



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 2 4 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

| Gremien                           | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 26.04.2018 |     |             |             |
| Verwaltungsausschuss              | 02.05.2018 |     |             |             |
| Rat                               | 24.05.2018 |     |             |             |

***Bebauungsplan Nr. 117 - zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße -; 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, den Bebauungsplan Nr. 117 – zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße - 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:**

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 14.02.2018
- Avacon Netz GmbH vom 14.02.2018
- Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 15.02.2018
- Gascade Gastransport GmbH vom 20.02.2018
- LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 19.02.2018
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 26.02.2018
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 13.03.2018
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 13.03.2018
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 14.03.2018
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 28.03.2018

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.02.2018**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die allgemeinen Versorgungstrassen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder ver-

legt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise herein betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden in der Planfolge im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beachtet. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

### **3. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 19.03.2018**

Von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

#### **1. Regionalplanerische Stellungnahme**

Keine Bedenken.

#### **2. Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Eine Nachverdichtung an der genannten Stelle wird aus naturschutzfachlicher Sicht als kritisch angesehen, da sich gerade in dem Gartenbereich der Grundstücke an der Straße Appelhorn, der nun als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, eine grüne Lunge alter Bäume entwickelt hat. Diese bietet verschiedenen Vogel- und ggf. auch Fledermausarten und anderen geschützten Arten wie Igel und Eichhörnchen einen Lebensraum in der sonst dichten Wohngebietsbebauung. Unter diesem Gesichtspunkt kommt die erforderliche Auseinandersetzung mit dem speziellen Artenschutz sehr kurz. Da sehr wahrscheinlich einige Gehölze beseitigt werden müssen, sind dessen Belange ganz eindeutig betroffen und eine detaillierte Auseinandersetzung nötig.

Ich weise darauf hin, dass die Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB ungeachtet der Regelung zu § 13a BauGB in die gemeindliche Abwägung mit einzubeziehen sind (auch ohne Umweltbericht) und dies meines Erachtens nach nicht in ausreichender Weise erfolgt ist. Insbesondere fehlen eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebiets und eine Diskussion der zu erwartenden Eingriffe. Dass diese nicht ausgeglichen werden müssen, ist eine andere Frage. Hier wäre auch der vorhandene Baumbestand zu beschreiben und zu charakterisieren.

Um nicht gegen die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes zu verstoßen ist eine Begehung durch einen Fachkundigen vor Fällung von Bäumen zu empfehlen.

Es wird begrüßt, dass ein Hinweis auf die Rodung außerhalb der Sperrfrist des §39 BNatSchG in den textlichen Festsetzungen enthalten sein soll, dieser konnte jedoch nicht auf der Planzeichnung gefunden werden. Daher bitte ich an dieser Stelle um Ergänzung.

Ich weise darauf hin, dass der Abstand zum nördlich gelegenen FFH-Gebiet lediglich 95m beträgt und daher zu diesem Punkt noch eine etwas ausführlichere Begründung erfolgen sollte, warum Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bebauungsplan überplant im rückwärtigen Bereich der Straßen Appelhorn und Wittorfer Straße größere Gartengrundstücke und ermöglicht eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Die Gärten sind unterschiedlich angelegt und teilweise mit Bäumen bepflanzt. Wesentliche Teile der alten Bäume im Plangebiet sind Tannengehölze und hinsicht-

lich der Artenvielfalt entsprechend zu bewerten. Viele Bäume befinden sich an den Grundstücksgrenzen, wodurch ein Erhalt grundsätzlich möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Erhaltung der Baumbestände in den Randbereichen der jeweiligen Grundstücke. Die geplante Bebauung integriert sich in den umliegenden Siedlungsbestand, der von Grünbeständen geprägt wird. Die genannten Arten finden ausreichend Lebensraum in den vorhandenen Gärten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten unabhängig von der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Begründung ist angesichts der vorhandenen Grünbestände ausreichend formuliert und bedarf keiner Ergänzung. Die Begehung eines Fachkundigen vor Fällung der Bäume wird im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens empfohlen. Eine weitere Regelung ist nicht sinnvoll, da Gartenbäume nach geltender Rechtslage entnommen werden dürfen unabhängig einer Bebauung.

Der Hinweis auf die Rodung außerhalb der Sperrfrist des § 39 BNatschG wird redaktionell als Hinweis ergänzt. Damit wird der Stellungnahme entsprochen.

