

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

Per Bote

Holger Schwennen
 Sonnenpfad 7
 49124 Georgsmarienhütte

Georgsmarienhütte, den 25.03.2021

Stadt Georgsmarienhütte
 Oeseder Straße 85
 49124 Georgsmarienhütte



**75. Flächennutzungsplanänderung
 „Bereich südlich Panoramabad und südlich Schulzentrum“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Flurstücke 58/41, 80/2, 79/4 der Flur 002, Gemarkung Oesede zur Adresse Sonnenpfad 7 in Georgsmarienhütte. Das Flurstück 80/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut, in dem ich auch lebe. Die vorgenannten Flurstücke grenzen an das Plangebiet aus der Flächennutzungsplanänderung an.

I.

Ausweislich der Bekanntmachung vom 05.02.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung vom 09.12.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Danach besteht die Möglichkeit, innerhalb des Zeitraumes vom 23.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 Einwendungen im Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf den vorgenannten Flächennutzungsplan bzw. auf die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung zu erheben. Von diesem Recht möchte ich Gebrauch machen.

II.

Bereits im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie auch der Flächennutzungsplanänderung habe ich Einwendungen erhoben. Das Einwendungsschreiben füge ich als

Anl. 1

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

2

diesem Schreiben bei. Die Einwendungen aus dem vorgenannten Schreiben werden ebenfalls im Rahmen dieser Beteiligung erhoben. Auf den Inhalt des Schreibens wird verwiesen.

III.

Ergänzend hierzu werden folgende Einwendungen erhoben:

1.
Die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung leidet an einem durchgreifenden Bekanntmachungsfehler. Die Bekanntmachung genügt den rechtsstaatlichen Anforderungen nicht. Rechtsnormen sind in einer Weise der Öffentlichkeit bekannt zu machen, dass sich die Betroffenen in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt verlässlich Kenntnis verschaffen können. Für Flächennutzungspläne sieht § 6 Abs. 5 BauGB die ortsübliche Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vor. Aus rechtsstaatlichen Gründen ist es erforderlich, dass den Adressaten der Bekanntmachung der räumliche Geltungsbereich der Darstellungen, die Rechtsnormqualität haben, hinreichend deutlich gemacht wird. An einem diesem räumlichen Geltungsbereich verdeutlichten Hinweis fehlt es in der Bekanntmachung zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.
Die 75. Änderung ist zudem unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB zustande gekommen. Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist öffentlich bekanntzumachen. Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne in der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 27.05.2013 zum Az. 4 BN 28.13-zitiert nach Juris).

So ist es aber hier. Die Bekanntmachung enthält zwar den Zusatz, dass Einwendungen gegen die 75. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden können und den Zusatz, innerhalb welcher Frist dies zu erfolgen hat, eine Erläuterung dazu, auf welche Art und Weise die Einwendungen erhoben werden müssen, welche Form eine Einwendungsschrift gegebenenfalls aufweisen muss etc. beinhaltet die Bekanntmachung jedoch nicht. Auch wenn der Gesetzestext eine bestimmte Form nicht vorschreibt, ist im Hinblick auf etwaige Einwendungsschriften darzulegen, ob diese beispielsweise rein schriftlich zu erfolgen haben, ob die Möglichkeit besteht, auch auf digitalem Wege (mit digitaler Unterschrift) Einwendungen zu erheben.

3.
In der Begründung zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Z. 5.2 ausgeführt, dass das anfallende Regenwasser beider Teilbereiche überwiegend im südlichen

Zu 1.:

Die Ausführungen zu Bekanntmachungen werden zur Kenntnis genommen.

Alein die Bereichsnennung „südlich Panoramabad und südlich Schulzentrum“ verdeutlicht nachvollziehbar den örtlichen Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung. Darüber hinaus konkretisiert eine Karte (Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN) in anschaulicher Form die beiden Änderungsteilbereiche und gibt damit die erforderliche „Anstoßwirkung“, die dem Bürger die für ihn gegebenenfalls vorliegende Relevanz zeigt.

Zu 2.:

Die weiteren Ausführungen zur Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Einschränkung der Form der Einwendungen wurde bewusst verzichtet, um dem Bürger alle grundsätzlich zulässigen Möglichkeiten offen zu halten.

Zu 3.:

Die Ausführungen zur Regenrückhaltung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des städtebaulichen Vorhabens in den Grundzügen zu prüfen. Eine Konkretisierung kann im nachgelagerten Verfahren erfolgen. Diese grundsätzliche Prüfung wurde

