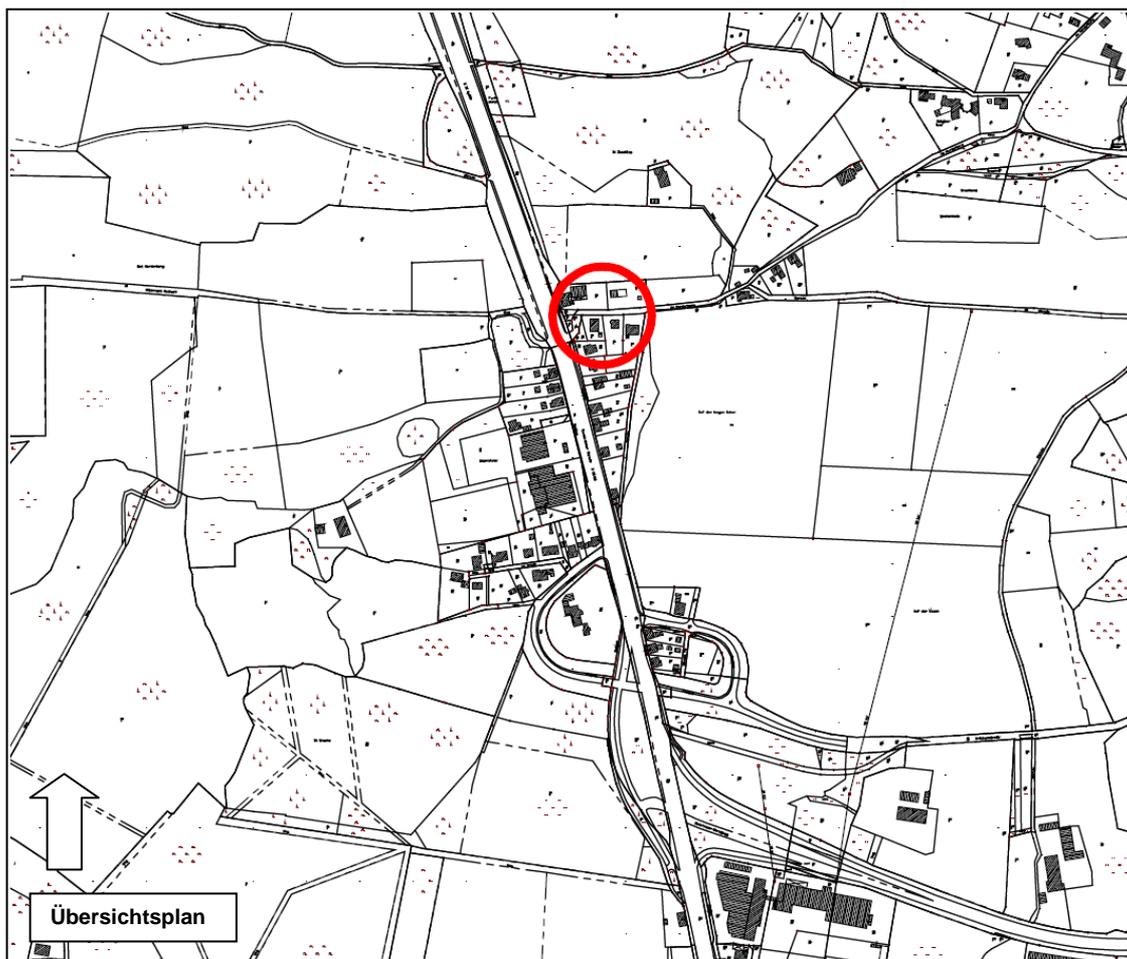


**Außenbereichssatzung  
gem. § 35 (6) BauGB  
„Werkmeister“**

Satzung mit Präambel,  
Verfahrensvermerke, Begründung

Abschrift



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

# Außenbereichssatzung „Bereich Werkmeister“

## Präambel

Aufgrund der §§ 35 Abs. 6 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese Außenbereichssatzung, bestehend aus dem nebenstehenden Satzungstext und der dazugehörigen Begründung, in seiner Sitzung am 11.11.2009 als Satzung beschlossen.

## § 1 Geltungsbereich

Die Satzungsgrenze ist in dem als Anlage beigefügten Plan im Maßstab 1:2000 gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Erleichterung von Außenbereichsvorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne von § 35 (2) BauGB die Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung Flächen für die Landwirtschaft des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