Die Begründung wird mit folgenden Aussagen ergänzt:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich eines FFH Gebietes. Zwischen dem Plangebiet und der Schutzgebiet befinden sich die Straßen Im Teich und die Appelhorn sowie jeweils mindestens 2 bebaute Grundstücke. Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine untergeordnete Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke vor. Die zur Straße Appelhorn und zum Schutzgebiet befindlichen Teile der Bebauung werden sich aufgrund der Bauleitplanung nicht verändern, da sich die getroffenen Festsetzungen am Bestand orientieren. Mehrfamilienhäuser sind durch die Begrenzung der Wohnungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Schutzbedürfnis des FFH Gebietes und dienen dessen Schutzzweck, da zusätzliche Verkehre durch den Ausschluss von Geschosswohnungen vermieden werden.

Aufgrund der Stellungnahme werden der Plan und die Begründung redaktionell wie erläutert ergänzt. Insgesamt wird an der Planung festgehalten.

### **3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Das anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden, wobei ein Mindestabstand von 1m zum Grundwasser einzuhalten ist. Ein Nachweis, dass der Boden die erforderliche Durchlässigkeit besitzt, ist nicht erbracht worden. Hierzu ist eine Bodenansprache mit Schichtenverzeichnis vorzulegen, da aus meiner Sicht die Erschließung nicht gesichert ist. Erst nach Vorliegen dieser Daten kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Grundstücke aus, da der umgebende Siedlungsbereich komplett bebaut wurde und entsprechende Erfahrungswerte vorliegen. Die genannten Belange betreffen daher die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden in der Planfolge im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beachtet. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

### **4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Keine Bedenken.

### **5. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme**

Auf den erforderlichen allgemeinen Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung auch Beachtung finden müssen, verzichte ich.

Die Stadt möchte hier im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Nachverdichtung planen. Bei ihren Überlegungen ist sie davon ausgegangen, dass diese Planung auch der städtebaulichen Ordnung dienen wird.

Eine Bauleitplanung muss jedoch nicht nur auf geordnete städtebauliche Entwicklung ausge-

richtet sein, sie muss diese auch gewährleisten. Das ist nicht der Fall, wenn ein Bebauungsplan zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke die Entwicklung einer Vielzahl sog. Pfeifenkopfgrundstücke vorsieht und dadurch städtebauliche Missstände hervorruft. (siehe auch OVG NRW vom 24.03.2006 – 10 BE 2133/05.NE).

Bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wurden die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB augenscheinlich erneut nicht berücksichtigt.

Mit der TF 3. wird der Sinn einer Baugrenze aufgehoben: (alle) bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die PlanzVO sieht für das Planzeichen 15.14 keine farbige Darstellung vor. Der Verlauf dieser Linie ist nicht hinreichend bestimmt. Da in den Teilgebieten unterschiedliche Nutzungsziffern gelten, sind Maßangaben erforderlich. Der Verlauf der Linie durch die Wohnhäuser Wittorfer Str. 33 und 39 schafft Unklarheit.

In der örtlichen Bauvorschrift 2.4 muss es WR und nicht WA heißen.

Die TF 4 dürfte in mehreren Fällen nur mit Schwierigkeiten oder gar nicht umsetzbar sein. Die betrifft insbesondere die Grundstücke Appelhorn 6 und 10 – 14. Es ist eine vom Standardtext abweichende, dem Plangebiet angepasste Lösung zu erarbeiten.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 4 legt fest, dass im Plangebiet je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Wittorfer Straßen und Appelhorn anzuschließen.

Die Begründung wird klarstellend ergänzt und lautet:

Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen möglichst über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Falls dies aufgrund des Bestandes nicht möglich sein sollte, sind je Baugrundstück eine eigene Zufahrt, also 2 Zufahrten, erlaubt. Die Erschließung kann durch Dienstbarkeiten geregelt werden, um Pfeifenstilgrundstücke zu vermeiden. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Damit wird der Stellungnahme entsprochen. Eine Umsetzbarkeit für die angesprochenen Grundstücke ist gegeben und städtebauliche Missstände werden vermieden.