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">3</p> <p>Plangebiet 1 zwischen Forstweg und Mühlenbach zurückgehalten werden soll, weshalb dieser Bereich als Fläche für die Regenrückhaltung dargestellt werde. Weitere Rückhalteflächen seien aufgrund der Topographie im östlichen Plangebiet berücksichtigt. Innerhalb dieser Rückhalteflächen seien darüber hinaus Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Gewässerentwicklung insgesamt berücksichtigt. Die hierfür herangezogenen Grundlagen, insbesondere Gutachten, Ausführungen hinsichtlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes und der Gewässerentwicklung, sowie Stellungnahmen dazu, aus welchen Gründen oder aber auch Möglichkeiten von einer vollständigen und konfliktarmen Abführung der Oberflächenentwässerung auszugehen ist, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Die insoweit ausgelegten Unterlagen sind daher unvollständig. Auch insoweit liegt ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB vor.</p> <p>4. Die 75. Flächennutzungsplanänderung enthält auch durchgreifende materielle Fehler. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) ermittelt und bewertet werden müssen. Sie decken sich mit denen, die die Rechtsprechung bezogen auf die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.04.2008 zum Az. 4 CN 1.07-zitiert nach Juris).</p> <p>Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belang in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.</p> <p>Diesen Anforderungen genügt die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.</p> <p>Bei der Planung von Wohnbereichen verlangt das Abwägungsgebot nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes, das sich auf den gesamten Bereich des Gemeindegebietes erstreckt. Die planerische Entscheidung muss nicht nur Auskunft darüber geben, von welchen Erwägungen die positive Standortzuweisung getragen wird, sondern auch deutlich machen, welche Gründe es rechtfertigen, den übrigen Planungsraum von Wohnbebauung freizuhalten. Die Ausarbeitung eines Planungskonzeptes ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes insgesamt auf der Ebene des Abwägungsvorganges angesiedelt.</p>	<p>vollzogen und mit der Fachbehörde abgestimmt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden die wasserwirtschaftlichen Machbarkeitsprüfungen und Entwässerungskonzepte offen gelegt. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt in diesem Verfahren.</p> <p><u>Zu 4.:</u> Die Ausführungen zur Abwägung werden zur Kenntnis genommen. Im Januar 2016 hat die Stadt Georgsmarienhütte ein „Handlungspapier zur aktiven Innenentwicklung Oesede“ aufgestellt. In diesem werden unter der Zielsetzung, die Wohnfunktion in den bestehenden Ortslagen zu stärken, stadtteilbezogen das Innenentwicklungspotenzial (insbesondere Nachverdichtung, Baulückenbebauung) ermittelt und potenzielle Siedlungserweiterungsflächen dargestellt. Darin sind die Bereiche südlich Forstweg und Haardecken Kamp (= südlich Schulzentrum) als Innenentwicklungsfläche bzw. potenzielle Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.</p> <p>Der Bereich südlich Panoramabad erfährt in diesem Papier zwar keine spezielle Ausweisung – auch nicht als „Grün- und Waldflächen“ oder Frischluftschneisen – dennoch wurde er ebenfalls für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Dies beruht unter anderem darauf, dass sich andere Flächen der Konzeption seit dem Erstellungsdatum eigentumsrechtlich nicht mobilisieren lassen. Aufgrund vergleichbarer Standortvoraussetzungen wie bei dem Bereich südlich Schulzentrum und der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage ist die geplante Nutzungsänderung jedoch gerechtfertigt. Aus städtebaulicher Sicht stellen die beiden Teilbereiche 1 und 2 auch insofern eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit dar, die vorhandenen Siedlungsstrukturen behutsam fortzuführen sowie die Stadtteile Oesede und Georgsmarienhütte auf den dazwischen zentral gelegenen Flächen zu verbinden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung und Verkehrsflächen in gewissen Teilen vorbelastet. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde Ende des Jahres 2019 eingestellt.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">4</p> <p>Sie vollzieht sich abschnittsweise. Im ersten Abschnitt sind diejenigen Bereiche als Tabuzonen zu ermitteln, die sich für die Nutzung als Wohnbereich nicht eignen. Die Tabuzonen lassen sich in 2 Kategorien einteilen, nämlich in Zonen, in denen ein Wohnen aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen schlechthin ausgeschlossen ist und in Zonen, in denen Wohnnutzungen zwar tatsächlich und rechtlich möglich sind, in denen sie aber nach den städtebaulichen Vorstellungen, die die Gemeinde anhand eigener Kriterien entwickeln darf, nicht planungsrechtlich vorgesehen sein soll.</p> <p>Auf der ersten Stufe des Planungsprozesses muss sich die Gemeinde zunächst den Unterschied zwischen den vorgenannten Tabuzonen bewusst machen und ihn dokumentiert. Vorstehendes lässt sich den vorgelegten Planungsunterlagen nicht entnehmen.</p> <p>Ausgehend von diesen Grundsätzen ist die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen Abwägungsmängeln unwirksam. Ihr liegt kein im vorgenannten Sinne schlüssiges, auf die Wohnnutzung bezogenes gesamtträumliches Planungskonzept zugrunde.</p> <p>5.</p> <p>Ferner leidet die Bauleitplanung, mithin die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, auch an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit.</p> <p>Wie oben bereits ausgeführt, soll das anfallende Regenwasser überwiegend im südlichen Plangebiet 1 zwischen Forstweg und Mühlenbach zurückgehalten werden, weshalb dieser Bereich als Fläche für die Regenrückhaltung dargestellt wird. Eine gutachterliche Bewertung liegt bislang nicht vor. Insbesondere mangelt es der Planung an einem Erschließungskonzept, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Ein solches Plankonzept soll, so die Auskunft, zwar erstellt werden, liegt jedoch bislang nicht vor. Insbesondere mangelt es an der Zustimmung der übergeordneten Behörde, nämlich des Landkreises Osnabrück, zu diesem Plankonzept.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der südwestlich und südlich der Bebauung am Forstweg liegende Nahbereich des FFH-Gebietes „Teiche an den 7 Quellen“ mit gleichnamigem Landschaftsschutzgebiet sowie die Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Teutoburger Wald“ unmittelbar betroffen. Erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen nicht nur während der Bauphase, sondern darüber hinaus auch durch die damit verbundene Versiegelung und der Entnahme naturnaher Landschaft beinhalten bereits eine unmittelbare Betroffenheit der vorgenannten Schutzgebiete.