

Stadt Georgsmarienhütte  
 Fachbereich IV Stadtplanung

Landrätin  
 des Landkreises Osnabrück  
 Bauaufsichtsamt

Dienststelle	Auskunft erteilt	Zimmer
FB IV - Stadtplanung	Frau Wolf	239
Durchwahl	Mein Zeichen	Datum
05401/850-239	61.825-12a, 12b	01.07.2021
Aktenzeichen Landkreis Osnabrück		
FD6-33-	03173-21	

## Stellungnahme der Stadt Georgsmarienhütte

<b>Bauherr / Bauherrin</b> (Name, Vorname) [REDACTED]  <b>Anschrift</b> [REDACTED] [REDACTED]	<input type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung gem. § 63 NBauO  <input type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung gem. § 63 NBauO für ein Vorhaben, für das bereits ein Vorbescheid erteilt wurde, Az.: FD 6-33  <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid	
<b>Entwurfsverfasser/in</b> Architekturbüro Ralph Baumann, Ebertallee 76, 49084 Osnabrück		
<b>Vorhaben</b> Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten		
<b>PLZ, Bauort, Straße, Nr.</b> 49124 Georgsmarienhütte, Suendorfweg 12a, 12b		
<b>Gemarkung Georgsmarienhütte</b>	<b>Flur 9</b>	<b>Flurstück(e) 3/59</b>

### I. Bauplanrechtliche Angaben

- A. Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (§ 30 BauGB)
- B. Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- C. Außenbereich (§ 35 BauGB)
- D. Gebiet, für das die Aufstellung bzw. die Änderung, Ergänzung beschlossen wurde (§ 33 BauGB)
- E. Gebiet, für das die Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde

### A. Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)

- Bezeichnung des Bebauungsplanes: Nr. 250 „Suendorfweg 12“
- Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO): WR, o, gem. BauNVO von 1990
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ):
- Baumassenzahl (BMZ):
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachneigung:
- Festsetzungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)?  
 nein  ja

- **Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO )**  
 nein  ja
- **Widerspricht das Bauvorhaben Festsetzungen des Bebauungsplans?**  
 nein  ja  teilweise
  - **Wenn ja, Art des Verstoßes:**  
**Siehe IV Weitere Anmerkungen**
  - **Erteilt die Stadt das Einvernehmen zu einer Ausnahme bzw. Befreiung nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB oder zu einer Zulassung einer Abweichung nach § 66 Abs.5 NBauO von einer Örtlichen Bauvorschrift?**  
 nein  ja  kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.
  - **Begründung:**

## B. Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) *(Auch bei Bebauungsplanentwurf)*

- **Art der baulichen Nutzung:**
- **Bauweise:**  offen  geschlossen  abweichend
- **Besteht eine überwiegend einheitliche Bebauungstiefe?**  
 nein  ja, ca. m
- **Besteht eine faktische Baulinie ?**  nein  ja, ca. von der Verkehrsfläche
- **Fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein?**  
 nein  ja
  - **Wenn nein, welcher Verstoß gegen das Einfügungsgebot?**
- **Darstellung des Flächennutzungsplanes/-entwurfs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung:**
- **Besteht eine Satzung gem. § 34 abs. 4 BauGB?**  
 nein  ja

## C. Außenbereich (§ 35 BauGB) *(Auch bei Bebauungsplanentwurf)*

- **Darstellung des Flächennutzungsplanes/-entwurfs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung:**  Wohnbaufläche  gemischte Baufläche  
 gewerbliche Baufläche  Sonderbaufläche
- **Ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 - 8 BauGB bevorrechtigt?**  
 nein  ja
  - **Wodurch?**
- **Werden öffentliche Belange der Stadt berührt?**  
 nein  ja
  - **Wenn ja, welche?**
- **Besteht eine Außenbereichssatzung?**  
 nein  ja
  - **Wenn ja, werden die Bestimmungen über die Zulässigkeit eingehalten?**  
 nein,  ja
    - **Wenn nein, welche Festsetzungen werden nicht eingehalten?**