Den Anforderungen des § 13 A Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Diese Aussage wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 bezieht sich auf Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der offensichtliche Fehler in der Formulierung wird redaktionell korrigiert. Die textliche Festsetzung lautet:

Im reinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Planzeichen 15.14 wurde nicht blau hinterlegt, sondern die beiden Baugrenzen der Nutzungszonen WR 1 und 2 verlaufen hier parallel. Diese Planzeichen sind an dieser Stelle entbehrlich und können redaktionell gestrichen werden. Zusätzlich wurde jedes Flurstück mit einer Maßkette versehen, um die Abgrenzung der beiden Nutzungszonen zu verdeutlichen. Diese Ergänzung ist rein redaktioneller Art und dient der Klarstellung.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wird redaktionell von WA in WR korrigiert. Dieser offensichtliche Fehler ist ebenfalls redaktioneller Art.

Der Stellungnahme wird in weiten Teilen entsprochen. Der Plan und die Begründung werden,

wie erläutert, redaktionell korrigiert bzw. ergänzt. An der Planung wird festgehalten.

### **Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

#### **4. Anwohner aus der Wittorfer Straße vom 22.02.2018**

Einwand/Widerspruch gegen den B-Plan Nr. 117

Der Bebauungsplan ist viel restriktiv, er gestattet nicht einen Wiederaufbau des Bestandes Wittorfer Straße 45.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Grundstück Wittorfer Straße 45 ist bereits rückwärtig bebaut. Der vordere Grundstücksteil ist derzeit unbebaut. Hier kann bereits heute und auch zukünftig ein Einzel- oder Doppelhaus entstehen. Das hintere Gebäude genießt Bestandsschutz und kann unter Beachtung des Bestandes saniert oder umgebaut werden. Falls es zu einem Abriss kommen sollte, muss sich der Neubau an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten. Eine Bebauung wäre an dieser Stelle möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan entzieht im rückwärtigen Teil des Grundstücks keine Baurechte, da nach einem Abriss der Bestandsschutz entfällt und ein Neubau hier ohne den vorliegenden Bauleitplan nicht mehr zulässig wäre.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Plans. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

#### **5. Anwohner aus der Wittorfer Straße vom 14.03.2018**

Der Anwohner äußerte mündlich Bedenken aufgrund der Verkehrsbelastung, die erheblich sei. Er schlug vor, die Verkehre im Stadtteil zu verteilen und hierbei die Straßen „Im Teich“, „Fasänenweg“ und „Appelhorn“ einzubeziehen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Verkehrsbelastung resultiert zum Teil aus der Brauerstraße, die vormittags stadteinwärts stark befahren wird. Die Straße des Anwohners wird in der Folge als Umfahrungsstrecke genutzt. Hier sind verkehrsbeeinflussende Maßnahmen zu überdenken. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme des Anwohners wird für eine weitere Erörterung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Plans. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

#### **6. Anwohnerin aus dem Appelhorn/Vertreterin der Bürgerinitiative vom 15.03.2018**

Als Bewohnerin des Appelhorngebietes und auch als Vertreter der Bürgerinitiative Appelhorn möchte ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 117 einreichen.

Anlass für das Erstellen eines solchen Bebauungsplan Nr. 117 mit der Erlaubnis der Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke 6-18 sowie Wittorfer Straße 33-47a, scheinen auf Wunsch eines einzelnen Anwohners erstellt zu werden und entsprechen nicht dem mehrheitlichen Wunsch der betroffenen Anwohner und auch nicht dem mehrheitlichen Wunsch der Bewohner dieser Wohngegend.

Einwände:

Im Bebauungsplan Nr. 117 konnte ich lesen, dass der Plan unter Rücksichtnahme der bestehenden Siedlungsstrukturen erstellt wurde. Dagegen spricht, dass die Erlaubnis der Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ja zurzeit nicht erlaubt ist und sich die betroffenen Anwohner mehrheitlich nicht für eine Bebauung ausgesprochen haben. Eine Veränderung des Charakters der Wohngegend ist zu befürchten, da mit zunehmenden Errichtung von Gebäuden, weitere Grünflächen und somit auch Bäume, Sträucher und Hecken geopfert werden. Somit verlieren Vögel, Igel, Schmetterlinge, Bienen, Wespen, Eichhörnchen ihren Lebensraum, da

