanen Gebietes. -		
1.1.5	Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB wird verwiesen.	Die Anforderungen an die Planunterlagen für Bauleitpläne wurden berücksichtigt. Die Unterlagen für die Trägerbeteiligung sind vom Inhalt identisch mit denen der Offenlegungsunterlagen, jedoch auf DIN A4 Maß aufgeteilt. Die Endfassungen der Planunterlagen werden selbstverständlich auch wieder die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen erfüllen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	nicht abwägungsrelevant
1.2	<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 "Sportanlage Holzhausen" der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in der Planbegründung hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.	nicht abwägungsrelevant
1.3	<u>Kreisstraßen:</u> Aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere für Radfahrende sollten keine Zufahrten zur K 301 (Sutthäuser Straße) angelegt werden. Die	Die Erschließung des Gebiets ist durch den Eigentümer sicherzustellen. Vorgesehen ist <u>eine</u> Erschließungsstraße von	

	Kreisstraße weist hier starkes Längsgefälle auf, so dass die hangabwärts Radfahrenden mit höheren Geschwindigkeiten die Grundstückszufahrten queren würden.	der Sutthausener Straße aus. Die Grundstücke sind von dieser zu erschließen. Um eine Erschließung der einzelnen Grundstücke direkt von der Sutthausener Straße zu reglementieren ist entlang der Sutthausener Straße im Geltungsbereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Ausnahme der Erschließungsstraße in einer Breite von max. 7,70 m notwendig. Der Punkt 1.4 Erreichbarkeit der Grundstücksflächen der textlichen Festsetzungen ist entsprechend zu konkretisieren.	Der Plan wird entlang der Sutthausener Straße (Flurstück 11/89) durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme <u>einer</u> Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.4) gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.4 Erreichbarkeit der Grundstücksflächen um folgenden Satz ergänzt: <i>„Grundstücksflächen dürfen nicht direkt von der Sutthausener Straße erschlossen werden. Es besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Sutthausener Straße mit Ausnahme <u>einer</u> Erschließungsstraße mit einer maximalen Breite von 7,50 m von der Sutthausener Straße aus.“</i>
1.4	<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte: <u>Sutthausener Straße 21a,</u> <u>Altlastenkatasternr. 459 019 015</u> <u>5004:</u> Es handelt sich um einen ehemaligen Großhandel mit festen Brennstoffen, ebenfalls ist ein vormaliger Einzelhandel mit KFZ registriert. <u>Sutthausener Straße 21,</u> <u>Altlastenkatasternr. 459 019 015</u> <u>5005:</u> Auf dem Standort wurde neben		

	einem Kohle- und Mineralölhandel in der Vergangenheit u.a. auch eine Schlosserei betrieben. Unter Ziffer 10 der B-Plan-Entwurfsbegründung ist zur Thematik Altlasten der Hinweis enthalten, dass hier Aussagen noch folgen sollen. Vor Satzungsbeschluss ist zu den o.g. Altstandorten in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ein Text in die Begründung einzufügen, der für die Altstandorte einen gutachtlichen Nachweis fordert, dass die betroffenen Standorte für die geplante Wohnbebauung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes geeignet sind.	Die zwei Altlastenstandorte sind bekannt und die textlichen Ausführungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde aktuell abgestimmt. Der abgestimmte Text (sh. Anlage Altlastenvermerk) ist unter Punkt 10 Altlasten in die Begründung einzupflegen.	Folgender Text (sh. Anlage Altlastenvermerk) ist unter Punkt 10 Altlasten in die Begründung einzufügen.
1.5	<u>Untere Wasserbehörde:</u> In dem Bebauungsplan wird hinsichtlich der Entwässerung auf eine dezentrale Rückhaltung und einen noch ausstehenden Nachweis verwiesen. Dieser Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch für eine Stellungnahme unbedingt erforderlich. Die Entwässerungssituation muss daher detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.).	Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im konkreten Fall der Bebauung (im Zuge des Bauantrages) Grundsätzlich ist es geplant die Oberflächenmehrabflüsse zwischen zu speichern und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den Regenkanal der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH abzuleiten. (siehe Punkt 2 in dieser Tabelle) dieses bedeutet, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha sicherzustellen ist. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen. Aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH, als zuständige Träger öffentlicher Belange, bestehen aus ihrer Sicht gegen die Bauleitplanung	

		keine Bedenken (siehe Stellungnahme Punkt 2 in dieser Tabelle)	wird zur Kenntnis genommen
1.6	<u>Untere Naturschutzbehörde:</u>		
1.6.1	Waldrechtliche Belange Die im Wesentlichen zur Bebauung vorgesehene Freifläche (Gemarkung Holzhausen, Flur 8, Flurstück 11/89, amtliche Fläche 4.237 m²) hat Waldstatus. Dies geht aus folgendem hervor: • im Liegenschaftskataster ALKIS ist die Nutzung „Wald“ für die gesamte Fläche angegeben • in den topographischen Karten ist die Fläche als Wald gekennzeichnet • die folgenden Luftbilder (Anlage) zeigen, dass die Fläche seit 2002 bis mindestens 2014 bewaldet war, d.h. der darauf befindliche Baumbestand erfüllte die Kriterien zur Einstufung als Wald nach NWaldLG. • Die kürzlich (2017) vorgenommene teilweise Abholzung/ Rodung ändert nichts am Waldstatus, siehe § 2 (6). Daher ist seitens der Stadt Georgsmarienhütte im Zuge der Bauleitplanung ein Waldumwandlungsverfahren nach NWaldLG und Ausführungserlass vorzunehmen, im Benehmen mit der Unteren Waldbehörde. Da bei Durchführung der Planung damit zu rechnen ist, dass der gesamte Baumbestand gerodet wird, ist der Artenschutz besonders zu berücksichtigen. Der Landkreis Osnabrück (UNB) hat mit E-Mail vom 6. August eine Ergänzung zu der o.g. Stellungnahme betreffend der „Waldumwandlung“ abgegeben:		