</p> <p>Die Änderung verstößt ferner gegen § 1 a Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklungen der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, nach Verdichtung und sonst anderen Maßnahmen zur Entwick-</p>	<p><u>Zu 5.:</u> Die konzeptionelle Rückhaltung/Ableitung der Niederschlagswässer wurde zwischenzeitlich intensiv mit der Unteren Wasserbehörde erörtert und eine einvernehmliche Lösung besprochen. Die Konkretisierung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.</p> <p>Das Natura-2000-Gebiet „Teiche an den sieben Quellen“ weist eine Minimumentfernung von über 60m zum Rand des kleineren, westlichen Teils (Teilbereiche) des Plangeltungsbereiches auf. Dazwischen befinden sich eine dichte Reihung von Einfamilienhäusern sowie eine öffentliche Erschließungsstraße (Forstweg) mit einer einseitigen Baumreihe. Das Hauptschutzgebiet des FFH-Schutzgebietes (Kammolche) weist keinerlei Lebensraumverflechtungen mit dem Plangeltungsbereich auf. Nennenswerte Störeinflüsse des neuen Wohngebietes auf die Habitatstrukturen der Amphibienart sind unwahrscheinlich. In einer „Amphibienerfassung im FFH-Gebiet 370“ vom 10.11.2019 wird der Forstweg als „bedeutendes Migrationshindernis“ beschrieben. Der Plangeltungsbereich findet in dem Bericht keine Erwähnung. Die Schutzziele des FFH-Gebietes sind nicht gefährdet. Eine „unmittelbare Betroffenheit“ ist auch durch die Versiegelung nicht feststellbar, da die Niederschläge im Änderungsbereich auch heute nicht relevant dem Schutzgebiet zugute kommen.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">5</p> <p>lung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).</p> <p>Die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb der bereits bebauten Flächen ist weder geprüft, noch dargelegt worden. Insbesondere die Schließung von von Bebauung umgebenden Flächen ist weder geprüft, noch dargelegt worden. Der Gesetzgeber hat durch § 13a BauGB den planenden Gemeinden ein Instrumentarium an die Hand gegeben, welches es ermöglicht, auch innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Georgsmarienhütte bislang ungenutzte und innerhalb der Flächengröße sich befindlichen Flächen für die Nachverdichtung zu nutzen. Derartige Möglichkeiten sind vorrangig zu prüfen, bevor naturnahe und landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig und neu versiegelt werden und damit endgültig für den natürlichen Raum verlorengehen.</p> <p>Die Änderung verstößt gegen § 1 a Abs. 5 BauGB. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Änderung entgegengewirkt. Weder ist aus der Bauleitplanung zu entnehmen, auf welcher Grundlage denn Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen sind bzw. auf welcher Konzeption diese Annahme beruht, noch ist ersichtlich, wie denn die Flächen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes überhaupt genutzt werden sollen und ob die Flächen auch Starkregenereignissen genügen. Das Konzept zur Gewässerentwicklung ist ebenfalls weder ersichtlich, noch dargelegt. Auf welcher Grundlage davon ausgegangen wird, dass die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauten vorausgesetzt werden kann, ist ebenfalls weder dokumentiert, noch nachvollziehbar.</p> <p>Nach dem eigenen Bekunden im 3. Absatz auf der Seite 11 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes findet ein Eingriff in die klimatische Situation statt. Dieser Eingriff ist weder gerechtfertigt, noch - bezogen auf die obenstehenden Ausführungen - im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt worden.</p> <p>Die Fläche der zweigeteilten Planänderungsbereiche beträgt insgesamt ca. 13,77 ha. Der Nachweis dafür, dass die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, liegt nicht vor. Der grundsätzlich zugrunde liegende Vertrag, so die Darstellung, wurde nicht mit ausgelegt. Insofern ist die vorgetragene Flächenbilanz auch nicht überprüfbar bzw. nachvollziehbar.</p> <p>Der Planbereich liegt entsprechend der Auswertung der Bodenkarte (BK 50) im Suchraum für schutzwürdige Böden. Vorliegend finden sich Böden mit einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit und zum anderen Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch). Durch die Inanspruchnahme gehen diese Böden verloren. Auch hier liegt ein Verstoß gegen naturschutzgesetzliche Regelungen vor.</p> <p>Im Teilbereich 1 südlich des Schulzentrums treten 14 Brutvogelarten auf. 2 Arten stehen auf der roten Liste. Es handelt sich um den Star und um die Rauchschnalze. 2 weitere Arten befinden sich auf der Vorwarnliste. Der Eistaucher ist nicht mitberücksichtigt worden. Im Umfeld sind 6 weitere Arten als Brutvögel nachgewiesen. Mit dem Grünspecht liegt eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art vor. 5 weitere Arten wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Darunter ist mit dem Turmfalke eine</p>	<p>Das Schutzgut Boden wird unter Beachtung der Ziele der Raumordnung gewürdigt. Seitens des Landkreises gibt es diesbezüglich keine Einwände. Der Plangeltungsbereich beinhaltet überwiegend unversiegelte, aber im Anschluss an den Südring auch bereits besiedelte Bereiche, welche weitergehende bauliche Inanspruchnahmemöglichkeiten erhalten sollen. Um der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden, ist allerdings auch eine Inanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen erforderlich. Allein eine Innenentwicklung und erhöhte Ausnutzung schon bestehender Siedlungsflächen reicht zur Nachfragedeckung nicht aus. Auch eine vermehrte Mehrfamilienhausbebauung (wie z.B. im Bereich südlich Schulzentrum) kann die bestehende Mangelsituation nicht ausgleichen. Unter anderem durch sparsame Erschließungsanlagen soll der Bodenverbrauch reduziert werden. Der vorgesehene Eingriff in das Umweltmedium Boden ist allerdings unvermeidlich.</p> <p>In der Planzeichnung zur FNP-Änderung sind zwei größere Bereiche als „Flächen für die Versickerung / Regenrückhaltung dargestellt. Diese sollen neben der Retention von Niederschlägen aus den neuen Baugebieten auch der Verbesserung des Hochwasserschutzes dienen. Zudem gehen von diesen Flächen auch kleinklimatisch wirksame Ausgleichseffekte aus, die zur Kompensation der Versiegelung beitragen können.</p> <p>Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgte nur eine grobe Verfügbarkeitsprüfung der Flächen. Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Hieraus resultiert bereits, dass nur eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der wesentlichen Darstellungsinhalte thematisiert wird. Ein Erfordernis einer abschließenden Prüfung der Flächenverfügbarkeit ergibt sich auf Flächennutzungsebene hingegen nicht. Unüberwindbare Hindernisse hinsichtlich der Realisierbarkeit der Flächennutzungsplan-Darstellungen ergeben sich jedenfalls nicht.</p> <p>Die vorbereitende Bauleitplanung ermittelt überschläglich den voraussichtlichen Eingriff, um die Auswirkungen des Vorhabens zu verdeutlichen. Eine konkrete Ermittlung sowie zugeordnete Kompensationsmaßnahmen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

6

streng geschützte Art vorhanden. Als Durchzügler oder Nahrungsgäste wurden auch einmalig Weißstörche beobachtet. Damit beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung auch den Verstoß gegen den Tatbestand aus § 44 Abs. 1 BNatSchG. Unstreitig ist, dass sich sowohl im Randbereich der Straße Sonnenpfad wie auch auf der Hofstelle Fledermäuse befinden, die dort den Bereich zur Nahrungssuche und als Quartier nutzen. Zwar wird in der Begründung ausgeführt, dass es noch eines Fledermausgutachtens bedarf, um Vermeidungsmaßnahmen bzw. die Frage zu überprüfen, ob auch hierdurch der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG betroffen ist, ein solches Gutachten liegt jedoch bislang nicht vor. Damit mangelt es an der vollständigen Vorlage des Abwägungsmaterials.

Im Teilbereich 2 südlich des Panoramabades traten 15 Brutvogelarten auf. Auf der zentralen Ackerfläche wurde die Wiesenschafstelze festgestellt. Die anderen Brutvorkommen betrafen die Baumreihen am Forstweg sowie am Sonnenpfad und die Gartenanlagen. Die ebenfalls aufgeführten Arten Haussperling und Stieglitz stehen auf der Vorwarnliste. Bei dem vorgefundenen Turmfalken handelt es sich um eine streng geschützte Art. Der als Brutvogel nachgewiesene Star befindet sich als gefährdete Art auf der Vorwarnliste. Gleiches gilt für den gefundenen Kernbeißer. Der ebenfalls in dem Bereich gefundene und als Brutvogel festgestellte Grünspecht ist streng geschützt. Auch hierdurch bedingt liegt ein Verstoß gegen naturschutzrechtliche Regelungen eindeutig vor.

Soweit in der Begründung ausgeführt wird, dass ein relevanter Immissionsträger nicht vorliegt, ist diese Angabe unzutreffend. Durch die Firma Georgsmarienhütte GmbH (GMH Gruppe), der Georgsmarienhütte Holding GmbH sowie der GMH Blankstahl GmbH liegen mehrere Industrieträger vor, die im Rahmen der Stahlproduktion und die hierdurch entstehenden Emissionen direkt Immissionen auf das Plangebiet bewirken. Die Rechtsnachfolger der ehemaligen Klöcknerwerke beeinflussen und beeinträchtigen das Plangebiet. Eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Immissionen (Staub, Geruch, Lärm etc.) fehlt. Das Abwägungsmaterial ist dementsprechend nicht vollständig.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Versiegelung der Flächen vorgesehen. Zwar sieht die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einen Ausgleich vor, wo jedoch die Ausgleichsflächen liegen und ob diese insoweit adäquat und örtlich naheliegend sind, lässt sich der Bauleitplanung nicht entnehmen. Auch hierbei handelt es sich um ein Abwägungsdefizit.

Mit freundlichen Grüßen



(Holger Schwennen)

Anregungen, die eine Planänderung erforderlich machen, liegen nicht vor.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

- Anlage 1 -

Holger Schwennen
 Sonnenpfad 7
 49124 Georgsmarienhütte

Per Bote

Stadt Georgsmarienhütte
 Bauleitplanung
 Oeseder Straße 85
 49124 Georgsmarienhütte

Georgsmarienhütte, 01.10.2020

**Bebauungsplan Nr. 285 „südlich Panoramabad“
 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit beziehe ich mich auf die Bekanntmachungen hinsichtlich des vorgenannten Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ferner danke ich Ihnen für die Gelegenheit, am 24.09.2020 Einsicht in die zur Verfügung gestellten Bebauungsplanunterlagen zu nehmen. Danach erhebe ich die nachfolgenden

Einwendungen

im Rahmen der Bauleitplanung:

1.
 Die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist rechtsfehlerhaft. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2013 zum Az. 4 CN 3.12-zitiert nach Juris). Zweck des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, der die europarechtlichen Vorgaben über den Zugang zu Informationen und die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren, insbesondere bei der Ausarbeitung umweltbezogener Programme und Pläne, in nationales Recht umsetzt, ist die Anstoßwirkung, die der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eines Planentwurfs nach dem Willen des Gesetzgebers zukommen soll. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist es für den gewollten Anstoß unerlässlich, dass die bekannt gemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 11.09.2014 zum Az. 4 CN 1.14-zitiert nach Juris).