diese in dieser Gegend noch zahlreich vorhanden sind. Zurzeit bestens sichtbar auf Grundstück Appelhorn 17, wo sämtliche großen Bäume, Sträucher und Büsche entfernt wurden und ein komplett kahles Grundstück wie in einem Neubaugebiet entstanden ist. Somit würde das Wohngebiet seinen parkähnlichen Charakter verlieren und bei weiteren Rodungen einem Neubaugebiet gleichkommen. Zur fehlenden Umweltverträglichkeitsprüfung sei die Frage erlaubt, ob weitere Oberflächenversiegelungen durch Gebäude wie z.B. einem Bungalow von 160 qm mit Zufahrt und Garage oder Carportstellfläche und das vielleicht noch in mehrfacher Ausführung nicht auch das Überschwemmungsverhalten der Radau begünstigen würde. Der Grundwasserspiegel ist in diesem Wohngebiet, wie die Anwohner wissen, hoch. Bei Regenfällen kommt es zur Überflutung von Kellern und Grundstücken. Wird dies nicht durch fehlende Versicherungsmöglichkeiten noch weiter gefördert oder fördert es gar das Rodauhochwasser? Ist also sichergestellt, dass keine Auswirkung auf Natur und Landschaft vorliegen? Wie wahrscheinlich ist es, dass in den Hinterland-Bungalows Familien mit Kindern einziehen? Das müssten dann größere Bungalows sein. Gerade Familien mit Kindern haben den Bereich Appelhorn als Wohnlage wegen ihrer großen Gärten und dem wenigen Verkehr gewählt. Durch den großen Garten ist es den Kindern möglich, sich zu entfalten und mit Lärm beim Spielen nicht den Nachbarn zu stören. Die neuen Wohnungen werden neue Bewohner und damit mehr Autos in die engen und verwinkelten Straßen des Viertels bringen. Der Verkehr hat aber in den letzten Monaten schon durch parkplatzsuchende Mitarbeiter des Krankenhauses und Durchfahrtsverkehr zur Umgehung der Brauerstraße massiv zugenommen. Dabei werden Geschwindigkeitsbegrenzungen nicht eingehalten und der Appelhorn und die Wittorferstraße werden zur Rennstrecke. Erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit fehlenden Parkflächen bei zunehmender Anliegerzahl scheint das nächste Problem darzustellen. Die unter Punkt 3 im Bebauungsplan formulierte Passage: „Konkreter Anlass war der Wunsch eines Eigentümers sein Grundstück im rückwärtigen Bereich zu bebauen. Der großzügige Baukörper entlang der Straße Appelhorn soll insgesamt zwei kleineren Baukörpern weichen. Eine Informationsveranstaltung für die Anwohner ergab, dass weitere Eigentümer ein ähnliches Vorgehen vorstellen können.“ Dies konnte meinerseits beim Nachfragen der Anwohner nicht bestätigt werden.

Es besteht Interesse von einem Anlieger aus dem Appelhorn, der die Diskussion angestoßen hat und tatsächlich eine Bebauung im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks plant. Die anderen beiden Anwohner sind Eigentümer bzw. Angehörige von Eigentümern der Liegenschaften Wittorfer Straße 41 und Wittorfer Straße 45. Auf beiden Grundstücken ist eine Hinterlandbebauung aufgrund der Platzierung des auf dem Grundstück schon bestehenden Hauses überhaupt nicht möglich. Der Eigentümer des Grundstücks Wittorfer Straße 41 möchte im vorderen Bereich bauen. Er benötigt keinen Bebauungsplan, der eine Hinterlandbebauung erlaubt. Der Sohn der Eigentümerin des Grundstücks Wittorfer Straße 45 hat keine konkreten Pläne, zu bauen. Das dortige Haus steht zudem mittig, eher im hinteren Bereich, auf dem Grundstück, so dass ein Bebauungsplan, der eine Hinterlandbebauung erlaubt, auch diesem Eigentümer keine Vorteile bringen würde. Einen weiteren Interessenten konnte ich nicht finden. Der vom Bauinteressenten immer wieder angeführte 4. Interessent im Appelhorn 18 hat auf direkte Nachfrage angegeben, er beabsichtige nicht zu bauen.

So scheint also ein Bebauungsplan auf Wunsch eines Anwohners im Appelhorn erstellt zu werden. Der Bebauungsplan 117 begünstigt scheinbar einen einzelnen Grundstückseigentümer und benachteiligt den Bestandsschutz der anderen in dem Gebiet lebenden Anwohner.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt. (OVG LG, Urt. v. 6.12.1989 - 6 K 16, 21/89 -; OVG LG Urt. v. 9.7.1990 - 6 C 19/88).