	<i>Nach Rücksprache mit dem Beratungsförstamt ist die Fläche als Weihnachtsbaum-/ Schmuckreisig-Kultur und damit nicht als Wald anzusehen, wenn dieses nachweislich zumindest in einem gewissen Umfang bis zuletzt betrieben wurde.</i> <i>Die Nachweise sind gegenüber der Stadt Georgsmarienhütte (zuständige Behörde für die Bauleitplanung und die darin ggf. einkonzentrierte Waldumwandlung) zu erbringen.</i> <i>Es wäre zu betrachten, ob die Kulturfäche eingezäunt war, ob die Fläche in irgendeiner Form noch gepflegt wurde, ob Unkraut bekämpft wurde, ob die Bäume noch geschnitten oder kultiviert wurden etc.. Wenn diese Kriterien zumindest z. T. erfüllt wurden, wären das wichtige Indizien für eine Fortführung der Nutzung als Weihnachtsbaum- oder Schmuckreisig-Kultur.</i> <i>Sofern die genannten Dinge zumindest z.T. belegt werden können, ist die Fläche <u>nicht</u> als Wald einzustufen; die von der Unteren Waldbehörde geforderte Waldumwandlung und Ersatzaufforstung würden dann entfallen.</i>	Bei der Fläche handelt es sich aus Sicht der Stadt um eine Weihnachtsbaum- und Schnittreisigkultur. Da der Bedarf an Blaufichten nicht mehr so stark nachgefragt wurde, verwendet der Eigentümer diese als Schnittgut für Kränze. Luftbilder von 2007 – 2016 belegen diese Entwicklung. In der Zeit von 1953 bis 1975 belegen Luftbilder, dass die Flächen hauptsächlich als Ackerflächen genutzt wurden. Wald im Sinne des Landes Waldgesetzes (NWaldLG) liegt im gesamten Zeitraum nicht vor. Die o.g. Luftbilder sind der Vorlage BV/154/2018 als Anlage beigelegt. Eine Waldumwandlung nach NWaldLG hat also nicht stattgefunden. Der Nachweis ist für die Stadt Georgsmarienhütte alleine schon durch die Luftbilder belegt.	
1.6.2	Artenschutz Der Hinweis zum Artenschutz ist in dieser Form unzureichend, er nennt „...weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen...“ ohne dass irgendein Verweis die Sache konkretisiert, sowie die Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Die Angaben sind in der Form für Bürger unverständlich. 1. Allgemein ist in Bebauungsplänen auf folgendes	Im Bebauungsplan ist der Artenschutz als Hinweis unter Punkt 3.1 allgemein wie folgt aufgenommen: <i>Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der</i>	wird zurückgewiesen Der vorhandene Hinweistext unter Punkt 3.1 <i>Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder</i>

	hinzuweisen: Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Hierauf sind die jeweiligen Bauherren hinzuweisen. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Dies kann im Einzelfall auch für unmittelbar benachbarte Grundstücke oder Gewässer gelten. Eine Möglichkeit ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung. Eine fachlich qualifizierte Person (Biologe/Ökologe) überprüft dabei die entsprechenden Bereiche vor Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten und entwickelt zusammen mit der Bauleitung geeignete Vermeidungsmaßnahmen. Bei	<i>Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.</i> Die Anregung des Landkreises hier für Jedermann verständliche und umfängliche Ausführungen zu verwenden ist für die Antragsteller eines Bauvorhabens sicherlich hilfreich. Aus diesem Grund sollte der bestehende Text durch den nebenstehenden Text als Hinweis ersetzt werden.	<i>Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.</i> wird durch folgenden Hinweistext ersetzt: Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfrei-
--	--	---	--

	Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden. Die Berichte der ökologischen Baubegleitung sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.		machung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
	2. Es ist ein Artenschutzbeitrag zu erstellen. Ohne die Überprüfung und ggf. Erarbeitung von artbezogenen Ausgleichs-/ Vermeidungsmaßnahmen ist bei vollständiger Rodung der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu befürchten.	Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um eine Fläche im privaten Eigentum. Der Eigentümer hat die Weihnachtsbaumkultur im Herbst/Winter entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass bei dieser Maßnahme die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden.	Wird zur Kenntnis genommen

2	Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH, 30.04.2018		
2.1	...aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen <u>keine Bedenken</u> gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche. Oberflächenentwässerung In der Sutthausen Straße ist ein Regenkanal DN 300 vorhanden, der allerdings durch das z.Zt. ankommende Niederschlagswasser hydraulisch überlastet ist und keine zusätzlichen Oberflächenmehrabflüsse aufnehmen kann. Demnach ist im Rahmen der Erschließung eine Rückhaltung oder eine zentrale / dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. In der Rückhalte-/ Versickerungsanlage werden die Oberflächenmehrabflüsse aus dem B-Plangebiet zwischengespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Regenwasserkanal Sutthausen Straße auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abgeleitet. Zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Rückhalteversickerungsanlage sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen und mit Stadtwerken Georgsmarienhütte abzustimmen.	Die Erschließung des Gebietes wird durch den Eigentümer vorgenommen. Dieser wurde bereits im Vorfeld über die Entwässerungssituation informiert und steht im Kontakt mit den Stadtwerken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	nicht abwägungsrelevant