## D. Bereich im Bebauungsplanentwurf (§ 33 BauGB)

- **Bezeichnung des Bebauungsplanentwurfs: Nr.**
- **Besteht oder bestand für den Planbereich eine Veränderungssperre nach nach § 14 BauGB?**  
 nein  ja
  - **wenn ja, wann läuft bzw. lief die Veränderungssperre ab?**

- am
- **Erteilt die Stadt das Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre?**  
 nein  ja  
 - **Begründung:**
  - **Beantragt die Stadt, die Entscheidung über die Zulässigkeit dieses Vorhabens gem. § 15 BauGB auszusetzen?**  
 nein  ja  
 - **Begründung:**
  - **Steht das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen?**  
 nein  ja
  - **Hat der Antragsteller die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt?**  
 nein  ja (Kopie liegt bei)
  - **Liegen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vor?**  
 nein  ja, seit (Kopien sind beigelegt)
  - **Hat die öffentliche Auslegung stattgefunden?**  
 nein  ja, vom bis
  - **Sind Bedenken und Anregungen eingegangen?**  
 nein  ja (Kopien sind beigelegt)
  - **Ist über eingegangene Bedenken u. Anregungen entschieden worden?**  
 nein  ja, am (Protokollauszug ist beigelegt)
  - **Wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen?**  
 nein  ja, am (Protokoll ist beigelegt)
- 

## II. Allgemeine Angaben

- A. Bereich einer separaten rechtsverbindlichen Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ (§ 84 NBauO)
  - B. Vorhaben im Umlegungsgebiet
  - C. Vorhaben im Sanierungsgebiet
  - D. Erschließung
  - E. Denkmaleigenschaft
  - F. Besondere Feststellungen
- 

### A. Bereich einer separaten rechtsverbindlichen Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ (§ 84 NBauO)

- **Existiert eine separate Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO?**  
 nein  ja
  - **Wenn ja, wie lautet die Bezeichnung der Satzung?**
  - **Widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen der Satzung?**  
 nein  ja
    - **Wenn ja, Art des Verstoßes:**
  - **Erteilt die Stadt das Einvernehmen gem. § 66 Abs.5 NBauO zur Zulassung einer Abweichung?**  
 nein  ja
    - **Begründung:**

## B. Vorhaben im Umlegungsgebiet

- Soll das Vorhaben in einem durch Beschluss der Umlegungsstelle gem. § 47 BauGB bezeichneten Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB) durchgeführt werden?  
 nein  ja
  - Wenn ja, hat die Umlegungsstelle eine schriftliche Genehmigung gem. § 51 BauGB erteilt?  
 nein  ja, am (Kopie ist beigefügt)

## C. Vorhaben im Sanierungsgebiet

- Soll das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB durchgeführt werden?  
 nein  ja
  - Wenn ja, hat die Stadt eine schriftliche Genehmigung gem. § 144 BauGB erteilt?  
 nein  ja, am (Kopie der Genehmigung liegt bei)

## D. Erschließung

- Liegt das Grundstück direkt oder über einer Zufahrt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche?  
 nein  ja
  - Wenn nein, ...
    - ... wird denn bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens eine öffentliche Verkehrsfläche befahrbar erstellt?  
 nein  ja, bis in Form von einer  Baustraße  fertigen Straße
    - ... existiert ein Interessentenweg?  
 nein  ja (Name des Weges)
    - ... ist die Erschließung über eine Baulast gesichert oder dieses über eine Baulast möglich?  
 nein  ja
  - Wenn ja, ...
    - ... existiert eine fertige Straße?  
 nein  ja
    - ... existiert eine Baustraße?  
 nein  ja
    - ... ist eine Bordsteinabsenkung erforderlich?  
 nein  ja

## E. Denkmaleigenschaft

- Handelt es sich bei der baulichen Anlage um ein Denkmal?  
 nein  ja:
- Liegt das Baugrundstück in der engeren Umgebung eines Denkmals?  
 nein  ja

## F. Besondere Feststellungen

- Standort des Vorhabens:
  - innerhalb der Anbauverbots-/beschränkungszone gem. FStrG?  
 nein  ja
    - Wenn ja, an welcher Straße?  
 Autobahn Nr. in m Entfernung

- Bundesstraße Nr.            in            m Entfernung
- **Wird das Anlegen einer neuen Zufahrt erforderlich?**  
 nein  ja
- **an einer Landesstraße?**  
 nein  ja,            ,            (Bezeichnung und Entfernung)  
 ▪ **Wenn ja, wird das Anlegen einer neuen Zufahrt erforderlich?**  
 nein  ja
- **an einer Kreisstraße?**  
 nein  ja,            ,            (Bezeichnung und Entfernung)  
 ▪ **Wenn ja, wird das Anlegen einer neuen Zufahrt erforderlich?**  
 nein  ja
- **an einem Gewässer?**  
 nein  ja:            (Bezeichnung der Gewässers)
- **innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes?**  
 nein  ja:
- **innerhalb eines Wasserschutzgebietes?**  
 nein  ja: GMHütte III (Bezeichnung des Gebietes)
- **in der Nähe einer Eisenbahnlinie?**  
 nein  ja:            m (Entfernung)
- **in der Nähe einer Hochspannungsleitung?**  
 nein  ja:            m (Entfernung)
- **in der Nähe einer Waldung von mehr als 5 ha?**  
 nein  ja: ca. 100 m (Entfernung)
- **innerhalb eines Waldgrundstücks?**  
 nein  ja
- **in der Nähe eines Friedhofes**  
 nein  ja:            m (Entfernung)
- **innerhalb eines Gebietes, in dem ein Flurbereinigungsverfahren läuft?**  
 nein  ja:  
 (Bezeichnung des Verfahrens)
- **innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes oder in der Nähe eines Naturdenkmals?**  
 nein  ja: LSG ca. 100 m (Entfernung)  
 ▪ **Wenn ja, Bezeichnung des Gebietes bzw. Naturdenkmals**
- **Werden auf dem Baugrundstück Altlasten vermutet?**  
 nein  ja
- **Werden auf benachbarten Grundstücken Altlasten vermutet?**  
 nein  ja ca. 80 m Entfernung
- **Wird durch das Vorhaben Wohnraum zweckentfremdet?**  
 nein  ja

---

### III. Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB

- Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist nicht erforderlich, weil das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.
- Die Stadt erteilt **eingeschränkt** das zur Zulassung des Vorhabens erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB – **siehe IV Weitere Anmerkungen.**
- Die Stadt versagt das Einvernehmen nach § 36 BauGB mit folgender Begründung:

## IV. Weitere Anmerkungen

Auf Grund des vorhandenen Bebauungsplans stimme ich einer Bebauung mit 2 Wohngebäuden mit jeweils zwei Wohneinheiten zu, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Nach vorliegenden Unterlagen sind die Höhenbezugspunkte bereits mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Generell ist zu sagen, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereiches getroffen wurden. Dementsprechend ist § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden.

Ob von mir für die angefragte Außentreppe, da sie angeblich im nicht überbaubaren Bereich liegt, eine Zustimmung erforderlich ist, ist für mich nicht ersichtlich, da ich aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig entnehmen kann, wo sich die Treppe befindet und ob es sich hier um eine Nebenanlage bzw. Hauptanlage handelt.

Aus den vorhandenen Unterlagen ist für mich nicht ersichtlich, ob auch die GRZ für das Grundstück Gemarkung: Georgsmarienhütte Flur: 9 Flurstück 3/58 neu berechnet wurde. Einzelne Nebenanlagen sind auf dem genannten Grundstück geplant. Da das Grundstück bereits zu großen Teilen versiegelt ist, stellt sich hier die Frage, auch bei einer Vereinigungsbaulast, ob die GRZ in Gänze eingehalten werden kann.

Die Örtliche Bauvorschrift besagt, dass für Fassaden der Hauptbaukörper die Materialien Sichtmauerwerk, Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverkleidungen zulässig sind. Sofern Fassadenplatten in Holzoptik verwendet werden sollen, ist ein Abweichungsantrag zu stellen. Ob ich dieser Abweichung zustimmen kann, ist ohne Plattenmuster nicht zu beurteilen.