In einem ähnlichen Fall hat die Bauaufsicht des Landkreises Rotenburg 2014/2015 festgestellt, dass das Erforderlichkeitsprinzip voraussetzt, dass keine unsachlichen Motive in die Planungen mit einfließen, wie die Absicht, einen Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass hier ein erkennbar öffentlicher Bedarf zugrunde liegt. Der öffentliche Bedarf liegt scheinbar nicht vor.

Mit der Gründung einer Bürgerinitiative Appelhorn haben bisher 150 Anwohner des betroffenen Gebietes ihre Unterschrift gegen diesen Bebauungsplan abgegeben. Deshalb wird von den Anwohnern gefordert, einen den Bestand schützenden B-Plan neu aufzustellen, der eine rückwärtige Bebauung ausschließt, da dadurch viele wertvolle, naturnahe Gartenflächen verloren gingen.

Die Anwohner möchten durch einen neuen Bebauungsplan sichergestellt wissen, dass auf ein Grundstück nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden und keine Mehrfamilienhäuser mehr zugelassen werden. Das Anschreiben und die Unterschriftenlisten werden dem Bürgermeister übergeben

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Planungen eines Anliegers sowie die frühere Nachfrage eines weiteren Eigentümers eines Grundstücks im Plangebiet führten zur Bürgerinformation der betroffenen Anlieger, wo der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt wurde. Das Stimmungsbild war uneinheitlich.

Der Bebauungsplan ermöglicht im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine restriktive Bebauung. Die flach geneigten Dächer mit maximal 25° Dachneigung ohne Dachaufbauten wie Dachgauben sind nachbarschützend und ermöglichen weiterhin die Privatsphäre in den Gärten der Bewohner der vorderen Grundstücke.

Die genannte Bürgerinitiative hat ihre Absichten und Ziele im Rathaus nicht kommuniziert. Die genannten Unterschriften liegen der Verwaltung aktuell nicht vor. Der benachbarte Siedlungsbereich ist grundsätzlich von kleineren Grundstücken gekennzeichnet und weist demzufolge kein Nachverdichtungspotential auf. In der Regel wurde auf den jeweiligen Grundstücken das mögliche Baurecht bereits ausgeschöpft. Die vorliegende Planung gesteht dieses Recht in städtebaulich verträglicher Form den Anliegern des Planvorhabens ebenfalls zu. Die Nachbarn im weiteren Umfeld werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da visuell aufgrund der restriktiven planerischen Vorgaben keine Einschränkungen entstehen. Der gebietsbezogene PKW Individualverkehr wird langfristig nicht wesentlich zunehmen, da der Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen limitiert und dadurch Mehrfamilienhäuser ausschließt. Die Belange der benachbarten Anwohner bleiben demzufolge unberührt.

Das genannte Grundstück Appelhorn 17 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen weiterhin die Beibehaltung der großen Gärten. Auch eine Bebauung gemäß dem Bebauungsplan ermöglicht einer artenreichen Tierwelt ausreichende Habitate. Ausschlaggebend ist die artengerechte Gestaltung der Gärten. Aktuell dominieren Tannengewächse und Grasflächen. An dieser Stelle sind trotz einer künftigen Bebauung Verbesserungen für die genannten Arten vorstellbar.

Das anfallende Niederschlagswasser ist satzungsgemäß auf jedem Grundstück zu versickern. Anfallendes Regenwasser darf nicht auf das Grundstück des Nachbarn geleitet werden. Daher wird sich die weitere Bebauung nicht auf die Grundwasserstände sowie das auftretende temporäre Hochwasser im Überschwemmungsgebiet der Rodau auswirken. Der Überflutung von Grundstücken und Kellern muss durch geeignete Maßnahmen der jeweiligen Eigentümer begegnet werden.

Die Frage, wer die Häuser des Plangebietes bewohnt bleibt den Eigentümern der Grundstücke vorbehalten. Die Verkehrsmenge wird aufgrund der restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig nicht ansteigen (siehe Ausführungen oben). Die allgemeinen Verkehrsprobleme rund um das Plangebiet sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Inhalt der Stellungnahme wird an das zuständige Fachamt weitergegeben, um dort Lösungen zu erörtern. Die notwendigen Stellplätze für künftig geplante Bauvorhaben sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die begrenzte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im umliegenden Stadtgebiet widerspricht einer weiteren Bebauung daher nicht.

