



Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

VR - Klausur

am 16.04.2021

VR II/2021 = ÖR 5 am 5. Mai 2023

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **18 Blatt** und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Der Inhalt des Aktenstücks unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er ist fiktiv und lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.



Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück

Herrn Referendar Kluge
Fachdienst 12 – Recht
im Hause

Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauaufsicht
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Datum: 15.04.2021
Auskunft erteilt: Herr Baumann

Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 505
Fax (0541) 501 6 404
E-Mail: baumann@lkos.de

Verfügung

1. Vermerk:

Nach Rücksprache des Unterzeichners mit dem Leiter des Fachdienstes Recht soll das vorliegende Widerspruchsverfahren prioritär und möglichst zügig abgeschlossen werden, da die Hinzugezogene für den Baubeginn die Entscheidung in diesem Verfahren abwarten will und daher eindringlich um eine baldige Entscheidung bittet, ob das begehrte Vorhaben in der bisher genehmigten Form errichtet werden kann.

Das Verfahren betrifft einen Drittwiderspruch gegen die Baugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer offenen Großgarage durch die Hinzugezogene. Widerspruchsführerin ist die Vermietung Osnabrück GmbH. Hinzugezogen zu dem Verfahren wurde am 12.03.2021 die Marienhospital gGmbH, die auf dem Vorhabengrundstück, Bischofsstraße 1, 49074 Osnabrück (Flurstück 8900 der Gemarkung Osnabrück), sowie benachbarten Grundstücken ein Krankenhaus mit 696 Betten sowie jährlich ca. 66.000 ambulanten und stationären Patienten betreibt. Der Klinikkomplex umfasst eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 51.000 qm und ist in einem Baublock in der Innenstadt von Osnabrück errichtet, der östlich durch die Bischofsstraße, westlich durch die Johannisstraße, südlich durch die Hermesstraße und nördlich durch die Johannisfreiheit begrenzt ist. In diesem Baublock finden sich vereinzelt eingeschossige Wohnhäuser. Im Übrigen ist der Baublock mit Gebäuden bebaut, die zum Kranken-

hausbetrieb gehören. Der beschriebene Baublock, und damit auch das Vorhaben Grundstück, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Johannisfreiheit vom 10.03.1978. Dieser weist – neben Vorgaben zum Maß der Nutzung – das Vorhaben Grundstück als Kleinsiedlungsgebiet aus. In den Zeichnungen sowie in der Begründung finden sich zu dieser Festsetzung keine weiteren Erläuterungen.

Die Hinzugezogene beantragte im August 2019 zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs des Klinikkomplexes eine Baugenehmigung gemäß § 64 NBauO für die Errichtung einer offenen, dreigeschossigen Großgarage mit 328 Stellplätzen und ca. 2.000 qm Grundfläche auf dem Vorhabengrundstück. Der Antrag sieht eine zur Bischofsstraße gelegene (weitgehend offene) Fassade von 80 m Länge und 9 m Höhe vor. Die Zufahrt erfolgt über die Bischofsstraße. Betrieben werden soll die Großgarage nicht durch die Hinzugezogene selbst, sondern durch einen zwischengeschalteten, selbst gewinnorientiert handelnden Betreiber, die Parkhausbetrieb GmbH. Mit Bescheid vom 22.01.2021 ist für die Errichtung und den Betrieb dieses Vorhabens der Hinzugezogenen eine entsprechende Baugenehmigung durch den Fachdienst Bauen und Planen des Landkreises Osnabrück erteilt worden. Die weitere Sachverhaltsdarstellung ergibt sich aus den nachfolgenden Akten, insbesondere den Schriftsätzen der Beteiligten.

Die seitens der Widerspruchsführerin monierte Fristenangabe in der Rechtsbehelfsbelehrung dürfte auf eine generelle Überarbeitung der betreffenden Bausteine Anfang 2021 zurückzuführen sein. Das konnte zwischenzeitlich korrigiert werden. Für den Widerspruchsführer war sie jedenfalls nicht von Nachteil.

Ein eingeholter Handelsregistrauszug ergab, dass für die Vermietung Osnabrück GmbH seit ihrer Gründung im Jahr 2014 als einziger Geschäftsführer Herr Rainer Loewe eingetragen ist, für den wiederum eine Einzelvertretungsbefugnis angegeben ist.

Aufgrund der Ausführungen zur Stellplatzberechnung in dem Schreiben vom 22.03.2021 ist der damals für die Erweiterung des Klinikkomplexes im Jahr 2019 errechnete Mehrbedarf nochmals überprüft worden. Er ist tatsächlich falsch bestimmt worden. Wie in dem Schreiben ausgeführt ist, durch die Erweiterung ein Mehrbedarf von 330 Stellplätzen entstanden (und nicht wie damals angenommen 328 Stellplätze). Dies ist bei der weiteren Bearbeitung des Widerspruchs zugrunde zu legen.

Nach Rücksprache mit dem damals zuständigen Sachbearbeiter in der Bauprüfung habe man im Genehmigungsverfahren der Großgarage Geräuschimmissionen auf Grundstücken entlang der Bischofsstraße nicht eingehender geprüft, da ein Hauptaugenmerk vor allem auf einer – hier nicht relevanten – Verringerung der Geräuschimmissionen in benachbarten Klinikkomplexen gelegen habe. Eine mögliche Einhausung der Fassade, die tatsächlich zu einer wesentlichen Verringerung von etwaigen Immissionen zur Bischofsstraße sorgen dürfte, wurde daher nicht weiter geprüft. Angesichts der seitens der Hinzugezogenen vorgetragenen Einwände sei dies aber nach Ansicht der Bauprüfung weiterhin nicht relevant.

2. Herrn Referendar Kluge mit der Bitte um Bearbeitung:

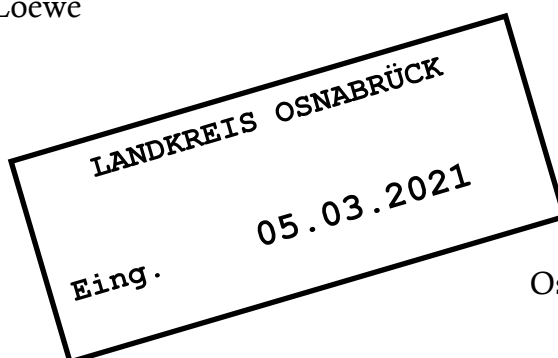
- a) Erstellung eines Entwurfs des Widerspruchbescheids, der unter dem 16.04.2021 ergehen soll. Hinsichtlich der Kosten soll in dem Entwurf allein über eine etwaige Kostenerstattung für die Beteiligten – nicht für die Behörde – dem Grunde nach entschieden werden. Mit einer etwaigen Erstattung von Verwaltungskosten bzw. der Erhebung von Gebühren soll sich in dem Entwurf (und auch in einem Vermerk) nicht beschäftigt werden. Der betreffende Entwurf soll allein an die Widerspruchsführerin gerichtet sein. Sollten Bescheide an weitere Adressaten für erforderlich gehalten werden, ist dies zu vermerken. Diese Entwürfe sind nicht zu fertigen.
- b) Soweit seitens der Beteiligten aufgeworfene Rechtsfragen im Rahmen des Bescheidentwurfs nicht angesprochen werden können, sind diese in einem gesonderten Vermerk zu erörtern. Wenn ein Widerspruchsbeseid mit einer Entscheidung in der Sache nicht für erforderlich gehalten wird, ist dies in einem Vermerk zu erläutern und im Übrigen hilfsweise die Zulässigkeit und Begründetheit des Widerspruchs zu prüfen.

Baumann

Vermietung Osnabrück GmbH
Geschäftsführer: Rainer Loewe

Bischofsstraße 35, 49074 Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



Osnabrück, den 3.3.2021

Betreff: Widerspruch gegen Baugenehmigung vom 22.1.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich als Geschäftsführer im Namen der Vermietung Osnabrück GmbH gegen die Baugenehmigung vom 22.1.2021, hier zugestellt am 29.1.2021, Widerspruch ein. Die betreffende Baugenehmigung habe ich als Anlage W1 diesem Schreiben beigelegt.

Die durch mich vertretene Vermietung Osnabrück GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Bischofsstraße 15, 49082 Osnabrück. Dieses Grundstück liegt östlich des Vorhabengrundstücks, Bischofsstraße 1, auf der gegenüberliegenden Seite der Bischofsstraße. Das Grundstück Bischofsstraße 15 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Os 4 vom 7.6.2000, der für dieses ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung festsetzt (WR I). Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit einer Höhe von ca. 6 m und mit einer Fassadenlänge zur Bischofsstraße von ca. 10 m. Das Wohnhaus wird durch die Vermietung Osnabrück GmbH ständig zu Wohnzwecken vermietet und ist derzeit an eine dreiköpfige Familie vermietet. Mit der dazwischen liegenden Bischofsstraße wäre das Haus ca. 35 m von der geplanten Großgarage entfernt.

Eine weitere Begründung des Widerspruchs soll in einem weiteren Schreiben erfolgen.

Loewe

Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück

Mit Zustellungsurkunde

Marienhospital gGmbH
Bischofsstraße 1
49074 Osnabrück



Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauaufsicht
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

GZ: WBZ/08705/2019

Verfahren: Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO
Eingang: 5.8.2019
Grundstück: Bischofsstraße 1
Flurstück: 8900 der Gemarkung Osnabrück

Datum: 22.01.2021
Auskunft erteilt: Herr Baumann
Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 505
Fax (0541) 501 6 404
E-Mail: baumann@lkos.de

Offene oberirdische Großgarage (328 Stellplätze)

Genehmigung

Nach § 70 der NBauO wird die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben zu errichten und zu nutzen. [...]

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind die Bauvorlagen Nummer [...]

Anforderungen Lärmschutz

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.07.2019 (Bauvorlage Nummer [...]) sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen: Die Decken der Parkebenen 2 und 3 sind unterseitig vollflächig zwischen den Trägerbalken mit einem Dämm-Material in Stärke 14 cm zu verkleiden.

[...]

Hinweis des LJPA:

Die Baugenehmigung vom 22.01.2021 ist vorliegend nur auszugsweise wiedergegeben. Die nicht abgedruckten Passagen sind für die Fallbearbeitung nicht relevant. Die beigegefügt Bauvorlagen sind ebenfalls nicht abgedruckt. Aus diesen ergeben sich die im Vermerk vom 15.04.2021 und im Schreiben vom 03.03.2021 angegebenen Maße bzw. Abstände. Aus der nicht abgedruckten, ordnungsgemäß erstellten

schalltechnischen Untersuchung vom 18.07.2019 ergibt sich, dass bei Umsetzung der in der Genehmigung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen durch den Betrieb der Großgarage auf dem Grundstück Bischofsstraße 15 (Suchverkehr, Abstellen der PKWs etc.), einem maßgeblichen Immissionsort, von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr eine Gesamtbelastung – was zugleich der Zusatzbelastung durch die Großgarage entspricht – in Form von Geräuschemissionen von 36 dB(A) und in den übrigen Zeiten von 50 dB(A) zu erwarten ist.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von fünf Wochen nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, zu erheben. Der Widerspruch kann auch in elektronischer Form nach § 3a Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes erhoben werden. [...]

Im Auftrag

Baumann

Hinweis des LJPA:

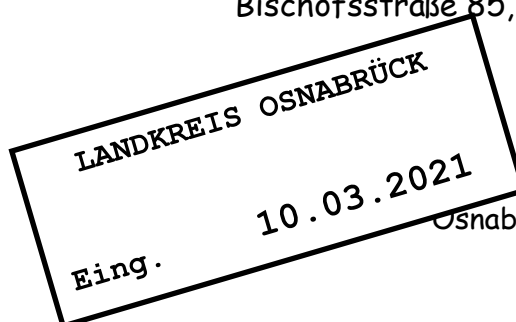
Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen weiteren Ausführungen zur elektronischen Widerspruchserhebung („[...]“) wird abgesehen.

Die Baugenehmigung vom 22.01.2021 ist der Widerspruchsführerin und der Bauherrin am 29.01.2021 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Dr. Werner Müller

Bischofsstraße 85, 49074 Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



Osnabrück, den 10.3.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich erfahren musste, soll im Namen der Vermietung Osnabrück GmbH, deren Gesellschafter ich bin, ein Widerspruch gegen die geplante Großgarage in der Bischofsstraße 1 eingelegt worden sein. Hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Versehen!

§ 12 des Gesellschaftsvertrags vom 5.6.2014 lautet:

- (1) Zum Geschäftsführer der Gesellschaft wird Herr Rainer Loewe bestellt. Dieser vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich.
- (2) Bei der Vertretung der Gesellschaft in behördlichen und gerichtlichen Verfahren bedarf der Geschäftsführer der vorherigen Zustimmung durch alle Gesellschafter.

Den Gesellschaftsvertrag habe ich diesem Schreiben beigelegt. Eine solche vorherige Zustimmung lag jedoch nicht vor. Vielmehr hat unser Geschäftsführer, Herr Loewe, ohne jegliche Rücksprache mit mir und dem anderen Gesellschafter, Herrn Erwin Aretz, den Widerspruch vom 3.3.2021 am 5.3.2021 bei Ihnen abgegeben.

Rein vorsorglich nehme ich hiermit den durch Herrn Loewe eingelegten Widerspruch zurück. Die Gesellschaft führt schon genügend andere kostspielige Verfahren.

Hochachtungsvoll

Dr. Müller

Hinweis des LJPA:

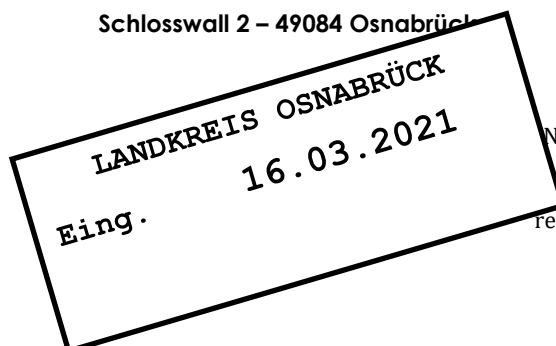
Vom Abdruck des beigelegten Gesellschaftsvertrags vom 5.6.2014 wird abgesehen. § 12 dieses Vertrags wird in diesem Schreiben zutreffend wiedergegeben. Im Übrigen finden sich in dem Gesellschaftsvertrag keine weiteren Regelungen zur Vertretung der Gesellschaft.

Mit Entscheidung vom 12.03.2021 ist die Marienhospital gGmbH zu dem Verfahren als Beteiligte hinzugezogen worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Widerspruch vom 03.03.2021 binnen 2 Wochen eingeräumt.

**Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Clara Fall**

Schlosswall 2 – 49084 Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



Fon: 0541/56567
Fax: 0541/56568
Bank für Osnabrück
N: DE03 5701 0100 8833 2121 88
BIC: WEOH ADE3 HYY
USt-ID-Nr.: DE 889 776 554
rechtsanwaeltin-dr.fall@kanzlei.de
Az: 100/21

Osnabrück, 16.03.2021

In dem Widerspruchsverfahren

Vermietung Osnabrück GmbH ./ Landkreis Osnabrück

Baugenehmigung vom 22.01.2021

melde ich mich entsprechend beigefügter Vollmacht für die Bauherrin, die Marienhospital gGmbH, als zu diesem Verfahren Hinzugezogene. Im Namen der Hinzugezogenen stelle ich die folgenden Anträge:

1. Der Widerspruch wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten der Hinzugezogenen werden der Widerspruchsführerin, wahlweise der Behörde, auferlegt. Meine Zuziehung wird für notwendig erklärt.

Da eine Widerspruchsbegründung noch aussteht, behält sich die Hinzugezogene vor, zu einer solchen noch einmal ausführlich Stellung zu nehmen. Bereits jetzt sei aber der Hinweis darauf erlaubt, dass der vorliegende Widerspruch aus mehreren Gründen offensichtlich unzulässig ist. Wie durch Herrn Dr. Müller zutreffend ausgeführt, war Herr Loewe schon gar nicht zur Einlegung des Widerspruchs im Namen der Widerspruchsführerin befugt. Im Übrigen ist der Widerspruch durch Herrn Dr. Müller im Namen der Widerspruchsführerin zurückgenommen worden. Schließlich ist der Widerspruch evident verfristet.

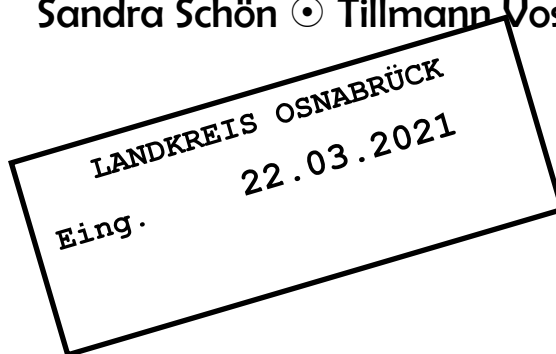
Mit den besten Empfehlungen

Dr. Fall

Rechtsanwältin

**Rechtsanwaltskanzlei
Sandra Schön ☉ Tillmann Vossen**

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



**Kollegienwall 6
49074 Osnabrück**
Fon: 0551/56567
Fax: 0551/56568
Sparkasse Osnabrück
BAN: DE03 5701 0100 8833 3333 22
BIC: WEOH ADE3 HYY
USt-ID-Nr.: DE 889 776 554
rae.schoen-vossen@kanzlei.de

22.03.2021
Unser Zeichen: V 223/21

In dem Widerspruchsverfahren

Vermietung Osnabrück GmbH ./ Landkreis Osnabrück

Baugenehmigung vom 22.01.2021

vertreten wir nunmehr entsprechend beigefügter Vollmacht die Widerspruchsführerin. Nach interner Rücksprache des Geschäftsführers Herrn Loewe mit den Gesellschaftern soll an dem Widerspruch festgehalten werden. Die seitens Herrn Dr. Müller in dem Schreiben vom 10.03.2021 erklärte Rücknahme möge daher als gegenstandslos betrachtet werden.

Entgegen den Ausführungen der Hinzugezogenen ist der Widerspruch nicht verfristet erhoben worden. Jedenfalls ist die Rechtsbehelfsbelehrung, die der der Widerspruchsführerin zugestellten Baugenehmigung beigefügt war, unrichtig. Zum einen wird in der abgedruckten Rechtsbehelfsbelehrung nicht deutlich gemacht, dass auch Drittbetroffene adressiert sein sollen. Nach der Formulierung muss vielmehr der Eindruck entstehen, dass die Rechtsbehelfsbelehrung sich allein an die unmittelbar betroffene und adressierte Bauherrin richtet und einen drittbetroffenen Nachbarn nicht über seine Anfechtungsmöglichkeiten belehrt. Weiterhin werden in der Rechtsbehelfsbelehrung nicht die Besonderheiten des Fristablaufs im Monat Februar berücksichtigt bzw. auf diese hingewiesen. Dies ist hier relevant, da die Baugenehmigung der Widerspruchsführerin am 29.01.2021 zugestellt worden ist. Wie soll der rechtsunkundige Bürger mit einer solch lückenhaften Belehrung in der Lage sein, hier den konkreten Fristablauf berechnen zu können? Schließlich wird die Widerspruchsfrist abweichend von der gesetzlich vorgegebenen Frist wiedergegeben. Wegen jeder dieser drei Fehler muss jeweils die einjährige Ausschlussfrist gelten, die offensichtlich eingehalten wurde.

In der Sache ist die Baugenehmigung vom 22.01.2021 aufzuheben, da sie ganz offensichtlich rechtswidrig ist. Bauordnungsrechtlich ist die Genehmigung rechtswidrig, da die notwendigen Stellplätze nach § 47 Abs. 1 NBauO falsch berechnet worden sind. Die streitgegenständliche Garage soll ganz offensichtlich den zusätzlich erforderlichen Stellplatzbedarf nach einer Erweiterung des Klinikkomplexes im Jahr 2019 umsetzen. In dem dortigen Baugenehmigungsverfahren ist aber fälschlicherweise von einem Mehrbedarf von 328 Stellplätzen anstatt richtigerweise 330 Stellplätzen ausgegangen worden.

Ebenso ist die Baugenehmigung vom 22.01.2021 bauplanungsrechtlich rechtswidrig. Die Widerspruchsführerin kann sich hinsichtlich der Art der Nutzung auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen. Zudem wird das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt. Der Großgarage würde angesichts der Maße, insbesondere der Höhe, bezogen auf die Wohnbebauung auf dem Grundstück der Widerspruchsführerin eine abriegelnde bzw. erdrückende Wirkung zukommen. Zudem entstünden für die ständig wechselnden Benutzer der Großgarage aufgrund deren Höhe erhebliche Einsichtnahmemöglichkeiten in die besonders geschützte Wohnnutzung auf dem Grundstück der Widerspruchsführerin durch Fenster der dortigen Straßenfassade. Diese Einsichtnahmemöglichkeiten unterscheiden sich deutlich von solchen, die von benachbarten Wohnbebauungen möglich sind. Die Mieter in dem Wohnhaus müssten gegen die Einsichtnahmemöglichkeiten Schutzvorkehrungen ergreifen, die wiederum den Lichteinfall auch tagsüber soweit beschränken würden, dass in unzumutbarer Weise stets elektrisches Licht verwendet werden müsste. Weiterhin wäre durch die Großgarage mit einem erheblichen erhöhten Verkehrsaufkommen direkt vor der Wohnnutzung auf dem Grundstück der Widerspruchsführerin zu rechnen.

Schließlich würde der Betrieb der Großgarage zu rücksichtslosen Geräuschimmissionen auf dem Grundstück der Widerspruchsführerin führen. Die Grenzwerte nach der TA Lärm wären überschritten. Gegen eine soziale Adäquanz mag sprechen, dass anscheinend allein zur Kostenminimierung eine offene Großgarage gewählt wurde, obwohl auch der Betrieb einer geschlossenen Großgarage mit Lüftungssystem oder einer Tiefgarage noch wirtschaftlich sein dürfte. Schallschutztechnisch wäre schon mit einer Einhausung der Nordfassade der Garage geholfen, da hierdurch die Geräuschimmissionen zur Bischofsstraße wesentlich verringert und

ohne Weiteres die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden könnten. Es wäre Sache der Hinzugezogenen, zu belegen, dass dies nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre.

Die notwendigen Aufwendungen der Widerspruchsführerin mögen zur Schonung des öffentlichen Haushalts der Hinzugezogenen auferlegt werden, die immer noch an der Baugenehmigung vom 22.01.2021 festhält und die Zurückweisung des Widerspruchs beantragt hat.

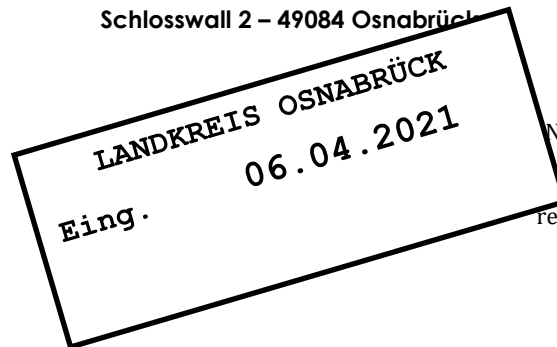
Von

Rechtsanwalt

**Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Clara Fall**

Schlosswall 2 – 49084 Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



Fon: 0541/56567
Fax: 0541/56568
Bank für Osnabrück
N: DE03 5701 0100 8833 2121 88
BIC: WEOH ADE3 HYY
USt-ID-Nr.: DE 889 776 554
rechtsanwaeltin-dr.fall@kanzlei.de
Az: 100/21

Osnabrück, 06.04.2021

In dem Widerspruchsverfahren

Vermietung Osnabrück GmbH ./ Landkreis Osnabrück

Baugenehmigung vom 22.01.2021

nimmt die Hinzugezogene zu dem Schriftsatz vom 22.03.2021 wie folgt Stellung:

Die Ausführungen zur vermeintlichen Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung in der Widerspruchsbegründung gehen fehl. Falsche Stellplatzberechnung hin oder her. Der Hinzugezogene erschließt sich schon nicht, inwiefern hierdurch die streitgegenständliche Genehmigung betroffen und weshalb eine Berechnung des Stellplatzbedarfs Sache der Widerspruchsführerin wäre.

Hinsichtlich des geltend gemachten Gebietserhaltungsanspruchs wird auf die planungsrechtliche Situation für die betreffenden Grundstücke, mithin die geltenden Bebauungspläne, verwiesen. Im Übrigen sei der Hinweis auf das zwischenzeitlich rechtskräftig gewordene, diesem Schriftsatz beigelegte Urteil des Niedersächsischen Obergerichts vom 05.10.2020 erlaubt.

Schließlich ist auch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Eine solche Verletzung ist im konkreten Einzelfall schon – ohne dass eine weitere Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten hierfür erforderlich wäre – durch den erheblichen Abstand zwischen der geplanten Garage und dem Grundstück der Widerspruchsführerin sowie der trennenden Wirkung der Bischofsstraße ausgeschlossen. Die Großgarage dürfte mit ihren Stellplätzen gerade zu einer Verringerung des Suchverkehrs in der Bischofsstraße sowie ordnungswidrig parkenden PKWs vor dem Grundstück der Widerspruchsführerin beitragen. Im Übrigen übersieht der Vor-

trag der Widerspruchsführerin, dass es sich bei der TA Lärm lediglich um eine nicht verbindliche Verwaltungsvorschrift handelt, die zudem auf ein Krankenhaus, eine Anlage für soziale Zwecke, bzw. eine zu einem Krankenhaus gehörige Großgarage gar nicht anwendbar wäre. Schließlich dürfte es hier nicht bei der Regelfallprüfung verbleiben, sondern aufgrund der konkreten besonderen Umstände wäre eine ergänzende Prüfung im Sonderfall vorzunehmen, womit eine gegebenenfalls geringfügige Überschreitung in der Regelfallprüfung zu rechtfertigen wäre. So handelt es sich bei dem Krankenhaus um eine gemeinnützige Einrichtung – entsprechend handelt es sich bei der Hinzugezogenen um eine gemeinnützige GmbH. Entsprechendes muss für die Großgarage gelten, die nur der Umsetzung des Stellplatzbedarfs der gemeinnützigen Einrichtung dient.

Mit den besten Empfehlungen

Dr. Fall

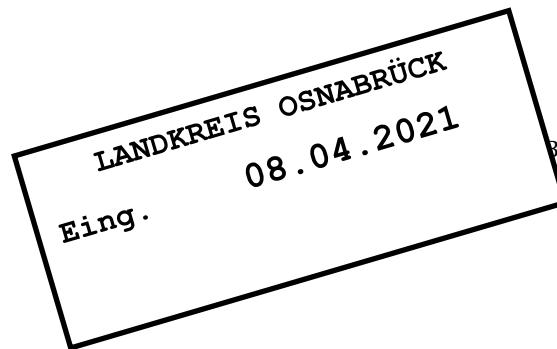
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA:

Es ist davon auszugehen, dass das Niedersächsische Obergericht in dem Normenkontrollverfahren der Frau Maria Köster gegen die Stadt Osnabrück in seinem rechtskräftigen Urteil vom 05.10.2020 für Recht erkannt hat, dass der von der Stadt Osnabrück als Satzung beschlossene Bebauungsplan Johannisfreiheit vom 10.03.1978 insoweit unwirksam ist, als auf den Flurstücken 8900 und 8913 der Gemarkung Osnabrück ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wird. Weitere Einzelheiten des Urteils haben für die Fallbearbeitung keine Relevanz.

**Rechtsanwaltskanzlei
Sandra Schön ☉ Tillmann Vossen**

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück



**Kollegienwall 6
49074 Osnabrück**
Fon: 0551/56567
Fax: 0551/56568
Sparkasse Osnabrück
BAN: DE03 5701 0100 8833 3333 22
BIC: WEOH ADE3 HYY
USt-ID-Nr.: DE 889 776 554
rae.schoen-vossen@kanzlei.de

08.04.2021
Unser Zeichen: V 223/21

In dem Widerspruchsverfahren

Vermietung Osnabrück GmbH ./ Landkreis Osnabrück

Baugenehmigung vom 22.01.2021

soll seitens der Widerspruchsführerin zu dem vorlegten Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts in aller Kürze Stellung genommen werden:

Dieses kann nach § 121 VwGO nicht für die hier vorliegende Beteiligtenkonstellationen Wirkung entfalten. Die Widerspruchsführerin kennt die Antragstellerin in diesem Verfahren nicht. Das rechtskräftige Urteil ist durch die damalige Antragsgegnerin – die Stadt Osnabrück – auch an keiner Stelle veröffentlicht worden. Es findet sich auch in keiner einschlägigen juristischen Datenbank.

Abschließend sei noch der Hinweis erlaubt, dass die BauNVO, deren Begrifflichkeiten hier relevant sein dürften, zwischen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unterscheidet.

Vossen

Rechtsanwalt

Vermerk für die Bearbeitung

1. Der an den Referendar Kluge gerichtete Auftrag ist zu erledigen. Der Entwurf des Bescheids hat eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine rechtliche Begründung zu enthalten. Soweit nach dem Auftrag ausschließlich ein Vermerk erstellt wird, hat dieser einen Sachbericht zu enthalten.
2. Bearbeitungszeitpunkt ist der **16. April 2021**.
3. Es ist davon auszugehen, dass die vorgetragenen tatsächlichen Angaben zutreffend sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt.
4. Falls Sie eine weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich halten, ist davon auszugehen, dass weitere Informationen nicht erlangt werden konnten.
5. Soweit in dem Aufgabentext Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt oder in sonstiger Weise inhaltlich wiedergegeben sind, sind diese Unterlagen bzw. ihre nicht abgedruckten oder wiedergegebenen Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung. Soweit der Inhalt nicht abgedruckter Unterlagen wiedergegeben wird, ist die Wiedergabe zutreffend.
6. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Großgarage um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach §§ 3 Abs. 5 Nr. 1 Var. 2, 22 BImSchG handelt. Zudem ist zu unterstellen, dass das Vorhaben etwaige Vorgaben zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf eigenem Grundstück einhält.
7. Im Anhang finden sich ein Auszug aus der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) sowie ein Kalender des Jahres 2021.
8. § 12 BauNVO ist nicht anzuwenden.
9. Die behördlichen Zuständigkeiten sind gewahrt.

Auszug aus der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880) wird nach Anhörung der beteiligten Kreise folgende Allgemeine Verwaltungsvorschrift erlassen:

1. Anwendungsbereich

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen:

[...]

h) Anlagen für soziale Zwecke.

Die Vorschriften dieser Technischen Anleitung sind zu beachten

a) für genehmigungsbedürftige Anlagen [...]

b) für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei

aa) der Prüfung der Einhaltung des § 22 BImSchG im Rahmen der Prüfung von Anträgen auf öffentlich-rechtliche Zulassungen nach anderen Vorschriften, insbesondere von Anträgen in Baugenehmigungsverfahren, [...]

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Technischen Anleitung sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

[...]

2.3 Maßgeblicher Immissionsort

Maßgeblicher Immissionsort ist der [...] zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach dieser Technischen Anleitung vorgenommen wird. [...]

2.4 Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung

Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.

Gesamtbelastung im Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.

3.2 Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht

3.2.1 Prüfung im Regelfall

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 bis 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 nicht überschreitet. [...]

3.2.2 Ergänzende Prüfung im Sonderfall

Liegen im Einzelfall besondere Umstände vor, die bei der Regelfallprüfung keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt, so ist ergänzend zu prüfen, ob sich unter Berücksichtigung dieser Umstände des Einzelfalls eine vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung ergibt. Als Umstände, die eine Sonderfallprüfung erforderlich machen können, kommen insbesondere in Betracht:

[...]

b) Umstände, z.B. besondere betriebstechnische Erfordernisse, Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschemission auswirken können,

[...]

d) besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschemission.

6. Immissionsrichtwerte

6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

[...]

f) in reinen Wohngebieten

tags	50 dB(A)
------	----------

nachts	35 dB(A)
--------	----------

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags	45 dB(A)
------	----------

nachts	35 dB(A)
--------	----------

[...]

6.4 Beurteilungszeiten

Die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 bis 6.3 beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags 06.00 – 22.00 Uhr

2. nachts 22.00 – 06.00 Uhr.

Kalender 2021

Januar								Februar								März							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
53					1	2	3	5	1	2	3	4	5	6	7	9	1	2	3	4	5	6	7
1	4	5	6	7	8	9	10	6	8	9	10	11	12	13	14	10	8	9	10	11	12	13	14
2	11	12	13	14	15	16	17	7	15	16	17	18	19	20	21	11	15	16	17	18	19	20	21
3	18	19	20	21	22	23	24	8	22	23	24	25	26	27	28	12	22	23	24	25	26	27	28
4	25	26	27	28	29	30	31									13	29	30	31				
April								Mai								Juni							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
13				1	2	3	4	17						1	2	22		1	2	3	4	5	6
14	5	6	7	8	9	10	11	18	3	4	5	6	7	8	9	23	7	8	9	10	11	12	13
15	12	13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	24	14	15	16	17	18	19	20
16	19	20	21	22	23	24	25	20	17	18	19	20	21	22	23	25	21	22	23	24	25	26	27
17	26	27	28	29	30			21	24	25	26	27	28	29	30	26	28	29	30				
								22	31														
Juli								August								September							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
26				1	2	3	4	30							1	35			1	2	3	4	5
27	5	6	7	8	9	10	11	31	2	3	4	5	6	7	8	36	6	7	8	9	10	11	12
28	12	13	14	15	16	17	18	32	9	10	11	12	13	14	15	37	13	14	15	16	17	18	19
29	19	20	21	22	23	24	25	33	16	17	18	19	20	21	22	38	20	21	22	23	24	25	26
30	26	27	28	29	30	31		34	23	24	25	26	27	28	29	39	27	28	29	30			
								35	30	31													
Oktober								November								Dezember							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
39					1	2	3	44	1	2	3	4	5	6	7	48			1	2	3	4	5
40	4	5	6	7	8	9	10	45	8	9	10	11	12	13	14	49	6	7	8	9	10	11	12
41	11	12	13	14	15	16	17	46	15	16	17	18	19	20	21	50	13	14	15	16	17	18	19
42	18	19	20	21	22	23	24	47	22	23	24	25	26	27	28	51	20	21	22	23	24	25	26
43	25	26	27	28	29	30	31	48	29	30						52	27	28	29	30	31		

Fest- und Feiertage:

01. Januar **Neujahr**05. April **Ostermontag**24. Mai **Pfingstmontag**25. Dezember **1. Weihnachtstag**02. April **Karfreitag**01. Mai **Tag der Arbeit**03. Oktober **Tag der Dt. Einheit**26. Dezember **2. Weihnachtstag**04. April **Ostersonntag**13. Mai **Christi Himmelfahrt**31. Oktober **Reformationstag**