

**Stadt  
Georgsmarienhütte**

**Außenbereichssatzung  
gem. § 35 (6) BauGB  
„Wellendorfer Straße/ Piel“**

**Satzung mit Begründung  
- Entwurf -**



Übersichtsplan - ohne Maßstab –  
Stand Oktober 2020

## **Stadt Georgsmarienhütte**

### **Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB „Wellendorfer Straße/ Piel“**

#### **Präambel**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satze 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ folgende Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan im Maßstab 1: 2 500. Er ist durch eine rote Strichelung gekennzeichnet.  
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Erleichterung von Außenbereichsvorhaben**

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe bzw. Gebäuden mit Wohnnutzung dienen nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 3 Überbaubarer Bereich**

Der Überbaubare Bereich ist im Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Auf den Grundstücken ist lediglich ein Hauptbaukörper zulässig; eine Grundstücksteilung berechtigt nicht zu einer weiteren Bebauung. Nebenanlagen dürfen nur im überbaubaren Bereich platziert werden.

Der Überbaubare Bereich ist in zwei Nutzungsbereiche unterteilt:

Nutzungsbereich 1: Es sind ausschließlich Hauptgebäude mit Wohnnutzung zulässig.

Nutzungsbereich 2: Es sind kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Hauptgebäude mit Wohnnutzung zulässig.

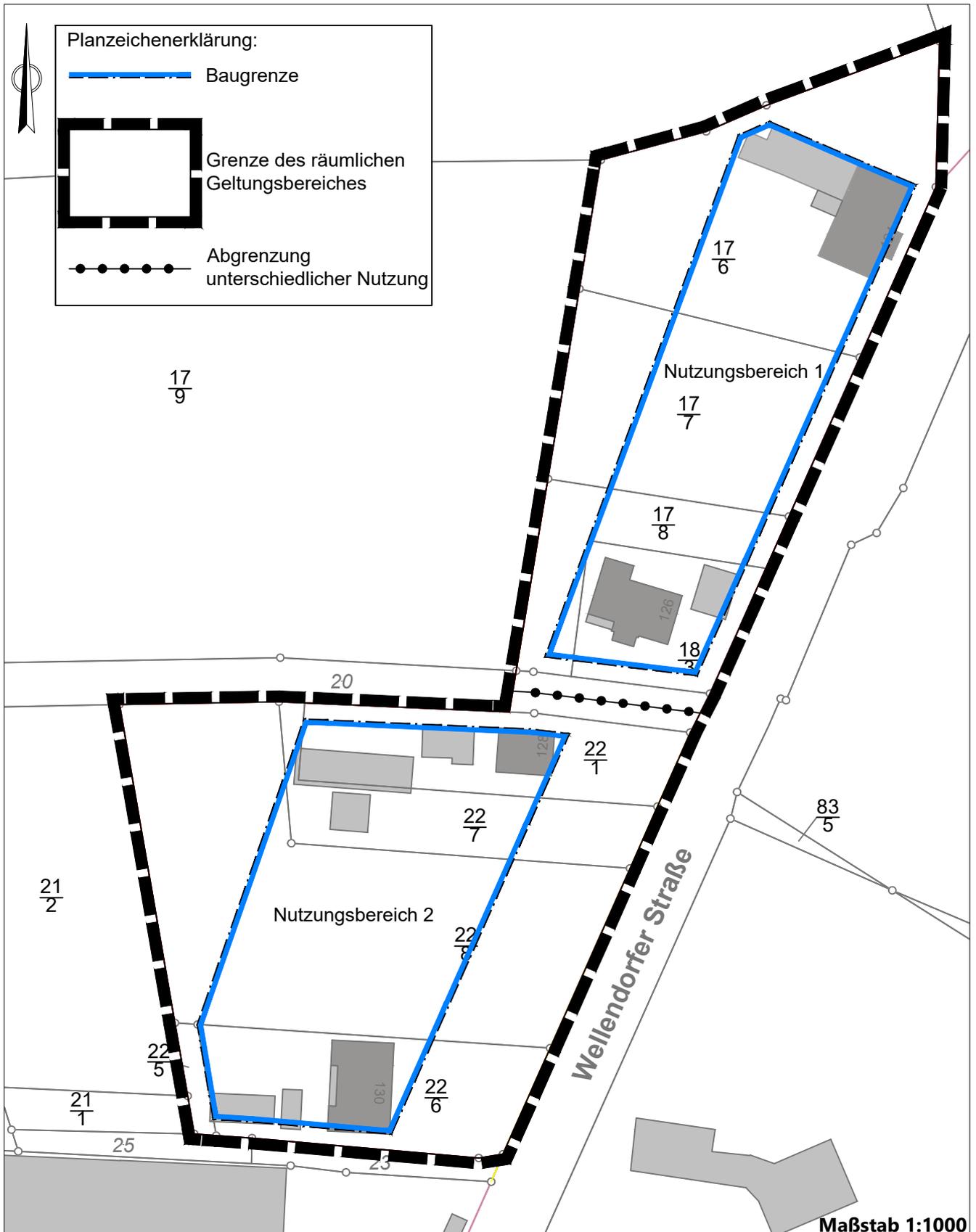
Wohngebäude müssen folgendes einhalten:

1. Eine Wohneinheit (WE): maximal 160m<sup>2</sup> Grundfläche
2. Zwei WE: maximal 240m<sup>2</sup> Grundfläche, wobei die 2. WE nur für Familienangehörige vorbehalten werden darf
3. Kein Doppelhaus

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte,



Satzungsplan Außenbereichssatzung Wellendorfer Straße/ Piel  
Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück - Katasteramt

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ wurde am 04.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 dem Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit wurde am 01.07.2020 postalisch über die Beteiligung informiert. Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte die betroffene Öffentlichkeit vom 02.07.2020 bis 07.08.2020 zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung Stellung nehmen.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger der öffentlichen Belange**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 01.07.2020.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die im Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die abgegebenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter der Rücksichtnahme auf die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Abwägung Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“) behandelt und beschlossen. Dem auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung "Wellendorfer Straße / Piel" und der Begründung wurde zugestimmt.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 dem geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde am 12.01.2021 postalisch über die erneute Beteiligung informiert. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB konnte die betroffene Öffentlichkeit vom 13.01.2021 bis 18.02.2020 zu den Änderungen des Entwurfs der Außenbereichssatzung und der Begründung Stellung nehmen.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger der öffentlichen Belange**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte im vereinfachten Verfahren (Beteiligung der direkt betroffenen Eigentümer). Die Abgabe einer Stellungnahme war lediglich zu den geänderten Satzungsbestandteilen möglich.

Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 11.01.2021.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die im Verfahren zur erneuten Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sowie die abgegebenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Rücksichtnahme auf die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Abwägung Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“) behandelt und beschlossen.

Danach hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ auf Grundlage des § 35 Abs. 6

Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2, der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ ist gem. § 10 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. Damit ist diese Satzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeisterin

# Begründung

## Anlass und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtgebietes und gehört zum Stadtteil Kloster Oesede der Stadt Georgsmarienhütte.

Der Gesamtbereich wird baulich durch das Gebäude der ehemaligen Möbelfabrik Piel dominiert, wenngleich zwischenzeitlich sehr unterschiedliche gewerblichen Nutzungen in diesem Gebäude angesiedelt wurden. Insgesamt wird das nähere Umfeld durch gewerbliche und private Wohnbebauung geprägt; nördlich der ehemaligen Möbelfabrik liegt der Siedlungssplitter „Brandsfeld“.

Auch der Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ wird planungsrechtlich nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, sondern als Splittersiedlung im Außenbereich klassifiziert.

Außer den privilegierten Bauvorhaben können im Außenbereich sonstige Vorhaben gemäß § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Folgende öffentliche Belange können derzeit einem Bauvorhaben im Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ entgegengehalten werden:

- Im Flächennutzungsplan ist der Siedlungszusammenhang nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Verfestigung von Splittersiedlungen ist baurechtlich nicht erwünscht.

Nach § 35 (6) BauGB können Gemeinden für derartige bebaute Bereiche im Außenbereich, unter bestimmten Voraussetzungen durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Vorschrift kann sich auch auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erstrecken, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da es sich beim Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ bereits heute um einen baulich eindeutig geprägten Siedlungssplitter handelt, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für diesen Bereich gefasst.

## Voraussetzungen und Verfahren

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
- Es muss Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
- Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen für den Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung vor.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Danach ist für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe der Art verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen. Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB kann von einer frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

## **Planerische Vorgaben**

### **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)**

Das RROP für den Landkreis Osnabrück ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Georgsmarienhütte als Mittelzentrum aus. Mittelzentren dienen der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Daneben ist die Stadt Georgsmarienhütte im RROP als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Der Satzungsbereich selbst liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotential (D 3.2 02). Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ den Zielen der Raumordnung entgegenstehen würde.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte ist der Planungsraum als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung steht der Ausweisung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen.

### **Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)**

Der fachgutachterliche Landschaftsplan (LP) der Stadt Georgsmarienhütte misst dem Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ keine besondere Bedeutung in Bezug auf Natur und Landschaft sowie die Erholungseignung zu.

### **Lage und aktueller Zustand des Untersuchungsraums**

Der Planungsbereich wird naturräumlich dem Osnabrücker Hügelland und hier speziell dem Holter Hügel- und Bergland zugeordnet. Es handelt sich um einen Landschaftsraum mit unregelmäßig geformtem Relief, das sich in seiner Gesamtheit als deutlich sichtbare Bodenwelle zwischen der Haseniederung im Norden und der Oeseder Mulde im Süden erhebt.

Das Umfeld des Satzungsbereichs „Wellendorfer Straße/ Piel“ wird durch die ehemalige Möbelfabrik Piel sowie durch die Randbebauung der „Wellendorfer Straße“ sowie die Splittersiedlung „Brandsfeld“ geprägt, die von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist.

Die verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgt über die „Wellendorfer Straße“ (K 331).

### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ stellt im Zusammenhang mit der Splittersiedlung „Brandsfeld“ eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur von eigenständiger und ausreichender städtebaulicher Gewichtung dar.

Durch die angestrebte Außenbereichssatzung erfolgt eine Verdichtung entlang der „Wellendorfer Straße“ mit einem entsprechenden Abstand zur Kreisstraße. Dadurch können neben der sinnvollen Auffüllung zweier „Baulücken“ im Außenbereich auch die vorhandenen Anlagen der technischen Grundstückserschließung optimaler genutzt werden. Somit sind Aufwendungen der Kommune in die technische Infrastruktur nicht erforderlich, vielmehr wird durch eine Bebauungsverdichtung die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen erhöht.

Die Überplanung des Bereichs „Wellendorfer Straße/ Piel“ in Form einer Außenbereichssatzung erfolgt darüber hinaus unter folgender Zielsetzung:

- Planungsrechtliche Absicherung bestehender baulicher Nutzungen.
- Neuerrichtung von Gebäuden für abgängige Baukörper planungsrechtlich zu ermöglichen.
- Zulassung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 35 (2) BauGB.

## **Inhalt der Satzung**

### **Geltungsbereich**

Die räumliche Abgrenzung dieser Außenbereichssatzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Sie umfasst die bebauten und unbebauten Grundstücksflächen im Bereich der Straße „Wellendorfer Straße/ Piel“.

Es handelt sich dabei um Grundstücksflächen, die in Bezug auf ihre städtebauliche Struktur, die Topographie und die Erschließungssituation einen räumlichen Zusammenhang bilden. Mit der Einbeziehung der Grundstücke Gemarkung: Kloster Oesede Flur 9 Flurstücke: 17/6 17/7 17/8 und 18/3 werden zwei Splittersiedlungen zusammengefügt, wodurch eine verbesserte Planabgrenzung und Planklarheit erzielt wird. Es entsteht eine klare Abgrenzung eines wohnlich genutzten Raumes mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und eine deutliche Abgrenzung der Siedlung.

### **Erleichterung von Vorhaben im Satzungsgebiet**

Nach den Vorschriften des § 35 BauGB sind im Außenbereich nur bestimmte, so genannte privilegierte Bauvorhaben zulässig. So können Gebäude, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nur dann genehmigt werden, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Außenbereichssatzung können im Geltungsbereich der Satzung die im Satzungstext aufgeführten entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich kann somit Außenbereichsvorhaben nach § 35 (2) BauGB die Beeinträchtigung der folgenden öffentlichen Belange nicht mehr entgegeng gehalten werden:

- Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Durch diese Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur „Wellendorfer Straße/ Piel“ ermöglicht werden und zwar in Form von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. Gebäuden mit Wohnnutzung.

Diese angestrebte bestandsbezogene Siedlungsentwicklung ist besonders nachhaltig, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und dem zusätzlichen Landschafts- bzw. Flächenverbrauch sowie der Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird.

### **Überbaubarer Bereich**

Um die Entwicklung des Bereiches der Außenbereichssatzung zu einem Ortsteil zu unterbinden ist lediglich ein Hauptbaukörper auf den Grundstücken zulässig. Auch eine Grundstücksteilung berechtigt nicht zu einer weiteren Bebauung.

Der Nutzungsbereich ist in zwei Bereiche unterteilt. Die Möglichkeit zur Errichtung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ist nur im Nutzungsbereich 2 erlaubt, da in diesem Bereich der Bestand bereits genannte Betrieb aufweist. Der Nutzungsbereich 1 weist eine reine Wohnbebauung mit zum Teil landwirtschaftlicher Nutzung auf.

Die Angaben zur Art der Wohneinheit, zur Anzahl der Wohneinheiten und dem Baukörper entsprechen dem ortstypischen Siedlungsbild im Außenbereich und der im Planbereich vorhandenen Wohnbebauung. Durch die genannten Festsetzungen wird die Möglichkeit zu einer Bebauung mit übermäßig vielen Wohneinheiten ausgeschlossen. Um in dem Bereich die Verfestigung zu einem Ortsteil auszuschließen, ist lediglich Familienangehörigen die Nutzung einer 2. WE vorbehalten. Des Weiteren richten sich die Festsetzung nach den Vorgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, der unter anderem besagt, dass die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig ist, wenn bei der Errichtung einer

weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

## **Auswirkungen der Planung**

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Die Außenbereichssatzung begründet nicht unmittelbar Baurechte. Andere öffentliche Belange, wie die von Naturschutz- und Landschaftspflege oder auch die Tatsache, dass von Einzelfallvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen bzw. Vorhaben schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sein können, können dazu führen, dass ein Bauvorhaben im Einzelfall nicht möglich ist oder nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden kann, obwohl diese Außenbereichssatzung besteht.

Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund dieser Satzung Baugenehmigungen für Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB leichter erteilt werden können

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Der Satzungsbereich betrifft keinen Bereich mit Bedeutung für Natur- und Landschaft. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ist der Begründung einer Außenbereichssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB beizufügen, auch eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht vorgenommen.

Im Zuge der Satzungsaufstellung können Umfang und Maß der zukünftigen Flächenversiegelungen noch nicht abgeschätzt werden. Somit lässt sich auf der kommunalen Planungsebene auch noch kein Kompensationsbedarf ermitteln.

Dennoch ist zu erwarten, dass mit Bauvorhaben, die auf Grundlage dieser Satzung genehmigt werden, Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/ oder das Landschaftsbild verbunden sein können. In derartigen Fällen gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Diese wird durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde, bezogen auf Einzelfallvorhaben nach § 35 BauGB, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angewendet.

In der Einzelfallentscheidung über das Vorhaben wird dann der jeweils zu erbringende Kompensationsbedarf festgelegt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Eingriffe durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken auszugleichen.

Da es sich beim Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ um einen Siedlungsbereich handelt, dessen bestehende Grenzen durch diesen Satzungsbereich eingehalten werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorgegebene Maßstäblichkeit einfügen.

### **FFH-Verträglichkeit**

Auswirkungen auf ein FFH-Gebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen

### **Erschließung**

Der Bereich „Wellendorfer Straße/ Piel“ ist verkehrlich durch das bestehende Straßennetz erschlossen. In der Nähe des Satzungsbereiches befindet sich eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Somit ist der Anschluss an den ÖPNV sichergestellt.

### **Sonstige Auswirkungen**

Die Außenbereichssatzung wird eingerahmt durch überwiegend bebaute Bereiche und begründet nicht unmittelbare Baurechte. Dennoch können aufgrund der Lage unmittelbar an einer Kreisstraße der Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche im Falle konkreter Baumaßnahmen bezogen auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Vorhabens zu prüfen sein.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei den Einzelvorhaben ggf. private Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies ist ebenfalls von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

In der unmittelbaren Umgebung des Satzungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen.

Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

## **Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte**

### **Altlasten**

#### **Allgemeines**

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Als Transportmöglichkeit für Schadstoffe kommen folgende Wege (Wirkungspfade) in Betracht:

**Boden** – In den zur Ablagerung gekommenen Materialien können Schadstoffe enthalten sein, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Inhaltsstoffe eine Gefährdung darstellen können.

**Bodenluft** – Kommt es durch die abgelagerten Stoffe zu einer Gasbildung, kann das Gas in die Luft oder den umgebenden Boden entweichen und so eine Gefährdung darstellen.

**Wasser** – Hier ist als eine Möglichkeit die oberflächige Auswaschung von Schadstoffen über Regenwasser zu nennen. Wesentlich bedeutender ist allerdings, dass Schadstoffe aus dem zur Ablagerung gekommenen Material ausgewaschen werden können oder Schadstoffe in flüssiger Form in den Boden gelangt sind. Diese Stoffe können in das Grundwasser gelangen.

Die auf diesen drei Wirkungspfaden mögliche Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen und die natürliche Umwelt wird als Immission bezeichnet.

Für die Beurteilung des Gefährdungspotentials über dem jeweiligen Wirkungspfad sind im Bundes-Bodenschutzgesetz und den zugehörigen weitergehenden gesetzlichen Regelungen Prüf- und Maßnahmenwerte festgelegt worden.

Im Landkreis Osnabrück wurden im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms die bisher bekannten Altablagerungen erfasst, einer gezielten Nachermittlung unterzogen und bewertet. Anhand der sich daraus ergebenden Rankingliste werden die Altablagerungen in den nächsten Jahren eingehend untersucht.

Altstandorte wurden ebenfalls im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms erfasst und eine Erstbewertung vorgenommen.

### **Betrachtung der Altlasten hinsichtlich des Plangebietes**

#### **Altablagerungen**

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

#### **Altstandorte**

Im Plangebiet selbst sind keine Altstandorte bekannt.

## **Rüstungsaltpasten, militärische Altlasten**

Rstungsaltpasten und/oder militärische Altlasten sind im Plangebiet und im 500 Meter-Radius um das Plangebiet nicht bekannt.

### **Hinweis zu Bodenfunden**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefsscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Kosten der Erschließung**

Durch diese Satzung werden ausschließlich bebaute bzw. erschlossene Grundstücksflächen erfasst. Der Stadt Georgsmarienhütte entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten i. S. d. BauGB.

Aufgestellt  
Stadt Georgsmarienhütte  
Fachbereich IV  
Stadtplanung

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeisterin

S