Die Bürgerinformation zum vorliegenden Bebauungsplan wurde nicht von allen Eigentümern des Plangebietes besucht. Eine abschließende Meinungsbildung an diesem Abend war nicht möglich, aber auch nicht vorgesehen. An dieser Stelle werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung abgewogen. Hier ist festzustellen, dass sich mittel- bis langfristig weitere Eigentümer eine Bebauung vorstellen können. Diese Bebauung ist im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Interesse der Stadt, da das Baugesetzbuch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt.

Ein genannter Grundstückseigentümer hat hier bereits rechtliche Vorkehrungen getroffen. Die direkten Nachbarn des Bauwilligen haben das geplante Bauvorhaben im Vorfeld nicht abgelehnt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aufgrund des sensiblen Umfeldes restriktiv gestaltet, siehe Ausführungen oben, um Auswirkungen auf die Nachbarn zu vermeiden. Der vorliegende Bebauungsplan schließt durch die Limitierung der Anzahl der Wohneinheiten

den Bau von Mehrfamilienhäusern aus. Er kommt damit der Forderung der Stellungnahme nach. Ein Bebauungsplan, der die rückwärtigen Bereiche als Gartenland schützt, bedarf es nicht, da das bestehende Baurecht eine Bebauung hier bereits ausschließt. Ein solcher Plan wäre als Verhinderungsplanung einzustufen und städtebaulich nicht erforderlich.

Die vorliegende Bauleitplanung kommt damit den genannten Forderungen im Grundsatz nach. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Plans. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

### **7. Eigentümerin eines Grundstücks im Appelhorn vom 19.03.2018**

An einer rückwärtigen Bebauung meines Grundstücks habe ich kein Interesse. Ich möchte, dass das naturnahe Wohnen mit grünen Gärten auf den von der Planung erfassten Flächen ebenso wie in den anliegenden Straßen weiterhin möglich bleibt. Eine Nachverdichtung lehne ich deshalb ab.

Das mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 verfolgte Ziel einer Nachverdichtung kann nicht erreicht werden, da außer einem einzigen Bauwilligen keine weiteren Grundstückseigentümer vorhanden sind, die eine rückwärtige Bebauung ihres Grundstücks planen. Die gegenteilige Angabe unter Ziffer 3, erster Absatz, der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 ist geeignet, bei den Mitgliedern des Rates den Irrtum hervorzuheben, dass weitere Eigentümer konkrete Bauwünsche hegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass über 170 Anlieger von Appelhorn, Wittorfer Straße und benachbarten Straßen sich im Rahmen einer Bürgerinitiative gegen den Bebauungsplan ausgesprochen haben. Diese Umstände sind in die vorzunehmende Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht einzubeziehen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind nicht verpflichtet ihre Grundstücke zu bebauen. Der Bebauungsplan ist vielmehr als Angebot an die Anlieger zu verstehen. Die Beibehaltung der anliegenden großen Gärten ist daher weiterhin möglich. Die angedachte Nachverdichtung ist ein langfristiges Ziel der Stadtentwicklung. Kurzfristig haben nur einige Anlieger ein Interesse daran, wie eine Umfrage am Ende der Bürgerinformation zur vorliegenden Bebauungsplanung ergeben hat. Die Begründung enthält in Kapitel 3 diese Aussage. Der Bebauungsplan selbst ermöglicht im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine restriktive Bebauung. Die flach geneigten Dächer mit maximal 25° Dachneigung ohne Dachaufbauten wie Dachgauben sind nachbarschützend und ermöglichen weiterhin die Privatsphäre der eigenen Gärten.

Die genannte Bürgerinitiative hat ihre Absichten und Ziele im Rathaus nicht kommuniziert. Die genannten Unterschriften liegen der Verwaltung aktuell nicht vor. Der benachbarte Siedlungsbereich ist grundsätzlich von kleineren Grundstücken gekennzeichnet und weist demzufolge kein Nachverdichtungspotential auf. In der Regel wurde im Umfeld das mögliche Baurecht bereits ausgeschöpft. Die vorliegende Planung gesteht dieses Recht in städtebaulich verträglicher Form den Anliegern des Planvorhabens ebenfalls zu. Die Nachbarn im weiteren Umfeld werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da visuell aufgrund der restriktiven planerischen Vorgaben keine Einschränkungen entstehen. Der gebietsbezogene PKW Individualverkehr wird langfristig nicht wesentlich zunehmen, da der Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen limitiert und dadurch Mehrfamilienhäuser ausschließt. Die Belange der benachbarten Anwohner bleiben demzufolge unberührt.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Plans.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung

