

Bauleitplanung der Stadt Georgsmarienhütte

Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

– Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

1. Verfahrensablauf
2. Behandlung der gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit
3. Behandlung der gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
4. Beschluss über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen.
5. Satzungsbeschluss

1. Verfahrensablauf

Mit Datum vom 18.11.2019, eingegangen bei der Stadtverwaltung am 21.11.2019 liegt ein Antrag auf Erstellung einer Außenbereichssatzung vor. Ziel dieses Antrages ist die Schaffung eines Baurechts für einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus durch eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung).

Durch die angestrebte Außenbereichssatzung erfolgt eine Verdichtung der Bebauung entlang der Wellendorfer Straße, wodurch neben einem sinnvollen Lückenschluss auch die vorhandenen technischen Erschließungsanlagen der Grundstücke Gemarkung Kloster Oesede Flur 9 Flurstücke 22/8 und 22/7 optimal genutzt werden können. Ziel ist die Zulassung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Bezug auf die Zulassung eines kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebes (Garten- und Landschaftsbaubetrieb).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen, die Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße / Piel“ aufzustellen.

In seiner Sitzung am 18.05.2020 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr dem vorgestellten Entwurf des Satzungskonzepts mit Begründung zugestimmt. In der darauffolgenden Sitzung des Verwaltungsausschusses wurde die Stadtverwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beide Beteiligungen erfolgten im Zeitraum vom 06.07.2020 bis 07.08.2020.

lunghnahmen und der Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Inhalte der Stellungnahmen gehen aus den Ausführungen unter 2 und 3 hervor.

Auf der Grundlage der vorgelegten Stellungnahmen musste der Satzungsentwurf im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.11.2020 beauftragt.

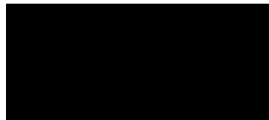
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 12.01.2021 bis 18.02.2021. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 11.01.2021 bis 12.02.2021.

Nachfolgend sind sowohl die Stellungnahmen und die Abwägung aus den Beteiligung als auch aus den erneuten Beteiligungen aufgeführt.

Sollte dem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gefolgt werden, kann der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Wellendorfer Straße / Piel gefasst werden.

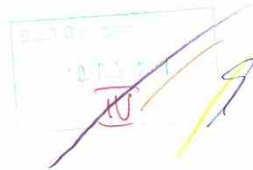
**2. Behandlung der gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13
Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen
Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit**

Nachfolgend ist die eingegangene Originalstellungnahme abgebildet.
Der Stellungnahme wird der Verwaltungsvorschlag zum Abwägungs-
beschluss gegenübergestellt.



08.02.2021

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV Stadtplanung
Frau Sydekum
Oeseder Straße 85
49124 Georgsmarienhütte



Ihr Zeichen: IV/61.27.50.05. Ihr Schreiben vom 12.01.2021
Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB Außenbereichssatzung
„Wellendorfer Straße/Piel“. Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Mein Einwand zu dem oben genannten Vorhaben

Sehr geehrter Frau Sydekum,

mit Schreiben vom 12.01.2021 teilten Sie mir mit, dass der Geltungsbereich erweitert wurde. Dabei muss mein Einwand vom 03.08.2020 wohl übersehen worden sein. Mein Grundstück 21/2 ist in den vergangenen vierzig Jahren zusammen als ein großes Grundstück bewirtschaftet worden. Durch den Verkauf und die bauliche Veränderung des Grundstückes 22/4 (so ist es im Schreiben vom 01.07.2020 bezeichnet worden) ist mein Grundstück für eine effektive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu klein geworden. Daher hatte ich im Schreiben vom 03.08.2020 um eine Erweiterung des Geltungsbereiches auch für mein Grundstück gebeten. Da dies mit Schreiben vom 12.01.2021 wieder nicht geschehen ist, bin ich gegen die jetzige Erweiterung des Geltungsbereiches und beantrage nochmals mein Grundstück mit in den überbaubaren Bereich (§ 3 Überbaubarer Bereich) einzubeziehen. Mir erschließt sich nicht, warum dies nach meinem letzten Einwand nicht geschehen ist und die anderen Grundstücke dadurch bevorteilt werden. Das Anliegen der Stadtverwaltung müsste doch sein, dass alle Bürger mit ihren Anliegen gleich behandelt werden. Eine Bevorteilung einzelner Personen kann doch nicht im Interesse einer Stadtverwaltung sein. Im Schreiben vom 12.01.2021 ist die Rede von der Möglichkeit der Ansiedlung von **mehreren** kleinen Betrieben die Rede. Warum also nicht auch auf meinem Grundstück, das zudem noch direkt an die ehemalige Firma Piel grenzt. Somit mache im meinen Einwand hiermit öffentlich bekannt und behalte mir vor, im Falle einer für mich negativen Entscheidung, weitere rechtliche Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Die eingegangene Stellungnahme vom 08.02.2021 wird zur Kenntnis genommen. Eine zuvor gemeinsame landwirtschaftliche Bewirtschaftung von mehreren Flurstücken ist nicht ausschlaggebend für die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung. Demzufolge ist in den Luftbildern seit 2007 keine gemeinsame Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen zu erkennen. Die Einbeziehung des Flurstücks 21/2 mit dem Ziel des erleichterten Zugangs zu einer Baugenehmigung scheitert an den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB, da hierdurch der Tatbestand der Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein erfüllt wird. Die rechtliche Vorgabe im Hinblick auf einen derartigen Zustand ist klar und eindeutig geregelt, sodass hier keine Möglichkeit gesehen wird, dem Ansinnen zu entsprechen. Von einer Bevorteilung einzelner Personen kann hier nicht die Rede sein, da ausschließlich nach den Vorgaben des genannten Paragraphen gehandelt wird. Bereits in der Abwägung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (siehe S.4) wurde darauf hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Aufweitung des Satzungsgebietes um das Flurstück 21/2 wird abgelehnt.

3. Behandlung der gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Nachfolgend sind die eingegangenen Originalstellungnahmen abgebildet. Der Stellungnahme wird der Verwaltungsvorschlag zum Abwägungsbeschluss gegenübergestellt.

Abwägung Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“



Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH - Postfach 1428 - 49112 Georgsmarienhütte

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV

Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH
Jörg Dorroch
- Geschäftsführer -
Malberger Straße 13
49124 Georgsmarienhütte
Telefon 05401/8292-15 Fax -11
j.dorroch@sw-gmhuette.de
www.sw-gmhuette.de

03.02.2021

Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße / Piel“
hier: Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m.
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen keine Bedenken gegen die geplante Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße / Piel“. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche.

Außerdem fügen wir die aktuellen Bestandspläne für das Plangebiet bei.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte Netz GmbH ist möglich. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind im Bestandsplan dargestellt.

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 wird von den Stadtwerken aus hygienischen Gründen für die Trinkwasserversorgung und nicht für die Löschwasserversorgung ausgelegt. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind im Bestandsplan dargestellt.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind im Bestandsplan dargestellt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH vom 03.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.



Seite 1 von 2

Sitz der Gesellschaft: Malberger Straße 13, 49124 Georgsmarienhütte
Amtsgericht: Osnabrück, HRB 110594 - Steuer-Nr. 55200/94057 - USt-Id.-Nr. DE195124544
Geschäftsführer: Jörg Dorroch - Aufsichtsratsvorsitzende: Dagmar Bahlo
Bankverbindung: Sparkasse Osnabrück BLZ 26550105 - Kto.-Nr.: 7302325 - DE90 2655 0105 0007 3023 26 - NOLADE 22XXX





Zum generellen Problem der Versorgungsleitungen in der Nähe von Bäumen und Pflanzbeeten:

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.
Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau).

Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o.a. vorzusehen.

Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischneiden.

Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

Stellungnahme der Stadtwerke Georgsmarienhütte Eigenbetrieb Abwasser

Schmutzwasserentsorgung

Keine Bedenken

Oberflächenentwässerung

Keine Bedenken

Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd

Keine Bedenken

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH

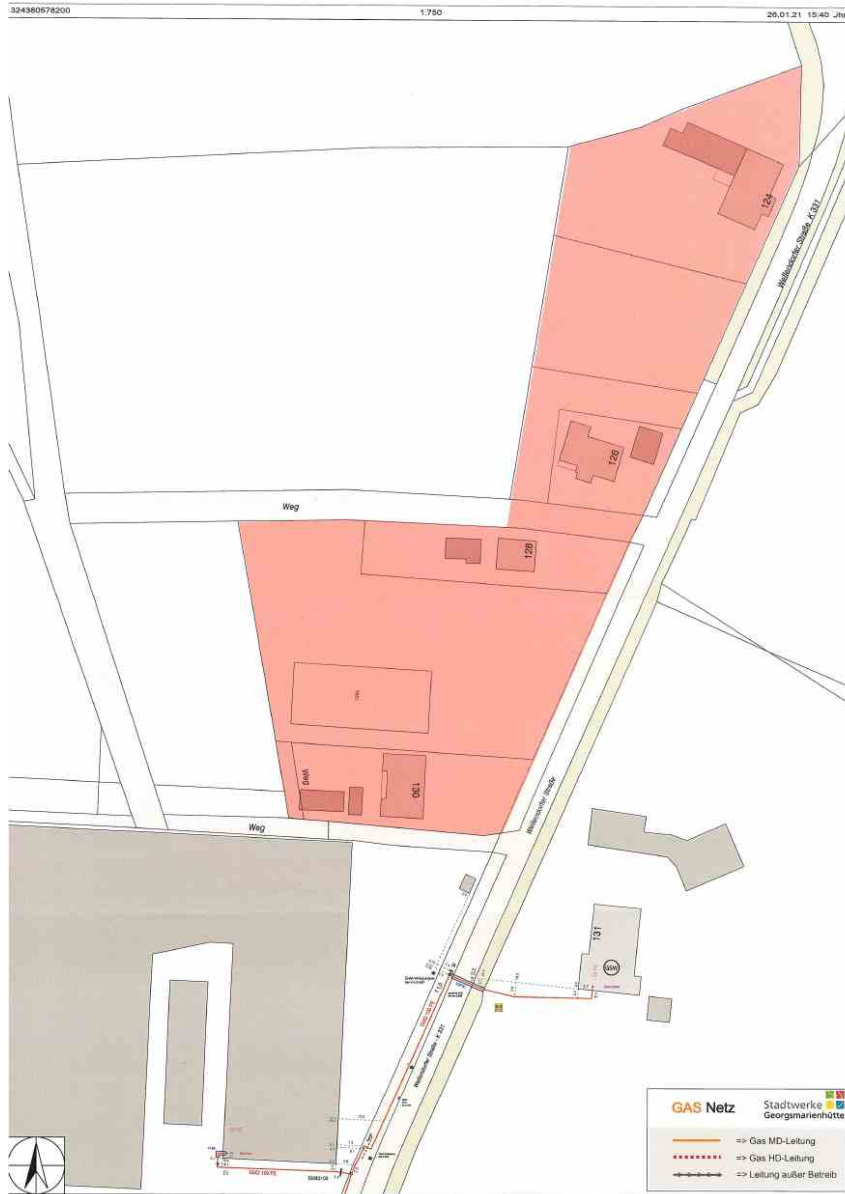
Jörg Dorroch
Geschäftsführer

ppa. Michael Rust
Leiter Energie- u. Wasserversorgung

Anlage: Bestandspläne Strom, Gas, Wasser,
Oberflächenentwässerung, Abwasser,

Seite 2 von 2

Sitz der Gesellschaft: Malberger Straße 13, 49124 Georgsmarienhütte
Amtsgericht: Osnabrück, HRB 110596 - Steuer-Nr. 6520074057 - USt.-Id.-Nr. DE185124644
Geschäftsführer: Jörg Dorroch - Aufsichtsratsvorsitzende: Dagmar Banno
Bankverbindung: Sparkasse Osnabrück BLZ 26550105 - Kto.-Nr. 7302326 - DE93 2655 0105 0007 3023 26 - NOLADE 22XXX









Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Stadt Georgsmarienhütte
FB IV - Stadtplanung
Frau Beckendorff
Postfach 14 20
49112 Georgsmarienhütte



Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

Bezirksstelle Osnabrück
Am Schölerberg 7
49082 Osnabrück
Telefon 0541 56008-0
Telefax 0541 56008-150

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZOE22XXX
Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245510254

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
IV/61.27.50.05	2021001KI/My	Herr Kirchhoff	-122	Karl.Kirchhoff@lwk-niedersachsen.de	10.02.2021

Außenbereichssatzung "Wellendorfer Straße / Piel"
Beteiligung gem. 4a Abs. 3 BauGB
hier: Landwirtschaftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Beckendorff,

gegen die Aufstellung der vorbenannten Satzung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht, da die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe hierdurch nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich der überplante Bereich in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Kirchhoff

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 10.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Osnabrück - Postfach 25 09 - 49015 Osnabrück

Stadt Georgsmarienhütte
- Fachbereich IV Stadtplanung-
Oeseder Straße 85
49124 Georgsmarienhütte

12. Feb. 2021

**LANDKREIS
OSNABRÜCK**
Die Landrätin
Fachdienst 6

**Planen und Bauen
Planung**

Datum: 12. Februar 2021
Zimmer-Nr.: 4063
Auskunft erteilt: Herr Tubée

Durchwahl:
Tel. (0541) 501- 4062
Fax: (0541) 501- 6 4062
E-Mail: Philipp.Tubee@lko.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen, meine Nachricht vom
FD 6-80-00157-21

**Bauleitplanung der Stadt Georgsmarienhütte
hier: Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße / Piel“
Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.01.2021 bis 18.02.2021 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung

Wie korrekt in der Begründung zu der Außenbereichssatzung aufgeführt, wird der Geltungsbereich von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotential (D 3.2 02) überlagert.

Grundsätzlich sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten raumordnerischen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Zuge der Anregungen der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 näher bestimmt worden und auch erweitert worden. Das Kriterium der „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ ist mit nunmehr vier Wohnhäusern im neuen Geltungsbereich grundsätzlich immer noch kritisch zu beurteilen. Allerdings kann hier auf ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof verwiesen werden, welches besagt, dass auch „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht“ sein kann (VGH Bayern – 1 BV 02.1727 vom 12.08.2003).

Kritisch sind die neu aufgenommenen Bestimmungen zur Art der Wohneinheiten („kein Doppelhaus“ und auch „wobei die 2. WE nur für Familienangehörige vorbehalten werden darf“)

- Landkreis Osnabrück
Fachdienst 6 Planen und Bauen
Am Schölerberg 1
D-49082 Osnabrück
- Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr.
Donnerstag auch 13.30 bis 17.30 Uhr.
Ansonsten nach Vereinbarung.
- Der Landkreis im Internet:
www.Landkreis-Osnabrueck.de
Hier finden Sie auch unsere
Antragsformulare

Die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 05.05.2020 eingegangen am 05.05.2020 wird zur Kenntnis genommen. Folgend werden die Unterpunkte einzeln abgewogen:

Zu Regional- und Bauleitplanung:

Wie in der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück – Regional- und Bauleitplanung richtig dargestellt wurde auf Grundlage ihrer Stellungnahme vom 05.08.2020 der Geltungsbereich der Satzung näher bestimmt. Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage dessen erweitert, da jede Wohnbebauung im Außenbereich eine Splittersiedlung darstellt und durch die mit Hereinnahme der nördlich gelegenen Grundstücke Gemarkung Kloster Oesede Flur 9 Flurstücke 17/6 17/7 17/8 und 18/3 Splittersiedlungen zusammengeführt werden. Die Einbeziehung der genannten Grundstücke führt zu einer verbesserten Planabgrenzung und Planklarheit. 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. In dem gesamten Bereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, sodass die Gemeinde nach § 35 Abs. 6 BauGB für diesen Bereich eine Satzung erlassen darf, die bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 des selbigen Paragraphen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dass dennoch der Geltungsbereich kritisch gesehen wird, wird zur Kenntnis genommen.

§ 35 Abs. 6 Satz 3 besagt, dass in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden kann. Dieses ist unter anderem mit den Bestimmungen zur Art der Wohneinheit erfolgt. Dieses entspricht dem ortstypischen Siedlungsbild im Außenbereich und der im Planbereich vorhandenen Wohnbebauung.

zu beurteilen. Auf jeden Fall sind für diese Bestimmungen immer gründliche städtebauliche Begründungen erforderlich, die hier nachzuholen sind. Auch in Hinblick auf die Ausweisung der zwei Nutzungsbereiche fehlt eine Begründung, beispielsweise eine Beschreibung der Bestandssituation. Aufgrund der fehlenden Begründung kann hierzu keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Für Beratungen und Abstimmungen zum Thema Außenbereichssatzung steht Ihnen der Landkreis Osnabrück – idealerweise bereits vor der Auslegung - grundsätzlich immer gerne zur Verfügung.

Bauaufsicht Außenbereich:

Der Satz – Gebäude bzw. Betriebe mit Wohnnutzung müssen Folgendes einhalten ... – impliziert, dass jedes Gebäude eine Wohnnutzung haben muss, um errichtet zu werden. Dies würde dann auch für Nebenanlagen geltend gemacht werden. Des Weiteren darf im Außenbereich unter § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nur ein klassisches Wohngebäude um eine zweite Wohneinheit erweitert werden. Betriebsgebäude (Handwerks-Gewerbebetrieb) sind hiervon ausgenommen, da dies kein klassisches Wohnen im Außenbereich darstellt.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße / Piel“ der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken.

Der in der näheren Umgebung stehende Speicher zu Hof Oevermann, Wellendorfer Straße 127a wird durch die beabsichtigten Planungen nicht in seiner Baudenkmaleigenschaft beeinträchtigt, da durch die vorhandene Begründung kein Sichtkontakt entsteht zum Plangebiet.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz) wird in der Satzungs Begründung hingewiesen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wellendorfer Straße/ Piel“ keine Bedenken.

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Auswirkungen in den Auswirkungen zur Planung – Sonstige Auswirkungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz in dem Entwurf – Satzung mit Begründung- Stand Oktober 2020 kann gefolgt werden.

Kreisstraßen:

Seitens des Fachdienstes 9 - Straßen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Kreisstraße ist entlang des Nutzungsbereichs 2 mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg ausgestattet.

Der dafür gewählte Fahrbahnaufbau erlaubt nicht das Befahren mit schweren Fahrzeugen, so dass bei der Einrichtung einer möglichen Zufahrt hier eine Verstärkung vorzunehmen ist. Alternativ sollte die Anbindung des Grundstücks an die Wellendorfer Straße über die Stichstraße in Stat. 2.830 (zwischen Wellendorfer Straße 126 und 128) erfolgen.

Vor dem Nutzungsbereich 1 befindet sich der gemeinsame Geh- und Radweg an der gegenüber liegenden Straßenseite, so dass hier kein Zusammenhang besteht. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße sollte das Flurstück 17/7 über eines der Nachbargrundstücke verkehrlich erschlossen werden. Der Bestand an Straßenbäumen würde die Sichtverhältnisse bei einer neuen Zufahrt erheblich einschränken.

Bei vorgesehenen Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers ist zunächst der Fachdienst 9 - Straßen des Landkreises Osnabrück zu beteiligen (kreisstraßen@lks.de).

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.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich weiterhin kritisch gesehen wird. Der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück – Regional- und Raumplanung im Hinblick auf die fehlenden Begründungen zum Geltungsbereich wird stattgegeben und wie folgt ergänzt:

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.

Ebenso wird dem Hinweis zur fehlenden Begründung zur Art der Wohneinheiten stattgegeben. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

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.

Seite 3

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der AWIGO und des Fachdienst Umwelt weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.

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.

Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Tubée

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.

Beschlussvorschlag zu Bauaufsicht Außenbereich:

Der § 3 der genannten Satzung wird redaktionell wie folgt angepasst (Änderungen sind rot gekennzeichnet):

§ 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 ~~mit Wohnnutzung~~ sowie **Hauptgebäude** mit Wohnnutzung zulässig.*

*~~Gebäude bzw. Betriebe mit Wohnnutzung~~ **Wohngebäude** müssen folgendes einhalten:*

- 1. Eine Wohneinheit (WE): maximal 160m² Grundfläche*
- 2. Zwei WE: maximal 240m² Grundfläche, wobei die 2. WE nur für Familienangehörige vorbehalten werden darf*
- 3. Kein Doppelhaus*

Zu Untere Denkmalschutzbehörde:

Der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

Die Stellungnahme zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Zu Kreisstraßen:

Die Frage der Grundstückszufahrt berührt nicht das Satzungsrecht, sondern lediglich die Grundstückseigentümer. Diese werden entsprechend informiert.

Abwägung Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Landkreis
OSNABRÜCK
Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Planung

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV Stadtplanung
Oeseder Straße 85
49124 Georgsmarienhütte

17. Feb. 2021
IV

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen, meine Nachricht vom
FD 6-80-00157-21

Datum: 17. Februar 2021
Zimmer-Nr.: 4062
Auskunft erteilt: Herr Tubée

Durchwahl:
Tel.: (0541) 501- 4062
Fax: (0541) 501- 6 4062
E-Mail: Philipp.Tubee@lko.de

Bauleitplanung der Stadt Georgsmarienhütte hier: Aufstellung der Außenbereichssatzung "Wellendorfer Straße / Piel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 12.02.2021 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.

Stellungnahme aus abwasserrechtlicher Sicht:

Im Planverfahren sind Aussagen zur Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers zu treffen.

Dezentrale Abwasserbeseitigung:

Im Gebiet der Außenbereichssatzung ist die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß der Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Georgsmarienhütte vom 01.09.1998 auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Abwasserbeseitigung kann somit über Kleinkläranlagen erfolgen.

Alternative - zentrale Abwasserbeseitigung:

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Georgsmarienhütte ist grundsätzlich ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal möglich. Die Bedingungen für den Anschluss sind mit den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu klären.

Sofern sich aufgrund der angeforderte Stellungnahme der AWIGO weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Tubée

- Landkreis Osnabrück
Fachdienst 6 Planen und Bauen
Am Schölerberg 1
D-49082 Osnabrück
- Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr.
Donnerstag auch 13.30 bis 17.30 Uhr.
Ansonsten nach Vereinbarung.
- Der Landkreis im Internet:
www.Landkreis-Osnabrueck.de
Hier finden Sie auch unsere
Antragsformulare

Die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück aus abwasserrechtlicher Sicht vom 17.02.2021 wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Georgsmarienhütte wird nicht im Satzungsverfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Da die Grundstücke die entsprechende Möglichkeit eines Anschlusses aufweisen, greift hier die städtische Satzung zum Anschlusszwang.

4. Beschluss über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen.

Die in den Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Rücksichtnahme auf die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Abwägung Außenbereichssatzung – „Wellendorfer Straße / Piel“) behandelt und beschlossen.

5. Satzungsbeschluss

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 wird die Außenbereichssatzung "Wellendorfer Straße / Piel" als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.