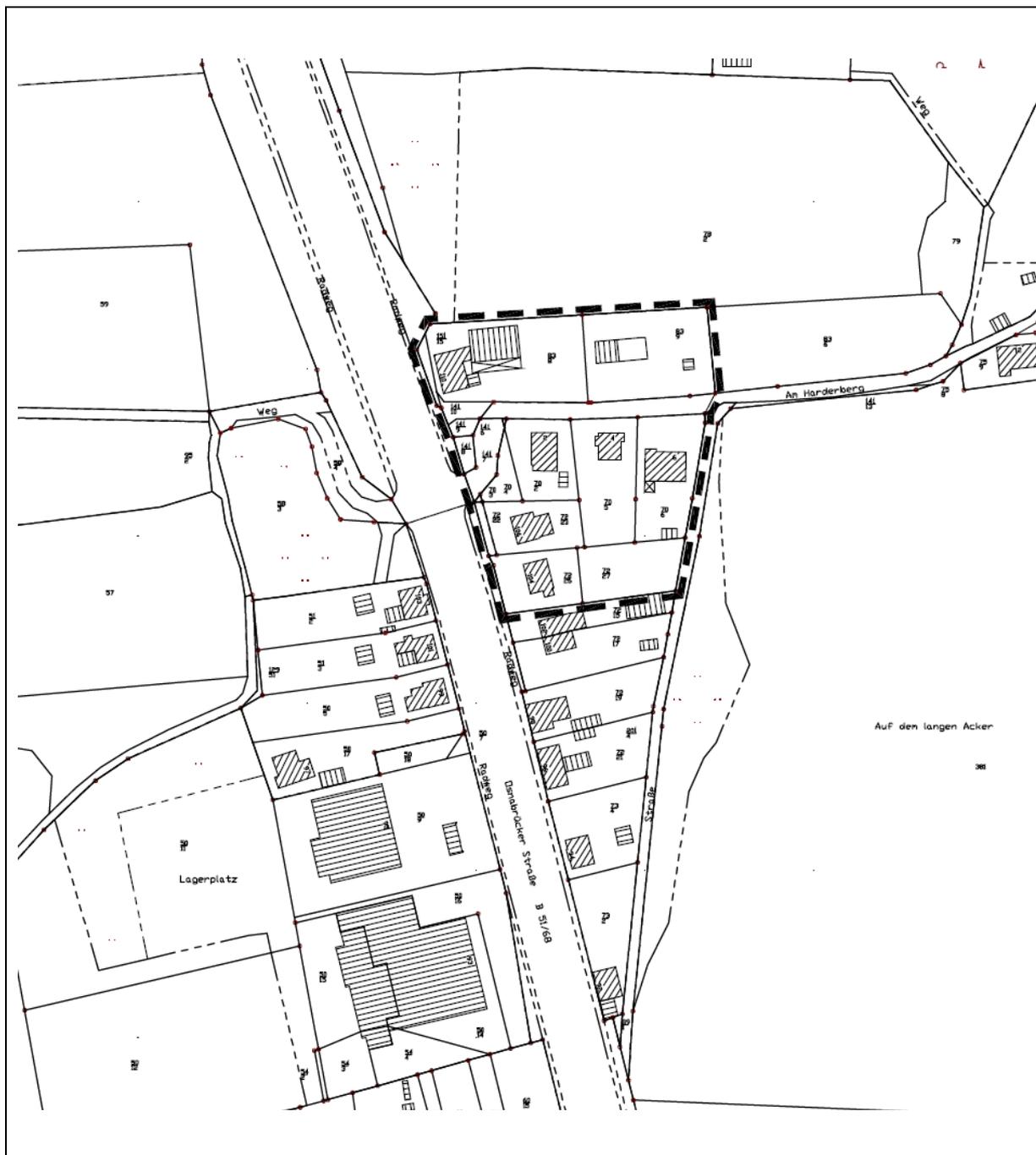
## § 3 Inkrafttreten

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

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S



## Plan: Räumliche Abgrenzung der Außenbereichssatzung M. 1:2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.2008 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S

## Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührter Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.04.2009 dem Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt.

Auf der Grundlage dieses Entwurfes erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 12.05.2009 und gem. Ziffer 3 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2009 .

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Außenbereichssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 11.11.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S

## Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung wurde am 31.03.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Osna-  
brück, Nr. gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht

Die Satzung ist damit am 31.03.2010 rechtswirksam geworden.

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, 05.08.2013

gez. Pohlmann

Bürgermeister

S

# Begründung

<b>Gliederung</b>		Seite	
1	Anlass und Rahmenbedingungen	2	
2	Voraussetzungen und Verfahren	3	
3	Bestandsaufnahme	4	
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)	4	
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	4	
3.3	Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)	4	
3.4	Sonstige Schutzgebiete	5	
3.5	Lage und aktueller Zustand des Untersuchungsraums	5	
4	Ziel und Zweck der Planung	6	
5	Inhalt der Satzung	7	
5.1	Geltungsbereich	7	
5.2	Erleichterung von Vorhaben im Satzungsgebiet	7	
6	Auswirkungen der Planung	8	
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	8	
6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8	
6.3	Erschließung	9	
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	9	
6.4.1	Altlasten	9	
6.4.2	Altablagerungen	10	
6.4.3	Altstandorte	11	
6.4.4	Rüstungsaltlasten	11	
6.5	Sonstige Auswirkungen	11	
6.6	Hinweis zu Bodenfunden	12	
6.7	Hinweis zum Wasserschutzgebiet	12	
7	Kosten	13	
8	Zusammenfassende Erklärung	13	
9	Beschluss	13	

## **Anlage:**

Übersicht der Altlasten und Altablagerungen in der Umgebung des Plangebiets

Auftraggeber:



**Stadt Georgsmarienhütte**  
Fachbereich IV  
Postfach 1420  
49112 Georgsmarienhütte

Planverfasser:



**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de

## 1 Anlass und Rahmenbedingungen

Der Bereich „Werkmeister“ liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes und gehört zum Stadtteil Harderberg der Stadt Georgsmarienhütte. Historisch wurde das Siedlungsbild im Bereich Harderberg durch Einzelhaus- und Streubebauung mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gebildet. Mit fortschreitender Industrialisierung erfuhr diese Siedlungsstruktur, besonders in den zwanziger und dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts, eine zunehmende Verdichtung. Es entstanden die ersten Siedlungszusammenhänge. In der Nachkriegszeit wurden im großen Umfang im Stadtteil Harderberg Wohnungen gebaut und Gewerbebetriebe angesiedelt, so dass, in räumlicher Entfernung zum Bereich „Werkmeister“, die geschlossene Ortslage Harderberg entstand.

Als kleinerer Siedlungszusammenhang hat sich der Bereich „Werkmeister“, beidseitig der Osnabrücker Straße, über Generationen hinweg entwickelt und erhalten. Dieser Siedlungsbereich besitzt keine städtebaulich räumliche Anbindung an die geschlossene Ortslage des Stadtteils Harderberg. Östlich der Osnabrücker Straße wird dieser Bebauungszusammenhang weitgehend aus Wohngebäuden gebildet, westlich liegen auch gewerbliche Nutzungen vor.

Gegenstand dieser Planung ist der nördliche Bereich des Siedlungszusammenhangs, der sich beidseitig der Straße Am Harderberg ausbildet hat und durch die Baukörper des ehemaligen Gasthauses „Werkmeister“ sowie südlich gelegene Wohnbebauung gebildet wird. Die ehemalige Gaststätte mit Veranstaltungssaal und Wohnungen liegt nördlich der Straße Am Harderberg. Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde im Laufe der Zeit ständig verändert, um- und angebaut sowie um weitere Baukörper ergänzt. Unterschiedliche Nutzungen hielten Einzug. Aktuell steht das Anwesen leer und beginnt zu verfallen. Zum Teil scheint die Gebäudesubstanz bereits abgängig zu sein. Inzwischen hat die Stadt Georgsmarienhütte die Grundstücksflächen der ehemaligen Gaststätte erworben, mit dem Ziel Maßnahmen zu ermöglichen, um eine positive städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Die südlich der Straße gelegene Wohnbebauung ist neueren Datums. Sie weist eine weitgehend geschlossene Siedlungsstruktur auf und wird geprägt durch Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss.

Der Bereich „Werkmeister“ wird planungsrechtlich nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, sondern als Splittersiedlung im Außenbereich klassifiziert. Außer den privilegierten Bauvorhaben können im Außenbereich sonstige Vorhaben gem. § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) nur zugelassen werden wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Folgende öffentliche Belange können derzeit einem Bauvorhaben im Bereich „Werkmeister“ entgegengehalten werden:

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

Nach § 35 (6) BauGB können Gemeinden für derartige bebaute Bereiche im Außenbereich, unter bestimmten Voraussetzungen, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über *Flächen für die Landwirtschaft* oder *Wald* widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine entsprechende Außenbereichssatzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Da es sich beim Bereich „Werkmeister“ um einen Siedlungszusammenhang handelt, in dem ergänzende Vorhaben ermöglicht werden sollen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für diesen Bereich gefasst.

## **2 Voraussetzungen und Verfahren**

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB an folgende Voraussetzungen geknüpft, die für den Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erfüllt sind.

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

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Danach ist für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe der Art verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen.

### 3 Planerische Vorgaben

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

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

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

Die unmittelbar westlich an den Satzungsbereich grenzende Bundesstraße 51/68 legt das RROP als *Haupterschließungsstraße von überregionaler Bedeutung* fest.

Der Satzungsbereich selbst liegt im Randbereich eines *Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung*.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich „Werkmeister“ den Zielen der Raumordnung entgegenstehen würde.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte ist der Planungsraum als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Diese Darstellung steht der Ausweisung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen. Im Rahmen einer zukünftigen grundlegenden Überarbeitung des Flächennutzungsplans sollte die Darstellung einer Baufläche im Bereich „Werkmeister“ angestrebt werden.

Weiterhin stellt der FNP als nachrichtliche Übernahme eine den Planungsraum querende *Richtfunkstrecke* dar.

#### Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

Der fachgutachterliche Landschaftsplan (LP) der Stadt Georgsmarienhütte misst dem Bereich „Werkmeister“ keine besondere Bedeutung in Bezug auf *Natur und Landschaft* und die *Erholungsseignung* zu.

In Bezug auf die *landschaftsbezogene Erholung* erkennt der LP eine Beeinträchtigung des Planungsraums infolge *Verlärmung bzw. Zerschneidung von Erholungsräumen*, durch den Verkehr auf der Bundesstraße 51/68.

Der Plan stellt in seiner Maßnahmenkarte am nordöstlichen Rand des Planbereichs vorhandene *Einzelbäume als gliedernde und belebende Elemente* dar. Es handelt sich dabei um ältere Laubbäume, überwiegend Kastanien, auf dem Hofgrundstück der ehemaligen Gaststätte „Werkmeister“. Diese Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Abgrenzung des *Wasserschutzgebietes Harderberg* ist in den LP ebenfalls aufgenommen worden.

### Sonstige Schutzgebiete

Ein Teil des Satzungsbereichs befindet sich teilweise in der Schutzzone II und teilweise in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Harderberg des Wasserbeschaffungsverbandes „Osnabrück-Süd“.

### Lage und aktueller Zustand des Untersuchungsraums

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

Das Umfeld des Satzungsbereichs „Werkmeister“ wird nach Norden und Osten hin durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Am westlichen Rand verläuft die Bundesstraße 51/68, südlich schließt straßenbegleitende Wohnbebauung an.

Die verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgt durch die von der Bundesstraße abzweigende Straße Am Harderberg und eine davon in südliche Richtung führende kleine Stichstraße. Die Straße Am Harderberg bildet in ihrem weiteren Verlauf auch eine innerörtliche Querverbindung zur Alten Rothenfelder Straße (K 346).

Beim Bereich „Werkmeister“ selbst handelt es sich um einen Siedlungszusammenhang, der innerhalb des Satzungsbereichs aus fünf Wohnhäusern sowie den Hof und Gebäudeflächen des ehemaligen Gasthauses „Werkmeister“ gebildet wird. Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung ab. Die vorherrschende Einzelhausbebauung besitzt ein Vollgeschoss. Die unterschiedlich großen Wohngrundstücke werden als Ziergärten genutzt. Das Grundstück der ehemaligen Gaststätte wirkt ungepflegt und verwahrlost. Die leer stehenden Gebäude beginnen zu verfallen und sich als städtebaulicher Missstand zu entwickeln. Auf dem östlichen Grundstücksteil bestehen einige markante Großbäume. Vor dem Hauptgebäude steht eine alte Kastanie, die als ortsbildprägend einzustufen ist und erhalten bleiben sollte.

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Biotop nach NNatG sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

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

Der Bereich „Werkmeister“ stellt eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur von eigenständiger und ausreichender städtebaulicher Gewichtung dar, deren Fortbestand, insbesondere im Umfeld der Grundstücksflächen des ehemaligen Gasthauses, gefährdet ist. Für die Stadt Georgsmarienhütte ergibt sich somit ein Planungserfordernis, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Überplanung des Bereichs „Werkmeister“ in Form einer Außenbereichssatzung erfolgt unter folgenden Zielsetzungen:

- Bestehende bauliche Nutzungen planungsrechtlich abzusichern,
- Den Ersatz abgängiger Baukörper durch die Neuerrichtung von Gebäuden zu ermöglichen ,
- Ermöglichung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 35 (2) BauGB,
- Sicherung des Fortbestands des bestehenden Siedlungsbereichs, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist,
- Abwendung negativer Entwicklungstendenzen und einsetzender städtebaulicher Missstände.

Dabei soll der durch die bestehenden Erschließungsanlagen gegebene Erschließungsvorteil genutzt werden.

## 5 Inhalt der Satzung

### 5.1 Geltungsbereich

Die räumliche Abgrenzung dieser Außenbereichssatzung ist im Beiplan dargestellt. Sie umfasst die bebauten Grundstücksflächen der ehemaligen Gaststätte und die davon südlich gelegene Wohnbebauung. Es handelt sich dabei um Grundstücksflächen, die in Bezug auf ihre städtebauliche Struktur, die Topographie und die Erschließungssituation einen räumlichen Zusammenhang bilden.

### 5.2 Erleichterung von Vorhaben im Satzungsgebiet

Nach den Vorschriften des § 35 BauGB sind im Außenbereich nur bestimmte, so genannte privilegierte Bauvorhaben zulässig. So können Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nur dann genehmigt werden, wenn durch Ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Außenbereichssatzung können, im Geltungsbereich der Satzung, die im Satzungstext aufgeführten entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden. Bezogen auf den Bereich „Werkmeister“ kann somit Außenbereichsvorhaben nach § 35 (2) BauGB die Beeinträchtigung der folgenden öffentlichen Belange nicht mehr entgegen gehalten werden:

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

Durch diese Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle Weiter- und Umnutzung sowie bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur „Werkmeister“ ermöglicht werden und zwar in Form von Wohnungen oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben. Die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Nutzungen kann, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Geräuschkulisse, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Bundesstraße, eine sinnvolle städtebauliche Perspektive in diesem Bereich darstellen. Diese angestrebte bestandsbezogene Siedlungsentwicklung ist besonders nachhaltig, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und dem zusätzlichen Landschafts- bzw. Flächenverbrauch sowie der Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Außenbereichssatzung begründet nicht unmittelbar Baurechte. Andere öffentliche Belange, wie die von Naturschutz- und Landschaftspflege oder auch die Tatsache, dass von Einzelfallvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen bzw. Vorhaben schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sein können, können dazu führen, dass ein Bauvorhaben im Einzelfall nicht möglich ist oder nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden kann, obwohl diese Außenbereichssatzung besteht. Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund dieser Satzung, Baugenehmigungen für Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB leichter erteilt werden können. Vorrangig werden hiervon die Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen Gasthauses betroffen sein, für die sich Möglichkeiten zur Umnutzung oder Neubebauung bzw. Ersatz der abgängigen Bausubstanz eröffnen. Dabei werden die bestehenden Grenzen des besiedelten Bereichs eingehalten. Auch für die südlich der Straße Am Harderberg gelegenen Wohngrundstücke ergeben sich durch diese Satzung weitergehende Bau- und Nutzungsmöglichkeiten als bisher.

### 6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Satzungsbereich betrifft nicht in einen Bereich mit Bedeutung für Natur- und Landschaft. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ist der Begründung einer Außenbereichssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB beizufügen, auch eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht vorgenommen. Im Zuge der Satzungsaufstellung können Umfang und Maß der zukünftigen Flächenversiegelungen noch nicht abgeschätzt werden. Somit lässt sich auf der kommunalen Planungsebene auch noch kein Kompensationsbedarf ermitteln. Dennoch ist zu erwarten, dass mit Bauvorhaben, die auf Grundlage dieser Satzung baugenehmigt werden, ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild verbunden sein kann. In derartigen Fällen gilt die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Diese wird durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde, bezogen auf Einzelfallvorhaben nach § 35 BauGB, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angewendet. In der Einzelfallentscheidung über das Vorhaben wird dann der jeweils zu erbringende Kompensationsbedarf festgelegt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Eingriffe durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken auszugleichen.

Da es sich beim Bereich „Werkmeister“ um einen Siedlungsbereich handelt, dessen bestehende Grenzen durch diesen Satzungsbereich eingehalten werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorgegebene Maßstäblichkeit einfügen. Hinzu kommt, dass der Satzungsbereich zur offenen Landschaft hin durch Gehölzbestand fast vollständig eingegrünt ist.

Der auf dem westlichen Teil des ehemaligen Gaststättengrundstücks bestehende Bestand an Großbäumen ist teilweise durch Auffüllungen, Abgrabungen und Bebauung geschädigt. Hier wird im Einzelfall zu prüfen sein, welche Bäume erhalten bleiben können. Entsprechende Ersatzpflanzungen sollten als Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen am nördlichen Siedlungsrand oder auch in Form von Einzelbäumen als Hausbäume angelegt werden.



Der südlich vor dem ehemaligen Gaststättengebäude bestehende Einzelbaum soll erhalten bleiben. Diese markante, auf dem nebenstehenden Foto abgebildete Kastanie hat innerhalb der Siedlung einen ortsbildprägenden und identitätsbildenden Charakter und besitzt auch eine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Zuge möglicher Baumaßnahmen soll durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden, dass dieser Baum nicht geschädigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ verwiesen.

### 6.3 Erschließung

Der Bereich Werkmeister ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### 6.4 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte<sup>1</sup>

#### 6.4.1 Altlasten

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Satzungsgebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen. Die im Nachfolgenden einzeln aufgeführten Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1:5000 dargestellt.

#### 6.4.2 Altablagerungen

Erkenntnisse über die im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke liegen hinsichtlich Alttablagerungen nicht vor. Sollten seitens des Landkreises Osnabrück, Untere Bodenschutzbehör-

<sup>1</sup> Altlastenvermerk der Stadt Georgsmarienhütte vom 24.02.2009

de hierzu jedoch Nachweise für erforderlich gehalten werden, so sind diese im Zuge des Bauantrages für das jeweilige Grundstück auf Verlangen des Landkreises Osnabrück zu erbringen.

Bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK) befinden sich neun Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

#### Fläche 1

380 m nordöstlich des Plangebietes

Die Böschungskante ist vermutlich im Zuge der Signaturänderung auf der TK von 1965 nicht mehr dargestellt worden. Die beiden Geländestufen sind heute jedoch noch vorhanden.

#### Fläche 2

200 m nordöstlich des Plangebietes

In der TK von 1949 ist erkennbar, dass der ehemals mit Böschungen vorhandene Weg als Straße ausgebaut wurde. Ein Geländeunterschied vom Acker zur Straße ist heute noch vorhanden.

#### Fläche 3

220 m nordöstlich des Plangebietes

Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch, der bis 1978 in der TK eingetragen ist. Die stark verfallenen Steinbruchkanten sind heute noch erkennbar. Es soll allerdings zu Verfüllungen mit Bodenaushub gekommen sein. Eine Beeinträchtigung des Satzungsgebietes ist aufgrund des eventuellen Einbringens von Bodenaushub nicht zu erwarten, da es sich hier um ein natürliches Material handelt.

#### Fläche 4

380 m nördlich des Plangebietes

Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch, der vermutlich aufgrund der Signaturänderung seit 1978 nicht mehr in der TK eingetragen ist. Die stark verfallenen Steinbruchkanten sind noch erkennbar.

#### Fläche 5

140 m nördlich des Plangebietes

Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch, der vermutlich im Zuge der Signaturänderung auf der TK von 1965 nicht mehr dargestellt ist. Der Steinbruch mit seinen stark verfallenen Abbaurändern ist heute noch vorhanden.

#### Fläche 6

240 m nordöstlich des Plangebietes

Die in der TK von 1949 noch erkennbare Senkenstruktur ist vor 1965 im Zuge einer Bebauung verschwunden.

#### Fläche 7

330 m nordöstlich des Plangebietes

Die in der TK von 1949 noch erkennbaren Senkenstrukturen sind vermutlich im Zuge der Signaturänderung auf der TK von 1965 nicht mehr dargestellt. Heute befindet sich in diesem Bereich eine private Parkanlage.

#### Fläche 8

160 m östlich des Plangebietes

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Wegeböschung, die vermutlich im Zuge der Signaturänderung auf der TK von 1965 nicht mehr dargestellt ist. Ein Geländeunterschied vom Acker zur Straße ist heute noch vorhanden.

#### Fläche 9

Dieser ehemalige Steinabbau ist bis 1965 in der topographischen Karte eingetragen. Die verfallenen Steinbruchkanten sind noch erkennbar.

#### 6.4.3 Altstandorte

Im Plangebiet selbst und in einem 500 Meter-Radius sind keine Altstandorte bekannt.

#### 6.4.4 Rüstungsaltpasten und militärische Altpasten

Rüstungsaltpasten und/oder militärische Altpasten sind im Plangebiet und in einem 500 Meter-Radius nicht bekannt.

#### 6.5 Sonstige Auswirkungen

Von der westlich vorbeiführenden Bundesstraße 51/68 wirken starke Geräuschimmissionen auf den Satzungsbereich ein. Die Außenbereichssatzung umfasst überwiegend bebaute Bereiche und begründet nicht unmittelbare Baurechte. Es wird auch nicht ein Heranrücken von Bebauung an die Bundesstraße vorbereitet, da die Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe zur Straße bereits bebaut sind. Dennoch werden der Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche, im Falle konkreter Baumaßnahmen, bezogen auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Vorhabens zu prüfen sein. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei den Einzelvorhaben ggf. private Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

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

Auswirkungen oder eine Beeinflussung der durch diese Satzung begründeten Vorhaben auf die bestehende Richtfunkstrecke sind aufgrund der geringen Bauhöhen nicht zu erwarten.

#### 6.6 Hinweis zu Bodenfunden

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

#### 6.7 Hinweis zum Wasserschutzgebiet

Der Landkreis Osnabrück weist in Bezug auf die Belange der Wasserwirtschaft auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone II und teilweise in der Schutzzone III des notwendigen Wasserschutzgebietes Harderberg des Wasserbeschaffungsverbandes „Osnabrück-Süd“. Die Antragsunterlagen für die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes befinden sich z. Z. in Aufstellung. Nach dem Hydrologischen Gutachten von Dr. Wirth vom November 2004 befindet sich das Satzungsgebiet nördlich der Straße „Am Harderberg“ in der Schutzzone II und südlich der Straße in der Schutzzone III. Sobald die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes rechtskräftig wird, sind die Schutzbestimmungen für die Schutzzone II zu beachten. Insbesondere kann in den Schutzbestimmungen ein Verbot (Schutzzone II) bzw. eine Genehmigungspflicht (Schutzzone III) für das Errichten und Erweitern von Gebäuden enthalten sein. Eine Ausnahme vom Verbot bzw. eine Genehmigung kann aber in Aussicht gestellt werden, wenn Erdaufschlüsse und Abgrabungen von nicht mehr als 1 m vorgenommen werden. Weiterhin werden z. B. das Bauen und Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen oder Erdaufschlüsse, die räumlich und zeitlich begrenzt sind, in der Wasserschutzgebietsverordnung mit Genehmigungsvorbehalten und Verboten belegt.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.

Für den Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten wird auf das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 hingewiesen.

Für den Straßenbau werden auf die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen (RiStWag) – Ausgabe 2002“ hingewiesen.

## **7 Kosten**

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

## **8 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

Die Außenbereichssatzung „Werkmeister“ wurde gem. § 35 (6) BauGB unter Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 (2) 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von drei benachbart wohnenden Familien vorgeschlagen, auf eine Bebauung innerhalb des Werkmeistergrundstücks zu verzichten und stattdessen diesen Bereich zu begrünen. Die Stadt Georgsmarienhütte verfolgt mit der Aufstellung dieser Satzung die Ziele, städtebauliche Missstände im „Bereich Werkmeister“ zu verhindern bzw. zu beseitigen und für die Grundstücksflächen nördlich der Straße „Am Harderberg“ eine geeignete Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Durch eine Begrünung der Flächen können diese Ziele nicht erreicht werden. Es würde stattdessen die Gefahr fortbestehen, dass unerwünschte Nutzungen in die marode Bausubstanz Einzug halten und zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Dem Argument der benachbart wohnenden Familien, eine Begrünung der Flächen würde zu einer wirksamen Geräuschminderung beitragen wird entgegengehalten, dass erst eine geschlossene Anpflanzung von 100 m Tiefe zu einer spürbaren Immissionsminderung von 5 dB(A) führen kann, das Grundstück Werkmeister jedoch nur eine Tiefe rund 30 m aufweist.

Weiterhin wurde durch einen Bürger beantragt, zu prüfen inwieweit es möglich ist, den Satzungsbereich, um das östlich des Plangebietes gelegene Grundstück (Gemarkung Harderberg, Flur 3, Flurstück 83/6) zu erweitern. Die Prüfung ergab, dass Das Flurstück 83/6 Bestandteil einer Ackerfläche ist und eindeutig landwirtschaftliche Prägung besitzt. Ein räumlicher Zusammenhang zu bebauten Bereichen ist zudem nicht gegeben. Es ist deshalb nicht möglich, das Grundstück in den Satzungsbereich einzubeziehen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung erhob die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Einwendungen gegen die Satzung, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Diese wurden in Bezug auf die geringe Leistungsfähigkeit der bestehenden Einmündung konkretisiert. Weiterhin stellte die Behörde eine Genehmigung von Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone nicht in Aussicht und sprach sich auch gegen

die Genehmigung von Bauvorhaben, die zusätzliche Verkehre erzeugen, innerhalb der Baubeschränkungszone aus. Das Straßenbauamt schlägt vor, im Zuge des Bauantragsverfahrens, die Entscheidung über einzelne Bauvorhaben zu treffen. Es schließt damit nicht aus, dass die Zustimmung zu Bauvorhaben im Einzelfall vom Grundsatz her möglich ist, wenn die straßenrechtlichen und sonstigen Belange, die durch das Straßenbauamt zu vertreten sind, durch eben das zu bewertende Bauvorhaben beachtet werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die bestehenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone und der mit dem jeweils geplanten Vorhaben verbundene Zu- und Abgangsverkehr zu nennen. Auch die Stadt Georgsmarienhütte strebt eine entsprechende Einzelfallentscheidung an. Sie stellt deshalb die Außenbereichssatzung „Werkmeister“ auf, denn erst auf der Grundlage dieser Satzung ist eine entsprechende Einzelfallentscheidung überhaupt möglich. Ohne diese Satzung wären Vorhaben nach § 35 (2) BauGB im „Bereich Werkmeister“ nicht zulässig, so dass ein Bauantragsverfahren erst gar nicht zustande käme. Mit Rechtskraft dieser Außenbereichssatzung können, im Geltungsbereich der Satzung, die im Satzungstext aufgeführten entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden. Bezogen auf den Bereich „Werkmeister“ kann somit einem Außenbereichsvorhaben nach § 35 (2) BauGB nicht mehr entgegen gehalten werden, dass es von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht oder zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung beiträgt. Durch die Satzung werden andere ggf. entgegenstehende Belange, wie beispielsweise verkehrliche Belange, nicht ausgeräumt. Es werden auch keine Baurechte innerhalb bestehender Bauverbots- und Baubeschränkungszone begründet oder gar die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überwunden. Mit der Satzung wird stattdessen eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um im Rahmen der Einzelfallprüfung eine bauliche Entwicklung dann zu ermöglichen, wenn die übrigen vielfältigen sonstigen öffentlichen Belange dieser Bebauung nicht entgegenstehen. Insofern wird auch die Prüfung und Berücksichtigung der Belange des Straßenbauamts im Bauantragsverfahren erfolgen können.

Durch den Landkreis Osnabrück wurde angeregt, den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auf den gesamten Siedlungsbereich mit Ortsteilcharakter auszudehnen. Ein über den aktuell festgelegten Geltungsbereich hinausgehendes Planungserfordernis zeichnet sich jedoch nicht ab und wurde auch nicht durch die Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens offenkundig.

Weiterhin weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass sich nach gutachterlicher Aussage, das Satzungsgebiet nördlich der Straße „Am Harderberg“ in der Schutzzone II und südlich der Straße in der Schutzzone III befinden wird wenn das Wasserschutzgebiet festgesetzt ist. Die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes wird angestrebt, besteht jedoch noch nicht. Mit dieser Neufestsetzung würden dann Schutzvorschriften gelten, mit ggf. Bauverboten für die Schutzzone II bzw. Genehmigungspflichten für die Schutzzone III. Dies kann zu Konflikten mit Vorhaben führen, die auf der Grundlage der Außenbereichssatzung ermöglicht werden sollen. Bisher sind einschränkende Bestimmungen in Bezug auf den Grundwasserschutz noch nicht wirksam. Die Untere Wasserbehörde stellt in ihrer Stellungnahme eine Ausnahme vom Verbot bzw. eine Genehmigung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht. Die Stadt Georgsmarienhütte strebt an, möglichen Konflikten entgegenzuwirken und

einen Konsens zwischen den Belangen des Grundwasserschutzes und der erforderlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Satzungsbereichs zu erreichen. So sollte die geplante und räumlich begrenzte bauliche Entwicklung auf dem Grundstück „Werkmeister“ bereits bei der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes berücksichtigt werden, indem für diesen Bereich, am Rande der Schutzzone II, Ausnahmeregelungen in die Schutzgebietsverordnung eingestellt werden. Dann kann durch einzelfallbezogene Auflagen im Baugenehmigungsverfahren der Grundwasserschutz gewährleistet werden. Die Begründung des Satzungstextes ist um Hinweise und Aussagen zum geplanten Wasserschutzgebiet ergänzt worden.

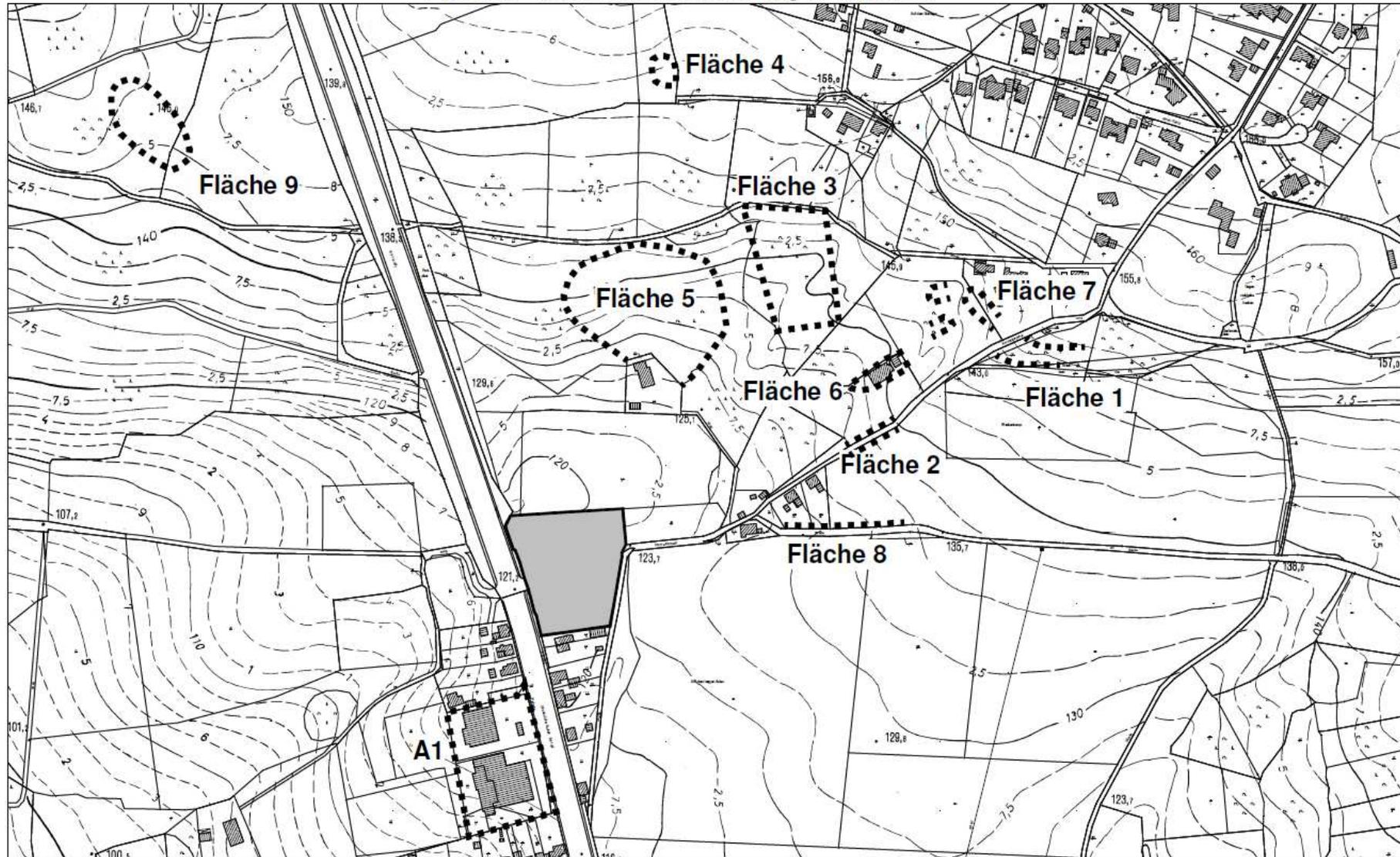
## **9 Beschluss**

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 11.11.2009 beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.04.2010

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

Altlasten zur Außenbereichssatzung Werkmeister



**GEORGS  
MARIEN  
HUETTE**

Stadt Georgsmarienhütte  
Oeseder Strasse 85  
49124 Georgsmarienhütte

Anlageplan  
Altlasten

Sachbearbeiter:	
Unterschrift:	
Zeichnung Nr.:	
Datum: 28.04.09	Maßstab: 1:5000