



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 2 7 4 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.01.2018			
Verwaltungsausschuss	07.02.2018			
Rat	08.02.2018			

Bebauungsplan Nr. 13 - Wiesenstraße/Pappelweg - 3. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – Wiesenstraße/Pappelweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- 20.11.2017 Stadt Rotenburg (Stadtbrandmeister)
- 21.11.2017 Exxon Mobil Production
- 23.11.2017 Gasunie
- 23.11.2017 Avacon Netz GmbH
- 22.11.2017 LGLN Katasteramt Rotenburg
- 28.11.2017 DEA Deutsche Erdöl AG
- 28.11.2017 Gascade Gastransport GmbH
- 06.12.2017 IHK Stade
- 11.12.2017 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- 20.12.2017 Vodafone Kabel Deutschland

2. Stadtwerke Rotenburg vom 23.11.2015

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Der bisherige Netzausbau des bestehenden Leitungsnetzes der Stadtwerke sieht keinen weiteren Anschluss von weiteren Gebäuden im Kiefernweg vor. Daher bietet das Leitungsnetz derzeit keine Möglichkeit zum direkten Anschluss eines weiteren Gebäudes.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten betreffend der benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser bezüglich eines möglichen Neubaus auf dem bisher bewaldeten Grundstück vorliegen, können wir nicht beurteilen, wie das bestehende Leitungsnetz in der Gerberstraße/Ecke Kiefernweg für das zusätzliche Wohngebäude Erweiterungskapazitäten bietet. Eventuell sind Baumaßnahmen bis zur Gerberstraße 16 erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

3. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden vom 15.12.2017

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt südwestlich des Stadtzentrums von Rotenburg. Er grenzt in Abschnitt 390 von Station 3.305 bis Station 3.342 an den nordwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg - Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die direkte Anbindung einer neuen Grundstückszu- u. -Ausfahrt in Abschnitt 390 im Bereich zwischen Station 3.305 und Station 3.342 im Zuge der B 215 „Verdener Straße“ innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich von Rotenburg.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur B 215 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
2. Im Einmündungsbereich der Grundstückszu- und Ausfahrt zur B 215 sind gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3m/70m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Ein Vermerk in den textlichen Festsetzungen erfolgt nicht, da der Bebauungsplan auch eine Erschließung vom Kiefernweg vorsieht. Bei einer möglichen Erschließung von der Verdener Straße ist das Sichtdreieck im Genehmigungsverfahren des Bauantrages zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den B-Plan ergeben sich nicht. Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und bei der Durchführung des B-Planes zu beachten.

Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 03.01.2017

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Gegen die Änderung bestehen erhebliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

Ein ehemaliges Landschaftsschutzgebiet (LSG) ROW-23 „Stadtrandgehölz an der Verdener Straße“ wurde mit Verordnung vom 30.03.1954 durch den Landkreis Rotenburg unter Schutz gestellt. Auf Antrag der Stadt Rotenburg vom 01.11.1995 wurde ein Verfahren zur Aufhebung des LSGs betrieben, das auf der Zusage der Stadt gründete, für das Gebiet des gesamten LSG stattdessen eine gleichwertige Satzung über einen geschützten Landschaftsbestandteil (LB) ROW-7 aufzustellen. Die Aufhebung trat nach nötiger Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg am 02.12.1996 in Kraft. Dabei wurde nicht das gesamte Alt-Gebiet geschützt – der gesamte Teilbereich östlich der Straße „Am Föhrenhof“ wurden nicht in die neue Satzung übernommen -, als Ausgleich dafür aber das jetzige Plangebiet neu geschützt.

Die vorliegende 3. Änderung und insb. die zugrunde liegende konkrete Objektplanung zerstört den Schutzgegenstand des Landschaftsbestandteils auf dem Grundstück vollständig. Es soll keineswegs nur das ausgewiesene Baufenster in Anspruch genommen werden, das unmittelbar durch den Kiefernweg erschlossen wird, sondern es soll durch eine Zufahrt direkt zur Verdener Straße mit einem Parkplatz- und Carportgelände auch der größte Teil des übrigen waldartigen Geländes von ca. 1.800m² baulich in Anspruch genommen werden. Dafür muss der Baumbestand im Zentrum fast komplett entfernt werden, geschätzt über ¾ des Gesamtbestandes. Ein mir außerdem zur Kenntnis gelangtes Gutachten sieht darüber hinaus auch für den Baumbestand an den Grundstücksgrenzen (nachvollziehbarerweise) aus Standsicherheitsgründen keine Möglichkeit zur Erhaltung. Damit wird der Schutzzinhalt, der in §2 Abs. 1 der Satzung beschrieben wird (bodensaurer Eichenmischwald armer trockener Sandböden mit Kiefer und Eiche als dominierende Baumart, insb. im südlichen Teil – d.h. Flurstück 20/20 –von einer dichten, waldtypischen Strauch- und Krautschicht unterwachsen) sowie der Schutzzweck nach §2 Abs. 2 vollständig aufgehoben. Die Begründung der 3. Änderung bekräftigt dies durch die Aussagen auf S. 8-9 sowie des Artenschutzberichts S. 6-7:

Schutzzweck nach §2 Abs. 2 der Satzung	Aussagen 3. Ändg. B-Plan
<ul style="list-style-type: none">• Belebung und Gliederung des Ortsbildes	„Mit einer zukünftigen Bebauung wird sich das Ortsbild verändern“.
<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung des Kleinklimas	„Weiterhin werden sich Auswirkungen auf das Mikroklima vor Ort ergeben, da die Bäume mit Ihrem Luftaustausch derzeit zu einer Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas beitragen.“
<ul style="list-style-type: none">• Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts	„Mit einer Versiegelung und Bebauung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“ – „... handelt es sich ... um einen Boden, bei dem die Funktion ... bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. ... Die Gefährdung des Grundwassers ist als hoch zu bewerten.“ „Insb. das dichte Unterholz wurde von Singvogelarten wie ... zur Nahrungssuche genutzt. ... Potentiell ist das Gebiet als Jagdlebensraum für Fledermäuse geeignet. ... Der Brutraumverlust sollte durch geeignete künstliche Nisthilfen auf dem Grundstück ersetzt werden.“

	→ d.h. der Beitrag ist durchaus vorhanden
durch Erhaltung des geschützten Gehölzes	„Zwar wird die Beseitigung des Gehölzbestandes Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen hervorrufen, ...“

Diese Planung ist daher nicht mehr von der Freistellung in §4c gedeckt, sondern erfordert m.E. eine formelle Aufhebung des Schutzstatus für das betroffene Grundstück, d.h. Änderung der Satzung mit den im Naturschutzrecht dafür vorgesehenen Verfahrensschritten (s. §14 Abs. 5-6 NAGBNatSchG) inkl. Beteiligung der Naturschutzverbände nach §63 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG.

Die Aussage auf S. 6 der Begründung, dass die neu geplante Festsetzung einer Überschreitung der GRZ bis 0,5 für Nebenanlagen eine Verbesserung der naturschutzrechtlichen Situation darstellt, ist blanker Hohn. Die damals gültige BauNVO mag eine hundertprozentige Versiegelung zugelassen haben, aber nicht auf diesem Grundstück, weil dem der Satzung als LB entgegensteht. Ansonsten wäre die Unterschutzstellung 1995 gegenstandslos gewesen (denn die alte BauNVO gilt dann ja auch für die restlichen Teile des Schutzgebiets) und ein Vertrauensbruch an den Behörden (u.a. Landkreis und Bezirksregierung) und Naturschutzverbänden, die damals der Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes nur in dem guten Glauben zugestimmt haben, dass die Satzung als geschützter Landschaftsbestandteil denselben Schutz bietet. Schließlich bedeutet eine 100%ige Versiegelung 0% Gehölz und 0% Naturschutz. Auch die jetzt geplante 3. Änderung des B-Plans sehe ich als Vertrauensbruch an.

Die geplanten baulichen Anlagen sind m.E. nicht „notwendig“ i.S. §4c der LB-Satzung. Eine Bebauung ist möglich auf dem Baufenster, das groß ist und ähnliche Bauten wie in der Umgebung vorhanden inklusive der erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garten) problemlos ermöglichen würde, außerdem gibt es ja noch die im B-Plan festgesetzte Garagenbaufläche. Eine direkte Zuwegung über den Kiefernweg ist vorhanden. Gegen eine Bebauung rein auf dem Baufenster wäre wegen des (leider trotz alter LSG-Verordnung) vorhandenen B-Plans aus naturschutzfachlicher Sicht nichts einzuwenden. Wenn man „notwendig“ interpretiert als „alles was nur möglich ist und ich möchte“, entzieht man dem Satzungszweck seine Grundlage.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die 3. Änderung nicht zulässig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das zu überplanende Flurstück 20/20 ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 als Allgemeines Wohngebiet überplant. Zudem beinhaltet das Flurstück einen Teilbereich des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB-ROW 7). Gemäß der Satzung der Stadt Rotenburg (Wümme) zum geschützten Landschaftsbestandteil vom 15.11.1996 sind notwendige Maßnahmen, die der Bebauung des Flurstückes 20/20 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 in der jeweiligen gültigen Fassung als zulässige Handlung zu behandeln. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstückes 20/20 gewährleisten und fallen somit gemäß § 4 nicht unter die Verbote des § 3 der Satzung.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten als bereits zulässig erlaubt. Es werden keine Baugrenzen vergrößert oder verschoben. Auch eine Änderung in der Grundflächenzahl ergibt sich mit dieser B-Planänderung nicht. Die GRZ ist weiterhin auf 0,2 festgesetzt. Des Weiteren wurde der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 13 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt. Diese ermöglicht mit der Errichtung von Nebenanlagen eine deutlich höhere Versiegelung/ Überbauung, als die jetzt angewendete BauNVO von 1990. Mit dieser Änderung des B-Planes werden ausschließlich die Geschossflächenzahl sowie die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten geändert. Mit der Herausnahme der Geschossflächenzahl soll der innerstädtischen Nachverdichtung entsprochen werden. Mit der Änderung der Überschreitung der GRZ ist zukünftig eine Bebauung von max. 50 % des Flurstückes zulässig. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass die verbleibenden Grünflächen im Plangebiet einen gewissen

Baumbestand behalten werden, bzw. widersprechen die getroffenen Festsetzungen nicht den Erhalt von Bäumen. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine innerstädtische Nachverdichtung mit einem Wohngebäude realisiert werden, sodass die o.g. Änderungen erforderlich werden. Weiterhin soll mit dieser Vorgehensweise ein effizienter und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lassen sich in Bezug auf den Schutzstatus des Flurstückes keine erheblichen Veränderungen zum Rechtsverbindlichen B-Plan Nr. ableiten.

Sollte sich im folgenden Baugenehmigungsverfahren eine deutlich höhere Beseitigung des Baumbestandes herausstellen als bisher zulässig, ist in diesem Verfahren über eine formelle Aufhebung für das betroffene Flurstück 20/20 durch die Stadt Rotenburg (Wümme) zu entscheiden.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden bzw. bei nicht möglicher Versickerung in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Eine abschließende Stellungnahme ist nur möglich, wenn eine Bodenansprache mit Schichtenverzeichnis für die angestrebte Versickerung vorgelegt bzw. nachgewiesen wird, dass der Regenwasserkanal das anfallende Niederschlagswasser im Bedarfsfall aufnehmen kann. Auch ist darzulegen, wohin der Regenwasserkanal entwässert und ob für die Einleitungsstelle eine Einleitungserlaubnis vorliegt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

3. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

4. Stellungnahme

Vorweg wieder einmal der Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung auch Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Bebauungsplan erneut geändert werden.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt ferner voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt.

Diese Planung erfüllt nach der reinen Lehre augenscheinlich alle Anforderungen an eine städtebaulich unerwünschte Briefmarkenplanung. Die Stadt ist gewillt auch mit dieser Planung den Wünschen der Investoren zu folgen und das bisherige Nutzungskonzept hierfür aufzugeben. Die städtebauliche Begründung für diese Planung ist sehr allgemein gehalten und rechtfertigt m.E. nicht diesen massiven Eingriff in die geschützten Gebiete.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stadt hat die Aufgabe im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung die unterschiedlichen Belange untereinander abzuwägen und für Bauvorhaben, die sich nach Ihrer Meinung positiv auf die Entwicklung der Stadt Rotenburg auswirken, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Mit diesen Bebauungsplänen fördert die Stadt die vom BauGB vorgesehene Innenentwicklung zur Nachverdichtung der Innenstädte. Zudem steigert die Stadt durch die höhere Ausnutzbarkeit der Flächen das Wohnraumangebot, um der großen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und auch Bevölkerungsschichten geringen oder mittlerem Einkommens Miet- oder Eigentumswohnungen im Stadtgebiet zu ermöglichen. Weiterhin werden Außenbereiche und die weitere Zersiedelung der Landschaft dadurch entgegengewirkt. Des Weiteren ist es städtebaulich nicht erforderlich weitere Bereiche des Ursprungsplans oder der Umgebung einzubeziehen, da diese Bereiche bebaut sind. Um nun für diesen Bereich das städtebauliche Bild zu schließen ist seitens der Stadt die Änderung auch nur für diesen Bereich notwendig und zielführend.

Ohne Investoren könnte sich die Stadt derzeit nicht fortentwickeln, da der Kommune beispielsweise keine Gelder, Grundstücke und Kapazitäten für vergleichbare Projekte zu Verfügung stehen. Somit liegt der Planänderung seitens der Stadt ein klarer öffentlicher Bedarf zugrunde. Wenn der Landkreis hier anderer Meinung ist, wie in zahlreichen anderen Fällen, wird das seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Die Planungshoheit und Entscheidung zur städtebaulichen Verträglichkeit von Bebauungsplänen liegt jedoch bei der Stadt selbst.

5. Vorbeugender Immissionsschutz

Die Lärmbeeinträchtigungen durch Fahrverkehre auf der Verdener Straße wurden überhaupt nicht betrachtet. Es wurde lediglich darauf verwiesen, dass in diesen Bereichen schon Wohnbebauung vorhanden ist. Insofern wird diese Planung dem Konfliktlösungsgebot nicht gerecht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Planänderungsgebiet sowie deren Umgebung sind von Wohngebieten umgeben. Die überbaubare Fläche rückt nicht näher an die Straße als die umliegenden Wohnhäuser. Das Baufenster wurde zum vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert. Die Änderung der überschreitbaren Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sowie die Herausnahme der Geschossflächenzahl haben keinerlei Auswirkungen auf umliegende Immissionsbelastungen. Es stellt sich die Frage, warum ausgerechnet in diesem Bereich so hohe Lärmbelastungen sein sollen, die ein bewohnen nicht möglich machen? Bei der vorliegenden Sachlage liegt es nicht im Interesse der der Stadt Gelder für Gutachten auszugeben, wobei eine Durchführbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund ausschließlicher Wohnnutzungen in direkter Umgebung ohne Zweifel möglich ist. Dieses betrifft auch den angesprochenen Straßenverkehrslärm. Wären hier so starke Immissionen zu erwarten, dann wäre im gesamten Stadtgebiet entlang der Bundes-

und Landesstraßen ein Wohnen nicht zulässig. Hier wurden in den letzten Jahren im Stadtgebiet zahlreiche Gutachten erstellt, sodass die Stadt auch in diesem Verfahren einschätzen konnte, ob diese Thematik einer näheren Erläuterung bedarf. Dieses ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet nicht erforderlich. Das Baufenster liegt in deutlich weiterer Entfernung zum Straßenkörper als Bebauungen z.B. entlang der übrigen Verdener Straße. Somit hatte man bereits damals einen entsprechenden Abstand für sinnvoll erachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes müssen keine Festsetzungen zum Schall erfolgen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen oder die Grundrissgestaltung können zudem jegliche Problematiken im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse gelöst werden. Ein Lärmschutzgutachten ist nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

5. Bund für Umwelt und Naturschutz, BUND vom 31.12.2017

1. Das zu bebauende Grundstück Flur 24, Flurstück 20/20, liegt auch künftig innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) „Gehölz zwischen Wiesenstraße und Am Föhrenhof“. Die Satzung sagt zur Bedeutung des GLB folgendes:

§ 2 Schutzzinhalt und Schutzzweck

(1) Das Gehölz ist im Geltungsbereich ein bodensaurer Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden innerhalb des Siedlungsbereiches. Die dominierenden Baumarten sind Kiefer und Eiche. Insbesondere im südöstlichen Teil ist dieser Baumbestand von einer dichten, waldtypischen Strauch- und Krautschicht unterwachsen.

(2) Schutzzweck ist

- die Belebung und Gliederung des Ortsbildes*
- die Verbesserung des Kleinklimas und*

- der Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Erhaltung des geschützten Gehölzes.

Der vorgelegte Entwurf nimmt auf diesen Schutzzweck nicht die erforderliche Rücksicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 4 der Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil (LB-ROW 7) vom 15.11.1996 sind notwendige Maßnahmen, die der Bebauung des Flurstückes 20/20 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 in der jeweiligen gültigen Fassung als zulässige Handlung zu behandeln. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstückes 20/20 gewährleisten. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

2. Nach § 4 Buchstabe c) der Satzung über den geschützten Landschaftsbestandteil sind nur die „*notwendigen Maßnahmen*“ freigestellt, die für eine Bebauung erforderlich sind. Gehölze auf Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und deren Errichtung benötigt werden, dürfen demnach nicht ohne weiteres gefällt werden.

Auch wenn grundsätzlich kein Ausgleichserfordernis besteht, gilt trotzdem das Minimierungsgebot gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und gem. Naturschutzrecht. Eine Minimierung von Eingriffen im Zuge der Durchführung der Planung ist aber nur möglich, wenn der Bestand an Bäumen zum Zeitpunkt der Planung bekannt ist.

In der Begründung des Bebauungsplans heißt es:

„Bei einer zukünftigen Bebauung sollte jedoch nur schonend und im zwingend erforderlichen Maße die Beseitigung des Gehölzbestandes erfolgen.“

Der BUND beantragt daher, den Standort aller vorhandenen Bäume im B-Plan einzutragen und alle, die einer Bebauung nicht entgegenstehen, mit ihrem genauen Standort als zu erhalten festzuschreiben. Nur dann kann die Beschränkung auf die „notwendigen Maßnahmen“ rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 2:

Der Stadt liegt mittlerweile ein genaues Aufmaß des vorliegenden Baumbestandes vor. Die Rodung zur Umsetzung des Bebauungsplanes soll, wie in der Begründung bereits beschrieben, nur im notwendigen Maße erfolgen. Eine explizite Festsetzung einzelner Bäume erfolgt nicht, da es sich bei dem Baumbestand um junge Bäume geringen Durchmessers und keine ortsbildprägenden großkronigen Einzelbäume handelt. Dem Vermeidungsgebot wurde ausreichend Rechnung getragen. Eine Ergänzung der Begründung bedarf es nicht. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

3. Nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB „kann“ ein BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein derartiger Plan erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen. Es ist für den BUND unverständlich, diese Rechtsgrundlage für die Bebauung einer Fläche zu nutzen, die einen naturschutzrechtlichen Schutzstatus hat. Offensichtlich hat die Nutzung des § 13a ausschließlich das Ziel, auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichten zu können.

Der BUND beantragt daher:

- a) Die Aufstellung des BPlans in einem förmlichen Verfahren;
- b) Alternativ: Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen trotz Nutzung des § 13a als Rechtsgrundlage.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 3:

Es handelt sich um einen Bereich der bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt und somit die Entscheidung über den Eingriff bzw. die Möglichkeit der Bebauung bei der damaligen Aufstellung des B-Planes gefällt wurde. Das Planänderungsgebiet ist bereits jetzt planungsrechtlich bebaubar. Mit der Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Handlungen erlaubt, die nicht bereits derzeit zulässig sind. Die Rodung des Gehölzbestandes soll im Rahmen der notwendigen Maßnahmen erfolgen, sodass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird. Sollten sich im folgenden Baugenehmigungsverfahren andere Erkenntnisse ergeben, die über die notwendigen Maßnahmen hinausgehen, so ist die Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil weiter zu beachten und ggf. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Des Weiteren könnte die Stadt Rotenburg über eine formelle Aufhebung für das betroffene Flurstück 20/20 zu entscheiden. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

4. Nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf bei allgemeinen Wohngebieten, auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgelegt ist, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden.

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR)			
allgemeinen Wohngebieten (WA)	0,4		
Ferienhausgebieten		1,2	-

„Nach § 17 Abs. 2 können die Obergrenzen von Abs. 1 überschritten werden. Die Überschreitung ist nur unter den folgenden Voraussetzungen, die zusammentreffen müssen, zulässig:

(1) Die Überschreitung erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

(2) Die Überschreitung muss durch Umstände ausgeglichen sein oder der durch Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

(Baugesetzbuch Band VI, Kommentar zu § 17 BauNVO von *Ernst/Zinkhahn/Bielenberg*, Rn. 18).

„Eine Überschreitung der Obergrenzen setzt das Vorliegen beider Voraussetzungen voraus.“

(*Fickert/Fieseler*, BauNVO, § 17 Rn. 23; OVG Koblenz, Urteil vom 28.08.2013, Az. 8 C 10.126.13).

5. Im BPlan soll eine GRZ von 0,5 festgelegt werden. Begründet wird die Überschreitung mit § 17 Abs. 2 BauNVO. Im o. a. Kommentar von *Ernst/Zinkhahn/Bielenberg* heißt es: Für das Überschreiten der GRZ-Obergrenze von 0,4

„bedarf es spezifischer städtebaulicher Gründe.“

„Reguläre“ städtebauliche Gründe oder „allgemeine Gründe“ reichen nicht, ebenso nicht der planerische Wille der Gemeinde, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 zu überschreiten. Die Überschreitung der Obergrenzen steht nicht zur Disposition der Gemeinde; sie ist an die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 gebunden.“

Die Stadt Rotenburg hat keine Begründung geliefert, warum bei der beplanten Fläche spezifische Gründe vorliegen, die das Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,4 rechtfertigen würden. Außer dem Wunsch des Investors, den die Stadt erfüllen möchte, sind auch keine erkennbar.

Der BUND stellt fest, dass die geplante Überschreitung der Obergrenze bis zu einer GRZ von 0,5 keine rechtliche Grundlage hat.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 4 und 5:

Die GRZ im B-Plan ist 0,2 und nicht wie angesprochen 0,5. Die GRZ liegt mit 0,2 deutlich unter der Vorgabe der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Mit einer 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätzen etc. kommt man auf eine max. versiegelte Fläche von 60% in Wohngebieten. Im Planänderungsgebiet haben wir lediglich eine versiegelbare Fläche von 20% für das Hauptgebäude und eine maximale Versiegelbarkeit bis 50 %. Dies begründet sich darin, dass auf wenig Fläche viel Wohnraum entstehen soll und damit einhergehend auch mehr Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Wie in der Begründung beschrieben wird die mögliche versiegelte Fläche sogar zum rechtsverbindlichen Plan reduziert, das nach der damalig angewendeten BauNVO eine Versiegelung von bis zu 100 % möglich ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

6. Dass die Stadt Rotenburg schon wiederholt die Wünsche von Investoren erfüllt, ohne dass hinter ihren Planungen das rechtlich geforderte städtebauliche Konzept steht, hat der Landkreis in der Vergangenheit schon mehrfach bemängelt. Der BUND verweist u. a. auf folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 15B – Bachenbruchsweg
- Bebauungsplan Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld
- Bebauungsplan Nr. 14B - Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee

Der BUND stellt fest, dass es sich auch bei der 3. Änderung des BPlans Nr. 13 um eine Gefälligkeitsplanung zugunsten eines Investors handelt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 6:

Die Stadt hat die Aufgabe im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung die unterschiedlichen Belange untereinander abzuwägen und für Bauvorhaben, die sich nach Ihrer Meinung positiv auf die Entwicklung der Stadt Rotenburg auswirken, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Mit diesen Bebauungsplänen fördert die Stadt die vom BauGB vorgesehene Innenentwicklung zur Nachverdichtung der Innenstädte. Zudem steigert die Stadt durch die höhere Ausnutzbarkeit der Flächen das Wohnraumangebot, um der großen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und auch Bevölkerungsschichten geringen oder mittlerem Einkommens Miet- oder Eigentumswohnungen im Stadtgebiet zu ermöglichen. Weiterhin werden Außenbereiche und die weitere Zersiedelung der Landschaft dadurch entgegengewirkt. Des Weiteren ist es städtebaulich nicht erforderlich weitere Bereiche des Ursprungsplans oder der Umgebung einzubeziehen, da diese Bereiche bebaut sind. Um nun für diesen Bereich das städtebauliche Bild zu schließen ist seitens der Stadt die Änderung auch nur für diesen Bereich notwendig und zielführend. Die Feststellung des BUNDS ist seitens der Stadt mehr als fragwürdig. Die Unterstellung einer Gefälligkeitsplanung wird vehement zurückgewiesen. Ohne Investoren könnte sich die Stadt derzeit nicht fortentwickeln, da der Kommune beispielsweise keine Gelder, Grundstücke und Kapazitäten für vergleichbare Projekte zu Verfügung stehen. Somit liegt der Planänderung seitens der Stadt ein klarer öffentlicher Bedarf zugrunde. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

7. Die Begründung enthält die Aussage, dass der Eingriff in Natur und Landschaft bereits durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen BPlans Nr. 13 zulässig ist. Das ist zwar korrekt, der Eingriff darf aber nur im zwingend erforderlichen Maße erfolgen. Für die 3. Änderung des BPlans sind die heute geltenden Vorschriften maßgebend.

Ein geschützter Landschaftsbestandteil erfordert eine sensible und zurückhaltende Bebauung. Ein Gebäude, dass die Dimension des Gebäudes Hemphöfen 2a hat, genügt dieser Anforderung nicht. Es fügt sich, anders als in der Begründung geschrieben, keineswegs in die Umgebung ein.

Der Wunsch des Investors, statt einiger großer Wohnung nunmehr 10 kleine Wohneinheiten mit der entsprechend größeren Zahl von Stellplätzen zu bauen, führt zu einer größeren Belastung des Gebietes. Diese Belastung wäre vermeidbar. Sie entspricht nicht der Forderung des § 4 der Satzung über den geschützten Landschaftsbestandteil, wonach nur die „*notwendigen Maßnahmen*“ freigestellt sind.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 7:

Das Planänderungsgebiet ist mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 als allgemeines Wohngebiet überplant. Mit der 3. Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Handlungen erlaubt, die über den rechtsverbindlichen B-Plan hinaus, erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt hervorrufen werden. Weiterhin sollen die erforderlichen Rodungen zur Errichtung eines Wohngebäudes nur im notwendigen Maße erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gibt es keine Festlegung auf einen bestimmten Gebäudetypen, sodass in der dargestellten Baugrenze jegliches Gebäude, entsprechend den Festsetzungen, möglich ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

8. Eine Voraussetzung für das Überschreiten der GRZ-Obergrenze von 0,4 ist, dass durch Maßnahmen sichergestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dass die Bebauung einer geschützten Fläche, die zudem Wald ist, eine Umweltbelastung darstellt, muss nicht erläutert werden. Der Planentwurf enthält keine Aussagen, durch welche Maßnahmen die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden sollen.

Der BUND fordert die Festlegung entsprechender Maßnahmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 8:

Die GRZ im B-Plan ist 0,2. Die GRZ liegt mit 0,2 deutlich unter der Vorgabe der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Es handelt sich um einen Bereich der bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt und somit die Entscheidung über den Eingriff bzw. die Möglichkeit der Bebauung bei der damaligen Aufstellung des B-Planes gefällt wurde. Das Planänderungsgebiet ist bereits jetzt planungsrechtlich bebaubar. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet überplant. Dementsprechend handelt es bei dem vorhandenen Gehölzbestand um keinen Wald i.S. des NWaldLG. Mit der 3. Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Handlungen erlaubt, die über den rechtsverbindlichen B-Plan hinaus, erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt hervorrufen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietern der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

9. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB eine Reihe von Anforderungen zu berücksichtigen. Das gilt auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a.

Der VGH München hat sich im Urteil vom 18.01.2017, Az. 15 N 14.2033, ausführlich mit der Abwägung öffentlicher und privater Interessen in der Bauleitplanung auseinandergesetzt. Speziell im Zusammenhang mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Hier einige wichtige Aussagen:

„Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Abwägungsgebot gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

„Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).“ ... „(vgl. BVerwG, U. v. 12.12.1969 - IV C 105.66).“

„...sieht der Gesetzgeber mit dem durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359 ff.) neu eingeführten § 2 Abs. 3 BauGB Ermittlungs- und Bewertungsmängel nunmehr als Verfahrensmängel an (BVerwG, B. v. 30.6.2014 – 4 BN 38/13.“

„Belange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.“

„Ein Ermittlungsdefizit i. S. von § 2 Abs. 3 BauGB liegt auch vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind (OVG Saarl., U. v. 20.10.2011 - 2 C 510/09.“

Der BUND stellt fest, dass es bei der 3. Änderung des BPlans Nr. 13 erhebliche Mängel bei der Abwägung gibt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 9:

Die Stadt hat sich in ausreichendem Maße mit den naturschutzfachlichen Aspekten im Planänderungsgebiet auseinandergesetzt. Die Anregungen zum Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

10. Zu der bei jedem Bebauungsplan erforderlichen Abwägung öffentlicher und privater Belange gehören die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Verkehrsbelastung in der Verdener Straße ist mit 12.200 Fz mehr als doppelt so hoch wie in der Visselhöveder Straße. Während dort im BPlan Stockforthsweg ein 5 m hoher Lärmschutzwall zum Schutz der Anwohner errichtet werden musste, wird die Lärmbelastung bei der 3. Änderung des BPlans Nr. 13 für den Bereich der Verdener Straße überhaupt nicht thematisiert.

Der BUND fordert, dass sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 mit dem Thema Lärm und den Auswirkungen auf die künftigen Bewohner auseinandersetzt. Erforderlich ist ein Lärmschutzgutachten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 10:

Das Planänderungsgebiet sowie deren Umgebung sind von Wohngebieten umgeben. Die überbaubare Fläche rückt nicht näher an die Straße als die umliegenden Wohnhäuser. Das Baufenster wurde zum vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert. Die Änderung der überschreitbaren Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sowie die Herausnahme der Geschossflächenzahl haben keinerlei Auswirkungen auf umliegende Immissionsbelastungen. Es stellt sich die Frage, warum ausgerechnet in diesem Bereich so hohe Lärmbelastungen sein sollen, die ein bewohnen nicht möglich machen? Bei der vorliegenden Sachlage liegt es nicht im Interesse der Stadt Gelder für Gutachten auszugeben, wobei eine Durchführbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund ausschließlicher Wohnnutzungen in direkter Umgebung ohne Zweifel möglich ist. Dieses betrifft auch den angesprochenen Straßenverkehrslärm. Wären hier so starke Immissionen zu erwarten, dann wäre im gesamten Stadtgebiet entlang der Bundes- und Landesstraßen ein Wohnen nicht zulässig. Hier wurden in den letzten Jahren im Stadtgebiet zahlreiche Gutachten erstellt, sodass die Stadt auch in diesem Verfahren einschätzen konnte, ob diese Thematik einer näheren Erläuterung bedarf. Dieses ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet nicht erforderlich. Das Baufenster liegt in deutlich weiterer Entfernung zum Straßenkörper als Bebauungen z.B. entlang der Soltauer oder Harburger Straße. Somit hatte man bereits damals einen entsprechenden Abstand für sinnvoll erachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes müssen keine Festsetzungen zum Schall erfolgen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen oder die Grundrissgestaltung können zudem jegliche Problematiken im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse gelöst werden. Ein Lärmschutzgutachten ist nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

11. Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um Wald i. S. d. Nds. Waldgesetzes (NWaldLG). Das zeigt das amtliche Topographische Informationssystem ATKIS des LGLN:

Der BUND verweist außerdem auf die Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen auf der nächsten Seite.

Die Karte ist auch als Anlage beigelegt.

Der BUND geht daher davon aus, dass zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 11:

Die Topografische Karte ist nicht ausschlaggebend zur Einstufung eines Waldes. Planungsrechtlich handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet bei dem die Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil zu beachten ist. Daher handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG). Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

12. Im Artenschutzbericht steht folgende Empfehlung des Gutachters:

„Der Brutraumverlust sollte durch geeignete künstliche Nisthilfen auf dem Grundstück ersetzt werden. Es wird empfohlen je zwei Vogelkästen Typ „Meise“ (Loch 24/32 mm) und Typ „Halbhöhle“ auf dem Grundstück bzw. an den verbleibenden Bäumen anzubringen.“

Nach der Begründung des BPlans soll die Umsetzung dieser Maßnahme in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

Der BUND beantragt, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Städtebauliche Verträge können später geändert werden, ohne dass der Rat davon Kenntnis erhält.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 12:

Das Anbringen von Nisthilfen ist keine bodenrechtlich relevante Festsetzung gem. § 9 BauGB und kann somit nicht festgesetzt werden. Die Übernahme der Empfehlung aus dem Gutachten kann über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Dieser wird dann im Baugenehmigungsverfahren geschlossen oder als Auflage in die Baugenehmigung mit aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

13. Unabhängig von bestehenden Regelungen hat die Stadt die Möglichkeit, nicht nur bestimmte Gehölze als zu erhalten festsetzen, sondern auch Flächen für Neuanpflanzung von Gehölzen vorzusehen kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Der BUND beantragt, im BPlan in jedem Fall entsprechende Vorgaben zu machen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 13:

Weitergehende Festlegungen über die Satzung hinaus bedarf es seitens der Stadt nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

14. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll über die Verdener Straße und den Kiefernweg erfolgen. Es ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang die beiden Erschließungsmöglichkeiten jeweils genutzt werden sollen.

In der Verdener Straße verläuft vor der künftigen Ausfahrt ein Radweg, der z. B. von den Schülerinnen und Schülern der BBS stark genutzt wird. Bei der erforderlichen Aufzählung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde dieser Aspekt komplett unterschlagen.

Der BUND beantragt eine entsprechende Ergänzung der Begründung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 14:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Somit können Aussagen zur genauen Nutzung des Planänderungsgebietes zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

6. Anwohner des Gebietes Verdener Straße / Kiefernweg vom 19.12.2017

Wir widersprechen form- und fristgerecht der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 vom 18.11.2017. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung bzw. bitten um Klärung und ggfs. um Aufnahme von Auflagen:

WIDERSPRUCH

Gliederung:

- Bauweise/Stadtbild
- Brandschutz
- Natur- und Forstschutz
- Grundstücksbelange
- Aufnahme von Auflagen

Bauweise/Stadtbild

1. Betrachtet man die unmittelbare Nachbarschaft, dann sieht man hier hauptsächlich Ein-/Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen. Die Bestandshäuser sind viereckige Stadtvillen, Bungalows und Giebelhäuser. Bis auf den Föhrenhof (Fachwerk) gibt es im näheren Bereich des geplanten Bauvorhabens keine Mehrfamilienhäuser (MFH). Es ist somit nicht nachvollziehbar, dass auf dem Grundstück eine Mehrfamilienhausbebauung mit 10 Wohnparteien zugelassen ist.
2. Abgesehen von der Frage der Mehrfamilienhausbebauung insgesamt, haben die Stadtvillen in unmittelbarer Nachbarschaft an der Verdener Straße eine zweigeschossige Bauweise mit kleiner Dachneigung – dadurch ein nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG). Die Giebelhäuser in der Nachbarschaft, ebenfalls Verdener Str. bzw. Kiefernweg, sind eingeschossig mit großer Dachneigung. Somit gliedert sich das geplante Bauvorhaben nicht in das vorhandene Stadtbild ein und wird mit seiner Größe das vorhandene optische Bild negativ bzw. massiv verändern.
3. Eine mehr als zweigeschossige Bauweise in diesem Baugebiet ist aus unserer Sicht nicht zulässig. Das geplante Dachgeschoss muss aber aufgrund seiner Größe als Vollgeschoss gezählt werden. Wir verweisen hier auf die Landesbauordnung – nach der momentanen Planung ist es mehr als eine zweigeschossige Bauweise (NBauO vom 3.12.2012, § 2 Begriffe, Abs. 6, 7). Dadurch steht das Bauvorhaben im Widerspruch zur Vorgabe „II“ (Zweigeschossige Bauweise) des Bebauungsplans.
4. Durch die Überschreitung der Vorgaben des Bebauungsplans (Größe und Geschosßzahl), und die hierdurch begründete Bebauungsplan-Änderung, stellt sich die geplante Größe folgendermaßen dar:
 - das MFH ist mehr als doppelt so breit im Vergleich zu den angrenzenden Stadtvillen
 - ein vollausgebautes DG im Gegensatz zu den kleinen, flachen Dächern der angrenzenden Stadtvillen
 - dreigeschossige Giebelbauweise in Vergleich zu den angrenzenden bestehenden eingeschossigen GiebelhäusernDiese drastisch andere bzw. größere Bauweise wird das vorhandene Stadtbild deutlich verschlechtern und die Änderung des Bebauungsplans dies nochmals verstärken.

5. Dass man das auch anders planen kann, zeigt als Beispiel ein Haus Ecke Fasanenweg/Zwischen den Wassern. Hier wird ein sich optisch gut in die Landschaft eingepasstes MFH gebaut. Hier erwarten wir Nachbesserung/Auflagen beim Genehmigungsverfahren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1-5:

Die Stadt ist gewillt innerstädtische Bereiche im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und die Nachfrage nach Wohnraum im Kernstadtbereich nachzukommen. Die Anzahl der Wohneinheiten regelt der Bebauungsplan nicht. Im Ursprungsplan besteht auch keine Regelung, dass in diesem Gebiet nur Einfamilienhäuser zulässig sind. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauungsstruktur der Umgebung umfänglich berücksichtigt. Die Baugrenze verläuft entlang der Verdener Straße auf Höhe der anliegenden Grundstücke und wurde zum bestehenden B-Plan nicht verändert. Die zwingende Zweigeschossigkeit ist ebenfalls bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, sodass es seit jeher Ziel ist, hier ein zweigeschossiges Stadtbild zu erzielen, auch wenn ggf. in der Umgebung eingeschossige Wohnhäuser bestehen oder optisch so wirken.

Die Stadt sieht gerade aufgrund der umliegenden Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Bereich Potenzial einer Vermischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Damalige Planungsansätze zur Segregation von Einfamilienhaus- oder Mehrfamilienhaussiedlungen sind nicht mehr Planungstatbestand der heutigen Stadtentwicklung von Rotenburg. Auch in neuen Baugebieten wird der mehrgeschossige Wohnungsbau in das Gebiet integriert. Die genauen Ausmaße des Baukörpers regelt der Bebauungsplan nicht. Die Anregungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des Baurechtes sind auf Baugenehmigungsebene vom zuständigen Amt (Landkreis) zu prüfen. Die Stadt kann mit den getroffenen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen erkennen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Brandschutz

6. Wir haben massive Sicherheitsbedenken im Brandfall des Hauses. Der Kiefernweg ist zu schmal für einen Feuerwehreinsatz für ein MFH mit 10 Parteien und von der Verdener Straße ist aufgrund der vorgelagerten Parkplätze mit Carports ein direkter Löscheinsatz nur bedingt möglich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 6:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung. Im Rahmen des Bauantrages wird das Bauvorhaben vom zuständigen Amt auch im Hinblick des Brandschutzes geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Natur- und Forstschutz

7. Die Nachvollziehbarkeit, wie es hier zu einem bebaubaren Grundstück als „geschützter Landschaftsbestandteil“ kommt, ist nicht gegeben.
8. Fraglich ist, warum nur das angrenzende hintere Waldstück als „Naturschutzgebiet“ gilt und entsprechende Auflagen zu berücksichtigen sind. Die Auflagen, die hier von der Nachbarschaft zwingend eingehalten werden müssen (hier: Familie Haar, Kiefernweg 4, musste um einen Baum, der genau auf der Grenze stand sehr kostenintensiv einen Gartenzaun drum herum bauen und durfte den Baum nicht fällen) und für das Bauvorhaben mehr als die Hälfte des Waldes gerodet werden muss/darf.
9. Wir zweifeln an, ob bei dem Projekt alle Genehmigungsverfahren eingehalten wurden (untere Naturschutzbehörde, untere Forstbehörde, usw.). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das *Bundeswaldgesetz* sowie das *NWaldLG* - in besonderer Form zu berücksichtigen sind:
 - *Bundeswaldgesetz §2: (1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflä-*

chen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, ... sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen....

- NWaldLG §8: (1) Wald darf nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden.

Wir widersprechen der Darstellung, dass es sich hier nicht um Wald handeln soll. Auch wurde in der vorliegenden Darstellung bspw. die Höhe der Bäume nicht berücksichtigt.

10. Das geplante Bauvorhaben bezieht sich auf eine Fläche, die derzeit mit Wald bewachsen ist. Der aktuelle Baumbestand muss, bedingt durch die Größe des geplanten Hauses sowie der Parkplätze, drastisch reduziert werden. Auch zweifeln wir an, ob die notwendigen Baumfällungen derart selektiv durchgeführt werden können, so dass keine Begleitschäden auftreten, die wieder im Gegensatz zum „geschützter Landschaftsbestandteil“ und somit zum Bebauungsplan stehen.
11. Von der Rodung nicht betroffene Bäume sollen lt. Planung stehen bleiben. Unabhängige Meinungen von drei verschiedenen Experten (Forstassessor, Landschaftswart, Gärtnermeister) sagen aus, dass das fahrlässig sei. Die Bäume sind durch das Waldgebiet gewohnt, in einer Gruppe zu stehen und geben sich hier gegenseitig den entsprechenden Schutz, besonders zu betonen ist die Situation bei Stürmen. Wird ein Teil dieses Baumbestandes gerodet, hat das massive Auswirkungen auf die übrigen verbleibenden Bäume:
 - Die Windangriffsfläche wird deutlich erhöht.
 - Die großen Wurzeln der verbleibenden Bäume sind im Boden nicht mehr so vernetzt mit den angrenzenden Bäumen, was sich negativ auf die Stabilität auswirkt.
 - Durch die Rodung werden die kleinen Wurzeln der verbleibenden Bäume ebenfalls verletzt, was eine Unterversorgung der Bäume nach sich zieht. Mittelfristig werden einige dieser Bäume absterben, da sie nicht mehr ausreichend Nahrung/Wasser aufnehmen können.
 - Durch das Auskoffern des Fundamentes sind die hier angrenzenden Bäume massiv betroffen.

Wir Anwohner erwarten eine schriftliche Haftungsübernahme im Falle von Schäden durch umgefallene Bäume, auch im Hinblick auf die Bäume, die in den Anwohnergärten direkt zum geplanten Baugrundstück stehen und von der Rodung somit ebenso betroffen sind. Vor einem solchen finanziellen Nachspiel dieser Planung müssen die Anwohner geschützt werden.

12. Um diesen Problemen (Punkt 11) auszuweichen, müssten alle Bäume gerodet werden. Das steht im eindeutigen Gegensatz zu den Vorgaben des Bebauungsplans, der nur notwendige Fäll-Maßnahmen zum geplanten Bauvorhaben erlaubt, bzw. dem Status „geschützter Landschaftsbestandteil“.
13. Wir widersprechen dem Gutachten der IfÖNN GmbH. Es gibt eine hohe Population an Fledermäusen, die in dem Biotop sowohl Schutz, Nistplätze und Nahrungsgebiete finden. Fledermäuse sind nachtaktiv und daher am Tage kaum ausmachen. Das Gutachten berücksichtigt weder den Aktivitätszeitraum der Tiere, noch erfolgte eine Artenbestimmung. Ebenfalls gründet das Gutachten auf nur zwei Ortsterminen im August. Somit ist das Gutachten nur bedingt aussagekräftig.
14. Bezüglich der Oberwasserverrieselung haben wir extreme Bedenken, dass es bei Verdichtung bzw. Versiegelung des Grundstückes zu Wasserschäden bei den Nachbargrundstücken kommt.
15. Nach Rodung der Bäume ist, bedingt durch die vorgelagerten Parkplätze bzw. Carports, davon auszugehen, dass der bereits hohe Lärmpegel der Verdener Straße noch deutlich zunehmen wird. Ebenfalls wird sich die Rodung negativ auf das Kleinklima auswirken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 7-15:

Das Grundstück ist seit 1965 (Rechtskraft des Bebauungsplanes) bebaubar. Durch eine im Nachgang (1996) aufgestellte Satzung der Stadt ist die Bebaubarkeit eingeschränkt, jedoch nicht aufgehoben worden. Somit ist eine Bebaubarkeit in Berücksichtigung der Satzung gegeben. Das Baugenehmigungsverfahren erfolgt derzeit noch. Dahingehend wird aus der Anregung nicht deutlich, welche Genehmigungsverfahren nicht korrekt eingehalten worden sein sollen. Im Rahmen der Bauleitplanung fand einerseits eine Erläuterung mit den Anliegern statt und ande-

rerseits wurde die Planung öffentlich ausgelegt, sodass jedermann zu diesem Projekt Stellung nehmen konnte.

Planungsrechtlich handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet bei dem die Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil zu beachten ist. Daher handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes. Die Rodung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Hier wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zur Vitalität und Erhalt des Baumbestandes eingeholt. Damit sichert sich der Grundstückseigentümer ebenfalls ab, dass keine Bäume auf die umliegenden Grundstücke stürzen und dieser dann entsprechend dafür haften müsste.

Der Artenschutz wurde durch zwei Begehungen eines Fachkundigen ausreichend Rechnung getragen, um eine aussagekräftige Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote können ausgeschlossen bzw. vermieden (z.B. Zeitpunkt einer Gehölzrodung) werden. Bei einer maximalen Versiegelbarkeit der Fläche von 50 % verbleibt ausreichend Fläche, um überschüssiges Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung dennoch nicht ausreichend sein, besteht weiterhin die Möglichkeit eines Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Die Errichtung eines Zweigeschossigen Mehrfamilienhauses im Stadtkern von Rotenburg wird den Lärmpegel der Verdener Straße nicht beeinflussen. Für die nördlich des Baukörpers liegenden Gebäude ist aufgrund der abschirmenden Wirkung eher mit einer Beruhigung rechnen. Rotenburg als Kleinstadt besitzt im Stadtgebiet und dessen Umgebung eine Vielzahl von Grünflächen, die einen Gehölzverlust und somit Auswirkungen auf das Kleinklima ausgleichen können. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Grundstücksbelange

16. Aufgrund der Veränderung des Bebauungsplanes werden die Werte der Nachbargrundstücke nachhaltig negativ verändert. Dies wird durch die geplante MFH-Bauweise noch forciert. Dagegen wehren wir uns und erwarten eine entsprechende Berücksichtigung.
17. Es darf keine Erschließung des Grundstückes über den Kiefernweg erfolgen. Dies gilt vor allem für die Zeit während der Rodungs- und Bauphase. Der Kiefernweg ist aufgrund seiner geringen Straßenbreite und des kleinen Wendehammers für große Baufahrzeuge ungeeignet. Parkende Baufahrzeuge könnten die Nutzung des Kiefernwegs stark behindern. Auch zu berücksichtigen ist die anschließende Gerberstraße, die als Fahrradstraße ebenfalls für große (Bau)Fahrzeuge ungeeignet ist.
18. Weiter ist der Kiefernweg nicht für eine Anfahrt eines MFH mit 10 Parteien ausgelegt. Trotz der vorgelagerten Parkplätze und Carports kann es, aufgrund der postalischen Adresse „Kiefernweg“, durch das Bauvorhaben zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Auswirkungen könnten parkende PKWs im Kiefernweg und des Wendehammers sein, da es auch der kürzeste Weg zum Eingang des MFH ist. Die dadurch entstehende Verengung des Kiefernwegs/ Wendehammers kann eine Nutzung dann unmöglich machen. Ebenso müssten Fahrzeuge, die sich entgegenkommen, auf den Gehweg ausweichen. Dieser ist nur mit einfachen Gehwegplatten ausgelegt und dadurch sind hier ebenfalls Folgeschäden zu erwarten. Vor den Folgen dieser Planung müssen die Anwohner geschützt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 16-18:

Das Grundstück ist seit 1965 (Rechtskraft des Bebauungsplanes) bebaubar. Es besteht kein Anspruch der Anwohner eine Nutzung so fortzuführen (brach liegen zu lassen bzw. mit Gehölzen bestehen zu lassen) wie auf dem seit Jahrzehnten unbebauten Grundstück. Die Nutzung obliegt dem Grundstückseigentümer. Der Bau eines möglichen Mehrfamilienhauses führt seitens der Stadt nicht zu einer nachteiligen Veränderung. Die Anregungen zur Erschließung während der Rodungs- und Bauphase betreffen die Durchführung der Planung. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anregungen werden für die weitere Genehmigungsplanung aufgenommen und mit dem Investor besprochen, um hier die für beide Seiten verträglichste Lösung zu erzielen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Aufnahme von Auflagen

Als direkt betroffene Anwohner erwarten wir von der Stadt Rotenburg eine Berücksichtigung folgender Punkte in Form von Auflagen an den Grundstückseigentümer, falls es zu einer Nutzungsumwandlung des betroffenen Grundstückes kommt, um die Lebensqualität der bereits dort Wohnenden zu erhalten.

1. Ein Mehrfamilienhaus zu genehmigen, dass sich optisch sehr gut den bereits vorhandenen Gegebenheiten anpasst, d. h. nur zwei geschossige Bauweise, zwei Vollgeschosse und ein flaches Dach, so dass das DG nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (Verweis Haus am Fasänenweg).
2. Eine schriftliche Haftungsübernahme der Stadt Rotenburg (Wümme) im Falle von Schäden durch umgefallene Bäume, auch im Hinblick auf die Bäume, die in den Anwohnergärten direkt zum geplanten Baugrundstück stehen und von der Rodung somit ebenso betroffen sind.
3. Zuwegung vom Parkplatz zum Haus – keine Zuwegung direkt am Zaun des Grundstückes Verdener Straße 32. Die Lebensqualität der Anwohner durch die Wegnahme des Biotops und dem Bau des MFH wird schon massiv geschmälert. Da sich auf dieser Seite die Terrasse und der Mittelpunkt des Gartens befinden, würde der Weg eine deutliche Verschlechterung der Verhältnisse bedeuten. Auf der anderen Seite (Verdener Straße 34) befindet sich bereits die Haupt-Zuwegung des Nachbarn auf der anderen Seite des Zauns – hier würde es zu keinen Beeinträchtigungen kommen.
Weiterhin geben wir zu bedenken, dass es bei einer zusätzlichen Ausfahrt in Richtung Fußgängerampel Föhrenhof aufgrund des Verkehrsaufkommens noch mehr Probleme im Straßenverkehr geben könnte (jetzt bereits eine oftmals grenzwertige Situation).
Ebenfalls benutzen die Schüler der angrenzenden Schulbereiche gerne die Hofwege als Abkürzung. Der daraus entstehende „Publikumsverkehr“ in den Morgen- und Mittagsstunden möchte kein Anwohner haben. Dieser Publikumsverkehr ist mit erhöhtem Müllaufkommen (Getränkeflaschen, Süßigkeiten-Papier und Zigarettenkippen) verbunden.
4. Mülltonnen – nicht im oberen Bereich des Grundstückes (Kiefernweg) platzieren. Wir Nachbarn haben Sorge wegen der Geruchsbelästigung. Des Weiteren hat das Müllfahrzeug aufgrund der Enge des Kiefernweges keine Chancen zu wenden und somit den Müll zu leeren. Ebenfalls wünschen wir Anwohner nicht, dass der gesamte Weg mit Mülltonnen zugeparkt wird. Damit wäre die Nutzung des Kiefernweges an Abholtagen nur eingeschränkt möglich. Die Abholung an der Verdener Straße ist problemlos möglich und die Entsorgung würde damit für keinen belästigend erfolgen.
5. An der Grundstücksfläche zum Grundstück Verdener Straße 32 und Kiefernweg 4 bitte schnellwachsende und bereits größere Büsche/Bäume als Sichtschutz pflanzen (Beispiele, die auch gut ins Landschaftsbild passen: Essigbaum, Sommerflieder, Jasmin, Feuerahorn, Holunder, Gelbholz- und Purpurhartriegel oder Sichelanne). Den Empfehlungen der IfÖNN folgen und ausreichende Nistausgleiche schaffen.
6. Fahrradschuppen – eine direkte Grenzbebauung muss mit dem Nachbarn abgestimmt werden. Hier muss mit der Familie Haar Rücksprache gehalten werden, da es beim geplanten Bau an die vorhandene Garage Schwierigkeiten geben könnte. Wie verhält es sich, wenn die Familie Haar die Garage um einen Schuppen verlängern möchte (weitere Bauantragsverfahren)?
7. Eine Zuwegung über den Kiefernweg untersagen und nur den Bewohnern eine Sondergenehmigung erteilen. Wir sehen die Gefahr, dass die eigentlichen Parkplätze nicht genutzt werden, da sich der Eingangsbereich davon weiter entfernt befindet, als wenn am Kiefernweg geparkt wird.
8. Beschädigungen/Nutzungseinschränkungen am Kiefernweg (Gehweg/Straße) bedingt durch Baufahrzeuge in der Rodungs- und Bauphase und später durch vermehrtes Fahrzeugaufkommen durch Bewohner des MFH oder deren Besucher können nicht zu Lasten der Anwohner gehen, die bereits seit Jahren dort wohnen. Hier wünschen wir uns eine verbindliche und für alle tragbare schriftliche Regelung.
9. Überprüfung der Zuwegung im Brandfall.
10. Aufgrund der Veränderung des Bebauungsplanes werden die Werte der Nachbargrundstücke nachhaltig negativ verändert. Dies wird durch die geplante Mehrfamilienhausbauweise

noch forciert. Wir erwarten hier von der Stadt Rotenburg (Wümme) eine entsprechende werthaltige Entschädigungszahlung.

Eine Durchschrift dieses Widerspruches hat die Baubehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) und der Petitionsausschuss des Landes Niedersachsen erhalten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1-10:

Die Auflistung der Forderungen wird zur Kenntnis genommen. Auf die Anregungen wurde in den vorherigen Stellungnahmen bereits eingegangen. Die überwiegenden Forderungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und werden als Hinweise an den Investor weitergegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Haftungsübernahmen seitens der Stadt werden grundsätzlich nicht für fremde Grundstücke übernommen. Die Haftung liegt beim Grundstückseigentümer. Entschädigungszahlungen für städtebauliche Entwicklungen, die sich im Sinne der Stadt vollziehen, erfolgen nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

7. Bürger aus dem Stadtgebiet vom 02.01.2018

Die bisherige Planung „Kiefernweg“ wurde durch den Planbegünstigten, hier PGN, vollzogen. Diese Planungen entsprechen damit und wie nachfolgend beschrieben nicht dem Rechtsstaatsprinzip, weshalb die bisherigen, als auch die darauf zukünftig aufbauenden Planungen nicht rechtskräftig sein können.

Die Gemeinde ist verpflichtet, in einem rechtsstaatlichen Plan-Verfahren die (widerstreitenden) Interessen festzustellen und eine im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung allgemeinverträgliche Planung zu entwickeln. Die planerische Abwägung ist das Kernstück der gesamten Bauleitplanung, deren Ziel es ist, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, daß allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde kann den Plan selbst ausarbeiten oder nach § 4 b BauGB damit fachlich geeignete Stellen oder Personen beauftragen. Sie kann auch externe Firmen oder Architekten mit Aufgaben betrauen. Die Gemeinde hat dabei jedoch sicherzustellen, daß Interessenkollisionen vermieden werden und der Dritte die Aufgaben unparteiisch ausführt. Diese Unparteilichkeit wäre nicht gegeben, wenn z. B. der von der Gemeinde beauftragte Architekt in dem Gebiet, für den er den B-Plan erstellen oder ändern soll, bereits Aufträge erhalten hätte, oder konkrete Anzeichen für einen Auftrag eines bauwilligen Eigentümers bestünden. Es ist hierbei seitens der Gemeinde verlässlich auszuschließen, daß die als geeignet erachteten und beauftragten Stellen oder Personen selbst von dem Planvorhaben weder positiv noch negativ betroffen sein werden. Andernfalls würde deren Mitwirken das Prinzip der Rechtsstaatlichkeit aushöhlen, und das Verfahren wäre damit anfechtbar.

Ein Planverfahren ist ferner ein Verwaltungsakt und unterliegt dem Verwaltungsverfahrensgesetz. In dessen § 20 (Ausgeschlossene Personen) wird beschrieben, wer im Auftrage einer Behörde nicht an einem Verwaltungsverfahren beteiligt werden darf, also explizit von jeder Beteiligung auszuschließen ist. Es wird damit ein ausdrückliches „Mitwirkungsverbot“ beschrieben. Daraus ergibt sich zwingend ein Ausschluß des planbegünstigten Vorhabenträgers, hier PGN, von der Durchführung von Planungen oder einzelnen Verfahrensschritten nach § 4 b BauGB.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das angesprochene Architektur- Stadtplanungs- und Ingenieurbüro PGN ist das vom Grundstückseigentümer beauftragte Planungsbüro für den Bauantrag und Realisierung des Bauprojektes. Des Weiteren führt das Büro zahlreiche Bauleitplanungen für umliegende Kommunen und auch teilweise der Stadt Rotenburg durch. Gemäß § 4b kann die Gemeinde/Stadt insbe-

sondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Dies hat die Stadt in diesem Fall für sinnvoll erachtet, um das Verfahren zügig voranzutreiben. Die Entscheidung zur Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Abwägung über die Anregungen und Bedenken erfolgt jedoch seitens der Stadt und sind unabhängig von dem beauftragten Planungsbüro. Somit bestehen keine Interessenskonflikte. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung
- Anlage zur Begründung