Die Zufahrt sowie Leitungsrechte zu dem Grundstück Gemarkung: Georgsmarienhütte Flur 9 Flurstück 3/59 sind lt. Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung über das Grundstück Suendorfweg 12 angedacht. Die vorliegende Planung besagt allerdings, dass die Erschließung über das Grundstück Suendorfweg 10 erfolgen soll. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wiesenbach“ 1. Änderung zu Grunde zu legen. Bereits der Ursprungsplan geht in seiner Begründung auf die Sackgasse ein. Hier heißt es: „Die Sackstraßen 3/21 und 3/11 sind durch Bauten abzuschließen“ (siehe Anhang). Daraus ist zu entnehmen, dass keine weiterführenden Zufahrten für weitere Grundstücke von hier erschlossen werden dürfen. In der 1. Änderung wurde dieser Tenor nicht geändert, hier wurden lediglich der überbaubare Bereich angepasst und die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt. Sofern der Bauherr weiterhin die Zufahrt über Suendorfweg 10 verlaufen lassen möchte, sind aus meiner Sicht Anträge auf Befreiung für beide Bebauungspläne zu stellen. Hier kann ich allerdings keine Zustimmung in Aussicht stellen. Gleichzeitig sind aus meiner Sicht, bei der Zufahrt über das Grundstück Suendorfweg 10, alle Eigentümer der Grundstücke im Wendehammer zu beteiligen. Der in der Sackstraße vorhandene Verkehr wird sich vermutlich durch den Anschluss von vier Wohneinheiten verdoppeln. Auch hat sich der Eigentümer des Grundstückes Suendorfweg 4 bereits im April darüber beschwert, dass die Baustelle auf den hinterlegenden Grundstücken über Suendorfweg 10 und somit über die Sackstraße angefahren wird. Die Sackstraße weist schon Beschädigungen auf, die durch schwere Geräte verschlimmert werden würden (Aussage Anwohner) Hier ist somit davon auszugehen, dass die Anwohner eine Zufahrt über Suendorfweg 10 nicht ohne weiteres hinnehmen werden. Es steht der Verdacht im Raum, dass nach dem 28.02.2021 Bäume ohne Genehmigung auf dem Baugrundstück gefällt wurden. Dieser Tatverdacht wurde bislang nicht weiter geprüft.

Nach Betrachtung der Situation vor Ort, möchte ich darauf hinweisen, dass es sich bei den nicht überbauten Flächen von Suendorfweg 10 nicht um Grünflächen wie nach §9 Abs. 2 NBauO vorgesehen handelt, sondern um geschotterte bzw. Kiesflächen. Auch weise ich darauf hin, dass wir im Bebauungsplan auf dem Grundstück Gemarkung: Georgsmarienhütte Flur: 9 Flurstück 3/59 einen Baum als zu erhalten festgesetzt haben. Aus der Ferne ohne konkretes Baumgutachten betrachtet, scheint es sich um eine Sumpfyzypresse (*Taxodium*) zu handeln und ist in einem desolaten Zustand. Es ist zu befürchten, dass der Baum bei einer Bebauung des Grundstückes nicht mehr zu erhalten ist. Sollte dieses der Fall sein, ist eine Nachpflanzung erforderlich, die mit uns abzustimmen ist. Diese Nachpflanzung ist losgelöst von § 6 der Örtlichen Bauvorschrift zu sehen. Die unter § 6.2 der ÖBV aufgeführten Bäume sind zusätzlich zu pflanzen und wie beschrieben zu erhalten. Hier werde ich auf Grund der Tatsache, dass einige Bäume auf dem Baugrundstück noch vorhanden sind, nicht von abweichen und dementsprechend keine Zustimmung zu einer Abweichung in Aussicht stellen.

Weiterhin möchte ich mitteilen, dass sofern die Zuwegung dennoch über Suendorfweg 10 erfolgen wird, es sich nicht wie beschrieben um Suendorfweg 12 a und b handelt, sondern Suendorfweg 8 a und b festgesetzt wird.

**Die Bürgermeisterin**  
**Im Auftrag**

**Sydekum**