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Die Bekanntmachung vom 03.09.2020 enthält weder eine schlagwortartige Charakterisierung/Zusammenfassung der Umweltthemenblöcken, noch enthält sie den Hinweis darauf, dass die Planung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung noch nicht abgeschlossen, der Landkreis Osnabrück der Absicht noch nicht zugestimmt hat und die Unterlagen zunächst einmal noch dem Rat vorgestellt werden, bevor sie dann zum Gegenstand der Bauleitplanung werden. Die fehlende Auslegung der Unterlagen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird ebenfalls gerügt. Der Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitungsstellen etc. fehlt.</p> <p>2. Die Bekanntmachung benennt die konkrete Lage der externen Ausgleichsflächen nicht.</p> <p>3. Die in der Bekanntmachung genannte „Bestandsaufnahme Flora-Biototypenkartierung 2019 im Umweltbericht 2020, PBH Osnabrück“ sowie "Bestandsaufnahme Fauna-Vögel 2019, Bio-Consult, Belm" befanden sich nicht in dem bei der Einsicht zur Verfügung gestellten Ordner hinsichtlich der Bauleitplanung.</p> <p>4. In der schalltechnischen Untersuchung aus 2020 werden die DIN 18005 sowie die DIN 4109 benannt. Die vorgenannten Regelwerke wurden zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vorgehalten (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 29.07.2010 zum Az. 4 BN 21.10-zitiert nach Juris).</p> <p>5. Die Bauleitplanung leidet an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB), weil die sich im Plangebiet stellende Problematik der Beseitigung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht hinreichend bewältigt wurde. Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7E Baugesetzbuch). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Der Planung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebietes ebenso wenig hinnehmen, wie die Bewohner des Plangebietes selbst (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21.03.2002 zum Az. 4 CN 14.00-zitiert nach Juris). Ein den vorgenannten Vorgaben erfüllendes Plankonzept/Erschließungskonzeption fehlt und lag nicht mit aus.</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">3</p> <p>6.</p> <p>Die Bauleitplanung steht im Widerspruch zu den gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Zielen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbareren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 ROG) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. § 7 Abs. 2 S. 1 ROG gebietet, dass bei der Festlegung von Zielen in Raumordnungsplänen die öffentlichen und privaten Belange, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander und untereinander abschließend abzuwägen sind. Abschließend abgewogen sind raumordnerische Vorgaben, deren materieller Gehalt keiner weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe mehr zugänglich ist, sondern Verbindlichkeit beansprucht (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.09.2003 zum Az. 4 CN 20.02-zitiert nach Juris).</p> <p>Das RROP 2004 sieht für den Landkreis Osnabrück das raumordnerische Ziel RROP D2.2.01 vor. Danach ist der Bodenschutz zu beachten, nachdem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planungsstandort laut Umweltbericht Seite 18 Plaggeneschböden) ist auf das Ziel 2.602 des RROP 2004 hinzuweisen, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken (vergleiche auch LROP 2017 zu Z. 3.1.1 und Z. 04 S. 3). Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen ist auf den Grundsatz (Kap. 3.1.2 Z. 05) des LROP 2017 hinzuweisen, nach welchem zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden sollen. Ein solches Gebiet befindet sich im südwestlich gelegenen FFH-Gebiet "Teiche an den 7 Quellen".</p> <p>Den vorgenannten Zielen steht die Bauleitplanung entgegen. Darüber hinaus sind die in der Bauleitplanung vorgesehenen Kompensationsflächen nicht in der Nähe des Plangebietes, sondern räumlich entfernt. Damit wird auch das zuletzt genannte Ziel nicht eingehalten.</p> <p>7.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorschriften des Bundesnaturschutzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und Schutzzwecke (§ 33 Abs. 1 BNatSchG) von möglicher-</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">4</p> <p>weise betroffenen Natura 2000-Gebieten zu beachten und dabei maßgeblich den Zeitpunkt der Planrealisierung im Blick zu haben. Die Prüfung von sich daraus möglicherweise ergebenden Vollziehungshindernissen, die der Planung entgegenstehen könnten, hat der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vorauszugehen, denn sie sind, sollten sie sich infolge der Planrealisierung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ergeben, nicht im Wege der Abwägung überwindbar.</p> <p>Ob ein Projekt der Überprüfung seiner Verträglichkeit mit einem Natura 2000-Gebiet im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BNatSchG bedarf, ist im Rahmen einer Vorprüfung festzustellen. Die Vorprüfung beschränkt sich auf die Beantwortung der Frage, ob nach Lage der Dinge ernsthaft die Besorgnis nachteiliger projektbedingter Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet besteht. Der dafür notwendige Grad der Wahrscheinlichkeit ist erreicht, wenn anhand objektiver Umstände nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Projekt das Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Eine solche Verträglichkeitsprüfung fehlt im Hinblick auf das FFH-Gebiet „Teiche an den Sieben Quellen“.</p> <p>7. Die Bauleitplanung steht den Festsetzungen des gültigen LRP des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 1994 entgegen. Dieser setzt für das Plangebiet ein lokal schutzwürdiges Gebiet fest.</p> <p>8. Der Bauleitplanung fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne der vorgenannten Vorschrift, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.08.1997 zum Az. 4 NB 12.97-zitiert nach Juris).</p> <p>Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 26.05.2020 das Vorhandensein von Turmfalke und Grünspecht innerhalb des Plangebietes. Beide Arten sind streng geschützt. Das Vorhandensein steht der Bauleitplanung entgegen. Darüber hinaus ist der sich im Plangebiet aufhaltende Eisvogel nicht mit aufgenommen. Das nachfolgende Bild entstammt dem Gartenbereich zum Haus unter der Adresse Kuckucksweg 9, 49124 Georgsmarienhütte. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

5



Die Eisvogelpopulation wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nicht mitberücksichtigt. Dementsprechend mangelt es auch an einer entsprechenden Bewertung.

9.
 Die schalltechnische Untersuchung aus 2020 ist unvollständig. Unter welchen Voraussetzungen Geräuschimmissionen schädlich im Sinne von § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BImSchG sind, wird durch die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) bestimmt. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 1 TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm nicht überschreitet. Ob der Schutz der Nachbarn gewährleistet ist, ist am genehmigten Nutzungsumfang zu messen. Dabei ist nicht von einer rein fiktiven Belastung auszugehen, sondern eine realistische (Lärm-) Prognose anzustellen (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.02.1992 zum Az. 4 C 50.89-zitiert nach Juris). An die insoweit im Bauleitplanungsverfahren vorzunehmende prognostische Einschätzung einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind insoweit hohe Anforderungen zu stellen, als sie in jedem Fall „auf der sicheren Seite“ liegen muss. Dabei kommt der Prognose des maßgeblichen Schalleistungspegels herausragende Bedeutung zu, weil der Schalleistungspegel Grundlage für eine auf die maßgeblichen Immissionsorte bezogene Ausbreitungsrechnung ist, die ihrerseits „auf der sicheren Seite“ liegen muss. Grundsätzlich bedarf es einer Prognose, bei der aus der Vor- und Zusatzbelastung die voraussichtliche Gesamtbelastung ermittelt wird.

Die Vorbelastung in der schalltechnischen Untersuchung ist nicht vollständig erfasst. Weder wurden die Lärmimmissionen, die von der Sportanlage "Rehlberg" ausgehen, noch

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

6

die Lärmimmissionen, die vom Stahlwerk des Klöcknergeländes resultieren, im Rahmen der Vorbelastung berücksichtigt. Mangels zutreffender Bestimmung der Vorbelastung ist die gesamte schalltechnische Untersuchung nicht geeignet, nachzuweisen, dass unzumutbare Lärmimmissionen nicht vorliegen.

Ferner wird unter Z. 4.3 die Verkehrsbelastung, die über den Kuckucksweg erfolgt, nicht berücksichtigt. Auch hier ist die Ermittlung der Vorbelastung unzutreffend. Die Verkehrsbelastung ist insbesondere deshalb mit zu berücksichtigen, da über den Kuckucksweg eine Zufahrt zum Plangebiet an zwei Anschlüssen möglich ist.

10.
Die Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs. 6 BauGB. Danach verlangt das Baugesetzbuch eine besondere Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Niedersächsische Bauordnung präzisiert dies noch, da bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Im Einzelfall festzulegen. Die Möglichkeit von Windwürfen und Windbrüchen im Hinblick auf den angrenzenden Wald ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz gegeben.

Auf dem Flurstück 58/41 befindet sich eine Waldfläche von über 1 ha. Die Bäume dort haben eine Länge von 60-70 m.

Ausweislich der Bauleitplanung ist ein Grenzabstand von 3 m für die zukünftige Bebauung zum Sonnenpfad einzuhalten. Hierbei wird ein etwaiges Umstürzen der Bäume ebenso wenig berücksichtigt, wie ein Abbrechen der Äste. Die Bauleitplanung hat aufgrund des Bauordnungsrechtes das Rücksichtnahmegebot und das Gebot der Konfliktbewältigung zu beachten. Die Abwägung muss also grundsätzlich nachbarschützend erfolgen, andernfalls würde sie gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.

11.
Eine Begutachtung der Fledermauspopulation erfolgt bislang nicht. Diese findet sich entlang des Kuckucksweges und auch des Sonnenpfades im Zusammenhang und in Angrenzung an das Plangebiet.

Mit freundlichen Grüßen

(Holger Schwennen)

** EINGANGSBENACHRICHTIGUNG : FAX ERFOLGREICH EMPFANGEN **				
EMPFANGSZEIT	REMOTE-CS ID	DAUER	SEITEN	STATUS
25. März 2021 14:07:44 HEZ	0541938888	181	5	Empfangen
25/03/2021 14:07	0541938888	HELLMANN	S.	01/05



HELLMANN FACHANWÄLTE · Schäferstr. 16 · 49974 Osnabrück
 Per Telefax: 05401/850-443

Stadt Georgsmarienhütte
 Frau Bürgermeisterin Bahlo
 Herr Dimek
 Oesederstraße 85
 49124 Georgsmarienhütte

Stadt Georgsmarienhütte
 25. März 2021
 37/1 LV

*Kopie für
 37. et.*

25.03.2021
 00398/21 VT / pb
 05 41 / 9 33 88 – 29

Sieker / Stadt Georgsmarienhütte

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bahlo,
 sehr geehrter Herr Dimek,

ausweislich beigefügter Vollmacht vertreten wir die rechtlichen
 Interessen des Grundstückseigenümers Johannes Sieker, Forstweg
 17, Georgsmarienhütte.

Zurzeit liegt die 75. Flächennutzungsplanänderung „Bereich südlich
 Panoramabad und südlich Schulzentrum“ aus. Das Grundstück
 meines Mandanten wird von den Ausweisungen erheblich
 betroffen. Namens und im Auftrag von Herrn Sieker tragen wir
 hiermit die nachfolgenden

Anregungen und Bedenken

Vor:

1. Entwässerung

Das Regenwasser beider neuen Baugebiete (Plangebiet 285 und
 288 – westlicher Bereich) soll in ein neues Regenrückhaltebecken
 (RRB 2) geleitet werden, welches sich in unmittelbarer Nähe auf
 dem Nachbargrundstück des Hauses meines Mandanten am
 Forstweg 17 befindet.

Mein Mandant bekam nach Rückfragen beim Planungsbüro Hahm
 (Nov. 2020) die Info:

Hinweise zur Datenverarbeitung sind abrufbar unter:
<http://www.hellmann-fachanwaelte.de/anziele/hinweise-zur-datenverarbeitung/>

ROLF MÖLLER
 Rechtsanwalt und Notar
 Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. KARL F. THEBIECK
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Fachanwalt für Medizinrecht

RUPERT HOLTKÖTTER
 Rechtsanwalt und Notar
 Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht

DR. ULRICH HELLMANN
 Rechtsanwalt und Notar
 Fachanwalt für Erbrecht
 Fachanwalt für Steuerrecht

ANDREAS KARSCH
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Arbeitsrecht

CHRISTIAN BRÖCKER
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht

DR. FLORIAN ARENSMANN
 Rechtsanwalt und Notar
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

MAXIMILIAN STUCKENBERG
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Medizinrecht

DR. MARCO ATHEN
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Steuerrecht

JULIA KAUFHOLD
 Rechtsanwältin
 Fachanwältin für Familienrecht

Hellmann Fachanwälte
 Rechtsanwälte in Partnerschaft mbB
 Sitz: Osnabrück
 AG Hannover PR 200550
 USt-IdNr. DE 814121992

Schäferstraße 16
 49974 Osnabrück
 Fax: 05 41 / 9 33 88 - 0
 Fax: 05 41 / 9 33 88 - 98
 karutz@hellmann-fachanwaelte.de
 www.hellmann-fachanwaelte.de

BRUNNEN OSNABRÜCK
 2495 2455 0105 0200 0460 11
 NOLADE2200X

VOLKSBAANK GfH
 DE94 3556 5788 1505 0050 00
 GENOCSF1HEM

OLB
 DE34 2802 0050 5121 2124 00
 CLIB05B4200X

Zu 1. Entwässerung:

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden „Flächen für die
 Versickerung / Regenrückhaltung“ dargestellt. Diese Flächen sind
 ausreichend groß dimensioniert, um die Retentionsanforderungen für die
 neu ausgewiesenen „Wohnbauflächen“ zu erfüllen und darüber hinaus
 noch allgemeine Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die
 zitierten technischen Details stellen insofern konzeptionelle
 Überlegungen dar, um die benannte Anforderung auf den dargestellten
 Flächen berücksichtigen zu können. Eine Konkretisierung erfolgt im
 nachfolgenden Verfahren / bei Genehmigungen. Ein Anschnitt des

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

<p>25/03/2021 14:07 05419338888 HELLMANN S. 02/85</p> <p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Neben Forstweg 17 soll als „Wirtschaftsweg“ ein Not- Überlauf eingerichtet werden. Dazu die Bedenken einer Einsturzgefahr der Grenzmauer.</p> <p>Hier soll ein Noteinlauf zum RRB eingerichtet werden auf einem Niveau von 97,5 m ü. NN. Das RRB soll eine Sohlhöhe von 94,7 m ü. NN erhalten. Betrachtet man die Beckentiefe von der heutigen Geländehöhe (also ohne Wall) wird das Becken eine Tiefe von 4,12 Meter haben. Es soll 4800 m³ Stauvermögen besitzen. Der Einlauf zum RRB 2 erfolgt durch den Forstweg (vom Panoramabad) und über zwei Grünflächen vom Gymnasium zum Forstweg, die den Forstweg dann neben dem Haus meines Mandanten unterqueren. Angedacht sind zwei Rohrleitungen mit einem Durchmesser von 2 x 600 mm.</p> <p>Berechnet man daraus die Zuführung des Wassers neben dem Haus Forstweg 17 ergibt sich unter Berücksichtigung des Noteinlaufes mit einer Wegeabsenkung von 1320 mm und dem neuen Rohrsystem eine Unterkante der Rohrzuführung von 2520 mm unter dem heutigen Niveau.</p> <p>Das RRB 2 soll eine Sohlhöhe von 94,7 m ü. NN erhalten. Das Becken eine Tiefe von ca. 3,3 Meter haben. Es soll 4800 m³ Stauvermögen besitzen.</p> <p>Das verträgt sich nicht mit dem in der Trockenperiode des vergangenen Jahres festgestellten Grundwasserspiegel, der hier nur bei 800 mm unter dem Gelände verläuft.</p> <p>Vor diesem Hintergrund steht zu vermuten, dass das Regenrückhaltebecken und das dazugehörige neue Leitungssystem zu einer Grundwasserabsenkung führen. Das ist sachverständig bislang nicht ermittelt.</p> <p>Dabei wären auch die Grundwasserströmungen festzustellen und die durch eine Grundwasserabsenkung entstehenden Grundwasserfrichter.</p> <p>Dabei steht insbesondere zu besorgen, dass die Bausubstanz des Altbaus meines Mandanten, der seit mehr als 110 Jahren besteht, unwiederbringlich geschädigt wird. Denn die Grundmauern bestehen nur aus Sandstein, vergossen mit Kalksand. Sie haben keine Betonbodenplatte und auch keine Streifenfundamente. Drainageröhre befinden sich nur teilweise an den Innenseiten der Kellerwände, wie es damals Stand der Technik war. Eine vertikale und horizontale Isolierung besteht nicht. Die Häuser am Forstweg einschließlich des Hauses von Herrn Sieker hatten stets mit Durchfeuchtungs- und Hochwasserschäden zu tun. Sie sind in besonderer Weise anfällig. Der damaligen Bauzeit entsprechend haben die Häuser der Altanlieger keine Etagen- Betondecken, welche zur Versteifung der Hauswände beitragen.</p> <p>Hervorzuheben ist noch eine weitere Besonderheit: Zum Bereich RRB 2 hat das Haus Forstweg 17 eine durchgehende Grenzmauer, die Frostsicher in 80 cm Tiefe hergestellt ist. Kommt es hier zum Wirtschaftsweg wäre dies mit einer Niveauabsenkung verbunden und einer darauf begründeten Einsturzgefahr. Vor diesem Hintergrund wird es in jedem Fall erforderlich, vor der Durchführung von Baumaßnahmen zum neuen Entwässerungssystem sachverständig den Gebäudebestand auf dem Grundstück meines Mandanten Forstweg 17 zu sichern und zu dokumentieren, um evtl. entstehende Absenkungsschäden, die sich manchmal auch erst später zeigen, ordnungsgemäß zuordnen zu können.</p> <p style="text-align: right;">/..</p>

<p>Grundwassers soll vermieden werden. Dadurch wird eine Schadenswahrscheinlichkeit reduziert. Die erwähnte wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie stellt nur entsprechende Vorüberlegungen dar, die im Weiteren mit konkreten Planungen belegt werden müssen. In diesem Zusammenhang wurden die vorgebrachten Änderungen geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.</p>
--

--	--	--	--	--	--	--	--

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

25/03/2021 14:07 05419338888 HELLMANN S. 03/05

- 3 -

Vorher wird es in jedem Fall erforderlich, ein hydrologisches Gutachten einzuholen unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes, der Grundwasserströmung und des Grundwassertrichters. Dies ist – soweit ersichtlich – bislang nicht geschehen. Es wäre zwingend erforderlich, um der beabsichtigten Bebauung des RRB in der vorgesehenen Tiefe mit einer zusätzlichen Walleinfassung zu begegnen. Die bisher vorgelegte „Machbarkeitsstudie Wasserwirtschaft“ des Planungsbüros Ham reicht nicht aus, um eine tragfähige Grundlage für das Entwässerungskonzept der beiden Bebauungspläne zu bilden. Erforderlich sind zunächst – wie oben dargelegt – Erkundungen zu den hydrologischen Verhältnissen vor Ort.

Mein Mandant hat durch verschiedenen Schreiben an die Verwaltung, insbesondere durch sein Schreiben an die Bürgermeisterin und die Ratsfraktion vom 24.11.2020 und vom 10.03.2021 Empfehlungen unterbreitet, um die hydrologischen Verhältnisse näher zu erkunden, ferner Vorschläge für eine Entschärfung des Konfliktes durch das nahe Regenrückhaltebecken in der vorgesehenen Tiefe unterbreitet. Es spricht viel dafür, dass die Verringerung der Tiefe und die Vergrößerung der Fläche eine Lösung sein kann, um die Gefährdung der Nachbargrundstücke und – insbesondere – der Nachbargebäude zu verringern.

Mit einer Realisierung der Baugebiete wird vermehrt Oberwasser abgeführt, dazu ist der Ausbau vom Oeseder Bach unbedingt erforderlich und sollte im Vorfeld ausgeführt werden (siehe Machbarkeitsstudie Wasserwirtschaft).

2. Begehrbarer Wall

Die derzeitige Planung sieht direkt neben der Grundstücksgrenze einen begehrbaren Wall vor, der am Forstweg mit ca. 0,5 Meter Höhe beginnt und weiter bis zum Bachverlauf auf ca. 1,8 Meter Höhe ansteigt. Er soll Geh- und Fahrradweg werden und als direkte Verbindung zum Schulzentrum genutzt werden. Somit wird eine Seite des Grundstückes SIEKER „eingedeicht“ und zu einem aller Voraussicht nach stark frequentierten Verkehrsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer. Damit kommt es zu einer direkten Verschlechterung der Wohnqualität auf dem Grundstück SIEKER und auf den Nachbargrundstücken. Ähnlich wie von einem Hochsitz wird das Grundstück im Gartenbereich voll einsehbar für alle Wegbenutzer. Das Grundstück verliert an Wert. Ständiger Verkehr entsteht an der Grundstückseite mit den entsprechenden Unannehmlichkeiten, die durch das große Wohngebiet mit hoher Frequenz entstehen können. Vor diesem Hintergrund beantragen wir, die Wegeführung umzulegen und durch die neuen Baugebiete zu verlegen ohne den bisherigen Baubestand nachteilig zu beeinträchtigen.

3. Rechtliche Hinweise

Die Anforderungen an die Gemeinde, bei der Planaufstellung von Wohngebieten die Entwässerungsproblematik sachgerecht zu bewältigen, sind hoch, wenn es – wie hier – um geologische und hydrologische Verhältnisse geht, die weit über das Plangebiet hinausgehend zu betrachten sind. Bei Planaufstellung muss das für ein Baugebiet notwendige Entwässerungssystem entweder tatsächlich vorhanden sein oder parallel eingeplant werden. In jedem Fall muss es funktionsfähig sein (BVerwG, U. 21.03.2002 – 4 CN 14.00 und VGH Baden-Württemberg, U. 24.07.2019 5 S 2405/17). Insoweit sind die über das Plangebiet hinausgehenden Entwässerungsplanungen vor der Einzelausweisung der Wohngebiete abzuklären und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

/..

Zu 2. Begehrbarer Wall:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen der FNP-Änderung enthalten einen entsprechenden Wall nicht. Es handelt sich auch nicht um Sachverhalte, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu regeln sind.

Zu 3. Rechtliche Hinweise:

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft und zur Wegeführung werden zur Kenntnis genommen.

Insgesamt liegen keine Anregungen vor, die eine Planänderung erforderlich machen.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

25/03/2021 14:07 05419338888 HELLMANN S. 04/05

- 4 -

Das ist bislang nicht in ausreichender Weise geschehen. Durch die Bebauungsplanung und die damit verbundene Flächenversiegelung wird sich die Entwässerungsproblematik, die ohnehin schon für die angrenzenden Baugebiete besteht, verschärfen. Sie muss bei der Bebauungsplanung festgestellt und die dadurch geschaffenen Konfliktsituationen bewältigt werden (Urteile BVerwG und VGH, siehe oben). Erwägungsbeachtlich sind insbesondere Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum, selbst wenn es außerhalb der Plangrenzen liegen würde, betroffen ist (so auch VGH München, U. v. 10.05.2016 – 9 N 14.2674). Die Frage, ob und welche Mittel die Gemeinde zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswasser einzusetzen hat, hängt von der sachgerechten Erkundung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall ab. Dazu gehören alle abwasserwirtschaftlichen und abwassertechnischen Erfordernisse unter Beachtung der tatsächlichen topographischen und hydrologischen Gegebenheiten. Spätestens bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionsfähig ist, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden (VGH München, wie benannt). Nach hier vertretener Auffassung ist die „Befunderhebung“ zur Grundstücksentwässerung noch nicht einmal abgeschlossen.

Im Hinblick auf die Führung des Fuß- und Fahrradweges „auf dem Wall“ wird daran erinnert, dass eine solche Verkehrsführung schon als rücksichtslos im Sinne des § 15 BauNVO bezeichnet werden muss. Denn diese Verkehrsführung führt zu einer – wie oben geschilderten – erheblichen Einschränkung der Wohnqualität, insbesondere im Gartenbereich.

Mit freundlichen Grüßen
Hellmann – Fachanwältin, durch:

Dr. Theodor C-2
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht