



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 3 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.07.2020			
Verwaltungsausschuss	29.07.2020			
Rat	27.08.2020			

Bebauungsplan Nr. 111 - zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus 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 aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111 – zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

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:

- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 03.06.2020
- Avacon Netz GmbH vom 02.06.2020
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 03.06.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 04.06.2020
- GASCADE Gastransport GmbH vom 04.06.2020
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 04.06.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.06.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 24.06.2020
- Industrie-und Handelskammer Stade vom 30.06.2020

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.06.2020

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom, Gas und Wasser der geplanten Wohnanlage vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg durch die Stadt Rotenburg zur Verfügung gestellt, dass Trinkwassernetz dient hierbei als Löschwasserunterstützung.

Im Sinne einer ökologisch effizienten und CO₂-reduzierten Primärenergieausnutzung für die Wärmeversorgung des oben genannten zukünftigen Bauobjekts, würden wir gasbetriebene Blockheizkraftwerke in Form von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) für die geplante Wohnanlage empfehlen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Planvollzug beachtet. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Eine zentrale Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk ist bereits realisiert. Der Anschluss- und Benutzungszwang gilt auch für das vorliegenden Plangebiet.

An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.06.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 18.06.2020

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 03.07.2020

Von der geplanten Änderung 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. Bauleitplanerische Stellungnahme

Die textliche Festsetzung II ist rechtswidrig und insofern abzuändern oder ganz aufzuheben.

Das Verfahren zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist im § 19 der BauNVO abschließend geregelt. Maßgebliche Bezugsgröße ist hiernach das Baugrundstück.

Für den Geltungsbereich des Landes Niedersachsen ist der vermeintlich unbestimmte Rechtsbegriff des Baugrundstücks im § 2 Abs. 12 der NBauO definiert.

Der Stadt ist es aufgrund dieser spezialgesetzlichen Vorgaben mithin nicht ermöglicht mit Ortsrecht diese Vorgaben „neu zu definieren“.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass man die Flurstücke vereinen möchte. Insofern kann ich ihnen derzeit nur dringend empfehlen, diese Flurstücke kurzfristig grundbuchlich zu vereinen und die textliche Festsetzung zu streichen.

Zudem vermissem ich eine städtebauliche Begründung für die Erhöhung der GRZ II auf 0,8. Aus Gründen der erhöhten Rechtssicherheit kann ich hier nur weitergehende Ausführungen anheimstellen.

Die nunmehr geplante Bebauung ist grundsätzlich geeignet das bisherige Gebiet zu verändern, evtl. sollten auch hier noch Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Gebiet und auch auf evtl. Gebietserhaltungsansprüche erarbeitet werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung des § 19 Abs. 3 BauNVO sagt aus, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend ist, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Von der letzten Möglichkeit hat die Stadt Gebrauch gemacht. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist demnach für das WA 1 und WA 2 gemeinsam auf das neu zu vermessene Flurstück bezogen zu ermitteln. Aktuell ist das Plangebiet in sechs Grundstücke aufgeteilt. Die Festsetzung dient als vorausschauenden Hinweis wie vorzugehen ist. Die Festsetzung widerspricht damit nicht geltendem Recht und steht sowohl mit den Regelungen der BauNVO als auch mit der Definition des Baugrundstückes des § 2 Abs. 13 NBauO im Einklang. Mit dem Verkauf der Grundstücke werden diese vereinigt und damit der Forderung der Stellungnahme nachgekommen. Die Stadt als Eigentümerin kann darüber verfügen. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung bleibt bestehen. Die Änderung in der Begründung ist redaktioneller Art.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl II auf 0,8 resultiert aus dem Bedarf für Zuwegungen, Stellplätze und anderer Nebenflächen. Die höhere Versiegelung hat anhand des geringen Umfangs des Planvorhabens sowie der geringfügigen Anpassung keine Auswirkungen auf den umgebenden Siedlungszusammenhang. Diese Aussage wird in der Begründung ergänzt und ist redaktioneller Art.

Grundsätzlich besteht für Eigentümer von Baugrundstücken ein Vertrauensschutz auf Einhaltung und den Bestand von Bebauungsplänen. Die vorliegende Planänderung beeinträchtigt diese Rechte in keiner Weise. Die Änderung betrifft den zentralen Teil des Plangebietes und hat einen großzügigen Abstand zum Grundstück der Nachbarn. Die Grundzüge der Planung werden in entscheidenden Parametern nicht verändert. Die vorliegende Änderung ist gestalterischer Art und berücksichtigen in ihrer Abwägung den Vertrauensschutz der umliegenden Eigentümer auf die rechtskräftige Bebauungsplanung. Insbesondere die Beibehaltung der Grundflächenzahl, die festgesetzten Bauräume sowie die eingeschossige Bauweise mit flach geneigten Dächern stellen die Einfügung des Planvorhabens in den umliegenden Siedlungszusammenhang sicher. Die Lage des Plangebietes am Übergang in das WA 2 nimmt diesen Gedanken zusätzlich auf. Diese Aussagen werden in die Begründung aufgenommen und sind redaktioneller Art.

An der Planung wird festgehalten. Es werden keine Änderungen an der Planung aufgrund der

Stellungnahme vorgenommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt, wie oben beschrieben.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

6. Künftige Anwohner aus dem Walsroder Weg

Wir haben die 1. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 111 - zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - eingesehen und sind überrascht und schockiert.

Im September 2019 haben wir uns für das Bauen im 55 plus Baugebiet entschieden und sind zurzeit in der Bauphase.

Ausschlaggebend für unsere Entscheidung war, dass in diesem Baugebiet kleine Grundstücke geschnitten wurden und die Gebäudehöhen im gesamten 55+ Gebiet niedrig vorgegeben wurden. So kann es nicht - wie in anderen Baugebieten - zu eine Abschattung durch 2 stöckige Stadtvillen kommen.

Im Dezember wurde uns von Herrn Worthmann angekündigt, dass eine Änderung des Bebauungsplans geplant ist. Es wurde angekündigt, dass es bei den Grundstücken S 70-75 zu einer Bebauung mit kleinen Reihenhäusern oder einer Art Wohnanlage kommen soll.

Es wurde zugesagt, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes für diese Grundstücke in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden soll.

Nach Durchsicht der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 sieht es nun deutlich anders aus.

- Die Traufhöhe wurde von 3,5 Meter auf 6,5 Meter erhöht.
- Die Grundflächenzahl II wurde von 0,6 auf 0,8 erhöht.
- Der Mindestabstand von Garagen/Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde von 3 Meter auf Null reduziert.

Aus Zeitungsberichten geht hervor, dass eine Bebauung mit 12 Wohneinheiten geplant ist, d.h. aus der Planung von 6 Häusern wird eine Planung zu einem 12 Wohnungskomplex.

Unser Grundstück grenzt unmittelbar an dem betroffenen Bereich.

Wir erheben Einspruch gegen die 1. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 111 - zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst –

- Die Erhöhung der Traufhöhe von 3,5 Meter auf 6,5 Meter stellt aufgrund der Abschattung eine deutliche Beeinträchtigung dar und verändert die Baustruktur im 55+ Gebiet grundlegend.
- Die Erhöhung der Grundflächenzahl II von 0,6 auf 0,8 gepaart mit der Aufhebung der Einschränkung für Garagen/Stellplätzen bedeutet für uns als unmittelbare Nachbarn, dass wir in nur 6 Meter Entfernung von unserem Haus der Lärmbelästigung von den Garagen/Stellplätze ausgesetzt sind.
- Die Gesamtheit der Änderung führt zu einer Verdoppelung der Bewohner auf dem betroffenen Gebiet und somit zu erhöhter Lärmbelästigung für uns als unmittelbaren Nachbarn.

Wir fragen uns, warum wurden für das Vorhaben diese Grundstücke ausgewählt und nicht Grundstücke im normalen Bereich. Im normalen Bereich wären keine Anpassungen der Traufhöhe notwendig und aufgrund der Grundstücksgrößen auch keine Anpassungen der Grundflächenzahl II und der Mindestabstände.

Wir fragen uns auch, warum wurden für das Vorhaben nur 6 Grundstücke ausgewählt und nicht die freien 8 Grundstücke im 55+ Gebiet. So könnte doch auch auf eine Anpassung der Traufhöhe, der Anpassungen der Grundflächenzahl II und der Mindestabstände verzichtet werden.

Wir fordern Sie daher auf, die Änderung noch einmal zu überprüfen und die Änderung in dieser Tragweite am Bebauungsplan nicht vorzunehmen. Wir bitten den Empfang des Einspruchs zu bestätigen.

6.1 Dazu Rechtsanwalt Dr. Nicolai Rosin vom 17.06.2020

Hiermit zeigen wir Ihnen die rechtliche Vertretung der Eheleute Frau Patrizia und Herrn Jürgen Meyer, Waldstegener Weg 11, 27356 Rotenburg (Wümme), an. Unsere Mandanten haben durch notariellen Kaufvertrag des Notars Lutz Hammermeister mit Sitz in Rotenburg (Wümme) zu Urkundenrollen-Nummer 856/2019 am 5. November 2019 von der Stadt Rotenburg Wümme das Grundstück Flurstück 12/20 der Flur 43 von Rotenburg (Wümme), Gebäude- und Freifläche Schneverdinger Weg mit einer Größe von 429 m² gekauft. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nummer 111 des am 15.6.2018 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Ihrer Gemeinde. Es handelt sich um das sogenannte Grundstück Nummer S 81, Walsroder Weg/Buchholzer Weg. Der Verkauf erfolgte als Bauplatz. Ausweislich § 2 des zuvor genannten Vertrages wird auf Seite 5 darauf hingewiesen, dass sich das zuvor genannte Grundstück innerhalb des Bebauungsplans Nummer 111 Ihrer Gemeinde befindet. Ausdrücklich wird weiter darauf hingewiesen, dass sich dieser Baubereich (Baugrundstücke S 68 bis S 89) als ein solcher des Baubereichs 55 plus befindet. Mit unterzeichnet wurde die Anlage: Baugebiet: Brockeler Straße mit konkreten Angaben auch zur Höhenlage der baulichen Anlagen. Im hier maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet I beträgt die maximale Traufhöhe 3,50 m. Diese Vereinbarung wurde von dem Vertreter der Stadt Rotenburg, Herrn Flemming Worthmann, Amt für Finanzen, unterzeichnet. Nunmehr konnten unsere Mandanten der amtlichen Bekanntmachung Ihrer Stadt entnehmen, dass in der Zeit vom 2. Juni bis 3.7.2020 Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 111 ausliegen. Bereits mit Datum vom 8.6.2020 haben unsere Mandanten eigene Einwendungen formuliert. Diese Einwendungen aufgreifend wollen wir die Thematik vertiefen.

Der guten Ordnung halber teilen wir mit, dass ausweislich der als **Anlage 1** beigefügten Vollmacht unserer Mandanten das Amtsgericht Rotenburg Wümme mit Datum vom 3.2.2020 die Eigentumsbekanntmachung unserer Mandanten bekanntgegeben hat, **Anlage 2**. Erst im September 2019 haben sich unsere Mandanten für das Bauen im 55 plus- Baugebiet entschieden und befinden sich derzeit in der Bauphase.

II.

1.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans Nummer 111 der Stadt Rotenburg (Wümme), rechtskräftig seit dem 15.6.2018, hat die Stadt Rotenburg eine städtebauliche Entwicklung der Wohnbauflächen an der Brockeler Straße aufgestellt und beschlossen. Das neue Wohngebiet rundet das Siedlungsgebiet im Nordosten der Stadt ab. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets sieht der Bebauungsplan 64 Parzellen mit Größen zwischen 530 und 750 m² vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden (vgl. Ziff. 4.1., Seite 12 der Planbegründung).

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen die Wohngebäude im WA 1 und WA 2 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren (Begründung S. 12). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 4.3, Seite 13 der Planbegründung) soll mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung oder Doppelhäusern, gekennzeichnet sein. Eine zweigeschossige Bauweise und höhere Traufhöhe findet nur im südlichen Plangebiet statt, wo im äußersten Südosten des Plangebietes ein WA 3-Gebiet festgesetzt ist, mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m.

Ausweislich der Ziff. 4.5 der Planbegründung, Seite 14, wurde die Bauweise entsprechend der

geplanten Nutzungsstruktur festgesetzt. Im WA 1 sind eingeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 3,5 m sowie einem flach geneigten Dach geplant. Auch im WA 2 können nur eingeschossige Wohnhäuser gebaut werden. Lediglich in dem zuvor genannten WA 3 sind zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von höchstens 7,50 m möglich.

Weiter wird ausgeführt, dass die Höhenlage der künftigen Gebäude festgesetzt wurde, um eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen.

2.

In der nunmehr vorliegenden Bauleitplanung der 1. Änderung wird unmittelbar südlich des Grundstücks unserer Mandanten, Flurstück 12/20, mit einer Größe von 429 m², nur durch den sogenannten Walsroder Weg getrennt, das nunmehr streitige Plangebiet, fassend die Grundstücke S 68 bis S 77, überplant, und zwar durch die 1. Änderung. Innerhalb dieser Briefmarkenplanung wird ein WA 2 ausgewiesen mit einer Traufhöhe von 6,50 m. Hiergegen wenden sich die Eigentümer und unsere Mandanten.

Ausweislich Anlass und Ziel sowie Zweck der Planaufstellung, Ziff. 3, Seite 8 der Planung, wird die bisherige maximale Traufhöhe von 3,50 m vollständig verlassen. Im zentralen Bereich des Plangebietes, unmittelbar gegenüber dem Grundstück unsere Mandanten, wird nunmehr eine Traufhöhe auf 6,50 m festgesetzt, d.h. nahezu eine Verdoppelung und Erhöhung um 3 m. Ziel soll es sein, ein Obergeschoss verwirklichen zu können, ohne ein weiteres Vollgeschoss zu errichten, obwohl im bisherigen Plangebiet komplett eine eingeschossige Bebauung festgesetzt war. Und auch unmittelbar nördlich und östlich des anschließenden Wohngebietes nach wie vor eine eingeschossige Bebauung vorhanden ist. In Ziffer 4.4 wird die Höhenlage der baulichen Anlage (Seite 10) beschrieben. Die Traufhöhe der Gebäude wird nunmehr nur noch im Bereich WA 1 bei 3,50 m belassen und im Bereich WA 2 auf 6,50 m festgesetzt. Es soll „eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude mit der umliegenden Siedlung“ erreicht werden.

Hiergegen wenden sich die Einwender.

3.

Die Einwender, d.h. unsere Mandanten, haben auf die noch keine zwei Jahre alte Bauleitplanung vertraut. Der Bebauungsplan Nummer 111 ist erst am 15.8.2018 in Kraft getreten. Eine Änderung der Bauleitplanung nach gut einem Jahr verletzt unter Vertrauens- und Abwägungsgesichtspunkten die Rechte der Einwender. Ausweislich des notariellen Kaufvertrages wurde ausdrücklich auf das Baugebiet Brockeler Straße und die allgemeinen Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke im WA 1 und WA 2 ausdrücklich auf der Höhenlage mit 3,50 m Höhenentwicklung hinsichtlich der maximalen Traufhöhe Bezug genommen. Hierauf haben die Antragsteller vertraut.

Darüber hinaus haben sie auch im Vertrauen hierauf erhebliche Vermögensdispositionen getroffen.

Der Stadt ist durch den oben genannten notariellen Kaufvertrag bekannt, dass sie nur für das Grundstück 47.190,00 € ausgegeben haben. Hinzu kommt die erhebliche Investition in den Neubau. Die Höhenfestsetzung hat nach dem Willen der Stadt Rotenburg (Wümme) und dem Bebauungsplan Nummer 111 und seiner Begründung, insbesondere dem städtebaulichen Konzept (vgl. Ziffer 4.1), der Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 4.2), des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 4.3) und der Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe (vgl. Ziffer 4.5) nicht nur drittschützende Wirkung, sondern ist auch abwägungsrelevant. Nach dem Willen Ihrer Gemeinde wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenlage der baulichen Anlagen mit einer Traufhöhe von 3,50 m sowie am flach geneigten Dach im WA 1 und WA2 ausdrücklich so festgeschrieben. Lediglich für das WA 3, im äußersten Südosten des Plangebietes ist eine zweigeschossige Gebäudehöhe mit einer Traufhöhe von höchstens 7,50 m zulässig. Ausdrücklich benannt ist in der Begründung zum Bebauungsplan, dass die Höhenlage der künftigen Gebäude deshalb festgesetzt wurde, um eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Dieser abwägungserhebliche Belang ist in der nunmehr angefochtenen 1. Änderung

des Bebauungsplans vollständig abwägungsrechtlich abhandengekommen. Der durch Auslegung zu ermittelnden nachbarschützende und abwägungserhebliche Belang der Einwender ergibt sich daraus, dass die Höhenfestsetzung den Schutz der Aussicht von bestehenden baulichen Anlagen wegen der besonderen örtlichen Situation zum Planinhalt hatte und ausdrücklich eine maximale Traufhöhe von einheitlich 3,50 m festgesetzt wurde. Das nunmehrige Abweichen entbehrt jeglicher gerechten Abwägung. Es liegt ein offensichtlicher Ausnahmefall vor, da die Stadt Rotenburg im Ursprungsplan Nr. 111 ausdrücklich die Traufhöhe für den nördlichen Teil des Plangebietes und die 64 Parzellen auf 3,50 m begrenzt hat. Dies war ausdrücklich Teil der Planbegründung hinsichtlich der höchstzulässige Anzahl der Wohnungen und der Höhenentwicklung hinsichtlich einer einheitlichen Siedlungsstruktur im eingeschossigen Bereich sowie am flachgeneigten Dach. Damit kommt hier der bisherigen Festsetzung für die Einwender ein subjektiver Belang offensichtlich in Betracht, der über sonstige städtebauliche Festsetzungen hinauskommt und die besondere örtliche Situation zum Inhalt hatte. Aufgrund dieses Vertrauens an den Bebauungsplan wurden Vertragsverhandlungen mit der Stadt Rotenburg geführt, die auch erfolgreich waren und Gegenstand der notariellen Urkunde hinsichtlich der Höhenentwicklung. Damit ist deutlich geworden, dass im Vertrauen hierauf Vermögensdispositionen vorgenommen wurden.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg einerseits und des Bundesverwaltungsgerichts andererseits, dass in einem solchen Falle des planerischen Willens der Gemeinde, die auch zum Schutz der Anwohner und Nachbarn gedacht ist, hinsichtlich der Abwägung in einem Bauleitplanverfahren die Anforderungen hinsichtlich des Vertrauensschutzes zugunsten der Planbetroffenen besonders hoch sind. Hier ist auch die Höhenentwicklung von 3,50 Traufhöhe ausdrücklich - auch wegen der erheblichen Vermögensdispositionen - geschützt. Wegen der ausdrücklichen Planbegründung im Bebauungsplan Nummer 111 einerseits und der aus Sicht der Einwender fehlerhaften Planbegründung Bebauungsplan Nummer 111, 1. Änderung, zugunsten der Einwender hinsichtlich der Beibehaltung der Traufhöhe einheitlich auf 3,50 m schützenswert. Auch wenn hier ein Ausnahmefall vorliegt, ist offensichtlich, dass die Traufhöhe von 3,50 m im gesamten Bereich WA 1 und WA 2 kaufentscheidend war und im Bebauungsplan Nummer Nr. 111 ausdrücklich für die 64 Parzellen mit Größen zwischen 530 und 750 m² einerseits und im Nordwesten des Plangebietes für 21 kleinere Grundstücke mit 535 - 400 m² für Senioren andererseits geplant war. Hinzu kommt die Besonderheit des 55 plus-Gebietes, sodass gerade eine Höhenentwicklung von einer zweigeschossigen Bauweise und sogenannten Stadtvillen nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Kaufentscheidung war. Die Einwender treten ausdrücklich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 entgegen, insbesondere:

- 1., dass die Traufhöhe von 3,5 m auf 6,5 m (WA 2) erhöht wird.
- 2., dass die Grundflächenzahl 2. von 0,6 auf 0,8, (vgl. textliche Festsetzung 1.) erhöht wird und
- 3., dass der Mindestabstand von Garagen und Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 auf 0 m reduziert wird.

Auch wird der voraussichtlich geplanten Bebauung mit 12 Wohneinheiten entgegengetreten. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die bereits vorliegenden Einwendungen unserer Mandanten vom 3. Juni 2020, die Gegenstand dieser Einwendungen werden.

4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt Rotenburg die Eigentumsgarantie der Planbetroffenen, d.h. insbesondere unter Beachtung ihrer freien Verfügungsbefugnis ihres Eigentums einerseits und ihrer Schicksalsgemeinschaft andererseits, die Vermögenswerten subjektiv-öffentlichen Rechte nicht hinreichend beachtet hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts und ihm folgend des Nds. Oberverwaltungsgerichts hat das Eigentum eine besonders hohe Bedeutung. Für den Fall, dass ein Bebauungsplan geändert wird, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes stets abwägungserheblich. Die planbetroffenen Eigentümer und Einwender besitzen hier - insbesondere vor dem Hintergrund des mit der Stadt Rotenburg geschlosse-

nen Vertrages - ein erhebliches schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Die planbetroffenen Eigentümer und Einwender haben im Vertrauen auf die bisherigen Planfestsetzungen des Bebauungsplans 111 erhebliche Vermögensdispositionen getroffen und auf die bestehenden Festsetzungen und ihre Fortgeltung vertraut. Diese Vertrauensschutzgesichtspunkte sind nicht hinreichend bei der ersten Änderung abgewogen wurden. Zudem ist das Vertrauen auch deshalb besonders schutzwürdig, weil aufgrund des Bebauungsplans 111 eine Baugenehmigung erteilt wurde, die sich hinsichtlich des Bauvorhabens und Kaufvertragsgegenstandes aufgrund der Bauleitplanung in der Ausführung und Umsetzung befindet.

Künftige Korrespondenz bitten wir ausschließlich über unser Büro zu führen

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord – Ost und Ahlsdorfer Forst“ aus dem Jahr 2018 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,50 Meter. Die festgesetzten Bauräume platzieren die Hauptbaukörper. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäuser sowie die Festsetzung einer zweiten untergeordneten zentral platzierten Nutzungszone WA 2 mit einer Traufhöhe von 6,50 Meter. Die eingeschossige Bauweise bleibt jedoch bestehen. Weiterhin müssen die Vorderseiten von Garagen und Carports nicht mehr 3 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Die Grundflächenzahl II, die sich auf die Flächen der Zuwegung, Stellplätze oder sonstigen Nebenflächen bezieht, wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen ebenfalls unverändert. Lediglich die GRZ II, von der keine Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke ausgehen wird minimal erhöht. Die Anpassung der Traufhöhe auf 6,50 Meter zählt nicht zum Maß der baulichen Nutzung. Die eingeschossige Bauweise bleibt unverändert. Eine zusätzliche Verschattung von Grundstücken in der Nachbarschaft kann ausgeschlossen werden, da lediglich im zentralen Bereich die Erhöhung der Baukörper zugelassen wird. Zudem bleiben die Baugrenzen unverändert, die die Abstände zu den Nachbargrundstücken regeln. Carportanlagen und Garagen durften mit ihrer Längsseite bisher bereits an die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße platziert werden. Die Möglichkeit, Stellplätze mit der Vorderseite zur Straße anzuordnen führt zu keinen zusätzlichen Lärmimmissionen.

Die Beibehaltung aller wesentlichen Festsetzungen sichert die Einfügung des Planvorhabens in den bestehenden Siedlungsbereich. Die Zulässigkeit möglicher zusätzlicher Wohneinheiten im Vergleich zur rechtskräftigen Planung kann nur geschätzt werden. Da die wesentlichen Festsetzungen nicht verändert werden, können zusätzliche Wohneinheiten nur zu Lasten der Wohnfläche gehen. Dies bedeutet, dass kleinere Haushalte in die kleineren Wohnungen einziehen. Von einer Verdoppelung der Bewohnerzahl kann daher nur spekuliert werden. Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass kleine Haushaltsgrößen weniger PKW nach sich ziehen, die wiederum das Umfeld weniger belasten.

Der Standort der Bebauungsplanänderung wurde bewusst im Bereich des Seniorengebietes 55+ gewählt, da das geplante Wohnprojekt explizit für diese Gruppe gedacht ist. Ein Standort im übrigen Plangebiet wäre auch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da sich das Wohnprojekt in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen soll. Das übrige Gebiet weicht mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer eingeschossigen Bauweise ohne Festsetzung der Traufhöhe und der Dachform erheblich von den Festsetzungen des vorliegenden Planvorhabens ab. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre in diesem Falle ebenso notwendig geworden. Eine Vergrößerung des Plangebietes auf acht Grundstücke hätte das Wohnprojekt vergrößert. Im Rahmen der städtebaulichen Einfügung sollte es auf sechs Grundstücke beschränkt bleiben.

Insgesamt ist somit eine geringfügige Nachverdichtung im zentralen Bereich des ca. 2.000 m² umfassenden Grundstückes möglich. Der aktuelle Bebauungsplan lässt im Falle von Pultdachkonstruktionen vergleichbare Höhenentwicklungen zu. Der Vertrauensschutz auf die Festsetzungen aktuell geltenden Bebauungsplanes wird durch die vorliegende Planänderung nicht be-

einträchtigt.

Zur Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Nicolai Rosin wird ergänzt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Die Feststellungen zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Das vorliegende Planvorhaben umfasst die Grundstücke S 70 bis 75 und nicht die genannten S 68 bis 77. Das Planvorhaben setzt mit dem WA 1 und WA 2 zwei Nutzungszonen. In Nutzungszonen 2 wird die Traufhöhe auf 6,50 festgesetzt. Im WA 1 gilt weiterhin 3,50 Meter als maximale Traufhöhe. Die Zone WA 2 liegt im zentralen Bereich des Planungsvorhabens ca. 14 Meter südlich des Walsroder Weges und ca. 20 Meter vom Grundstück der Mandanten des Rechtsanwaltes entfernt. Eine unmittelbar gegenüberliegende Lage kann nicht erkannt werden. Eine eingeschossige Bauweise wird beibehalten. Das mögliche Obergeschoss ordnet sich sowohl im Plangebiet als auch zu den Nachbarn unter und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Mögliche Einschränkungen der Nachbarn aufgrund der Höhenentwicklung können nicht erkannt werden. Um das Planvorhaben zu verwirklichen ist diese Planänderung notwendig und städtebaulich erforderlich. Der Vorwurf einer Briefmarkenplanung wird zurückgewiesen.

Zu 3. Der Feststellung, dass in den Nutzungszonen WA 1 und WA 2 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111 Traufhöhen von 3,50 Meter sowie flach geneigte Dächer festgesetzt wurden, wird widersprochen. Ausschließlich im WA 1 wurden diese Festsetzungen vorgenommen. Das WA 2 kann eingeschossig bebaut werden. Hier sind Obergeschosse nach Niedersächsischer Bauordnung zulässig, wenn die darunterliegende Grundfläche des Erdgeschosses kleiner als 2/3 der Grundfläche des Obergeschosses ist. Dies führt in der Praxis zu optisch zweigeschossigen, rechtlich eingeschossigen Gebäuden im WA 2. Dies sollte im WA 1 ausgeschlossen werden.

Das vorliegende Planvorhaben grenzt im Westen und Süden an das WA 2 an. Es verbindet städtebaulich gesehen die beiden Bereiche und fügt sich in die gesamte Höhenentwicklung ein. Lediglich im zentralen untergeordneten Teil des Plangebietes ist eine Höhe von 6,50 Meter zulässig. Eine eingeschossige Bauweise ist weiterhin festgesetzt. Die Vorschriften zu Dachneigungen und die übrigen Gestaltungsvorschriften wurden ebenfalls beibehalten. Aufgrund der großzügigen Abstände zum nördlichen und östlichen WA 1 Gebiet sind weder nachbarschützende Vorschriften noch der Vertrauensschutz auf die ursprüngliche Planung betroffen. Im Übrigen sind in der Nutzungszone WA 1 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 Gebäude mit Pultdachkonstruktionen mit Firsthöhe von über 6,50 Meter bereits zulässig und möglich.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl II auf 0,8 resultiert aus dem Bedarf für Zuwegungen, Stellplätze und anderer Nebenflächen. Die Reduzierung des Mindestabstandes der Vorderseiten von Garagen und Carports dient einer höheren Flexibilisierung der Situierung von Stellplätzen. Gestalterisch und städtebaulich bleiben diese Änderungen folgenlos, da eine höhere GRZ II optisch nicht sichtbar ist und bisher bereits Garagen oder Carports mit ihren Längsseiten zur Straße platziert werden dürfen.

Insgesamt bleiben alle wesentlichen Grundzüge der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 111 unverändert. Das Planvorhaben ermöglicht den Bau einer einheitlichen Wohnanlage über mehrere Grundstücke. Diese fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein und wertet das Umfeld auf. Eine Beeinträchtigung der genannten Vermögensdispositionen ist nicht gegeben. Das Grundstück wurde von der Stadt zu einem Preis verkauft, der im Vergleich zu benachbarten Stadtvierteln unter dem Bodenrichtwert liegt. Damit möchte die Stadt attraktives Bauland zu wirtschaftlichen Preisen bereitstellen. Die Planänderung schränkt die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes der Mandanten in keiner Weise ein. Sämtliche vorgetragenen Überlegungen wurden in die Abwägung der Planänderung einbezogen und berücksichtigt.

Die Ausführungen werden als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Zu 4. Es ist richtig, dass das Eigentum einem hohen Schutz unterliegt. Die vorliegende Planänderung beeinträchtigt diese Rechte in keiner Weise. Die Änderung betrifft den zentralen Teil des Plangebietes und hat einen großzügigen Abstand zum Grundstück der Mandanten. Die Grund-

züge der Planung werden in entscheidenden Parametern nicht verändert. Die vorliegende Änderung ist gestalterischer Art und berücksichtigen in ihrer Abwägung den Vertrauensschutz der umliegenden Eigentümer auf die rechtskräftige Bebauungsplanung. Insbesondere die Beibehaltung der Grundflächenzahl, die festgesetzten Bauräume sowie die eingeschossige Bauweise mit flach geneigten Dächern stellen die Einfügung des Planvorhabens in den umliegenden Siedlungszusammenhang sicher. Die Lage des Plangebietes am Übergang in das WA 2 nimmt diesen Gedanken zusätzlich auf. Diese Aussagen werden in die Begründung aufgenommen und sind redaktioneller Art.

An der Planung wird festgehalten Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme nicht.

7. Künftige Anwohner aus dem Walsroder Weg

Wir haben im Oktober 2019 im Baugebiet Brockeler Str. II das Baugrundstück Gemarkung Rotenburg Flur 43 Flurstück 12/11 (Walsroder Weg 23) erworben.

Die Kaufentscheidung fiel unter Akzeptanz und Begrüßung der im Bebauungsplan 111 festgelegten Bestimmungen der Stadt Rotenburg. Wir haben unsere Vorstellungen eines Neubaus dem von der Stadt Rotenburg geforderten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenlage der baulichen Anlage nach Rücksprache mit Frau Schumacher vom Bauamt angepasst.

Die jetzt vorgelegte und derzeit diskutierte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 vom 23.05.2020 ändert unserer Ansicht nach diesen „55+Bereich“ des Baugebietes derart gravierend, dass wesentliche Punkte unserer Entscheidungsgrundlage für dieses Grundstück nicht mehr vorhanden wären, wenn dieser 1. Anhang des Bebauungsplanes 111 wie derzeit vorgeschlagen in Kraft treten würde.

Folgende Punkte sehen wir als kritisch:

- 1) Die geplante verdichtete Bebauung führt zu deutlich mehr Verkehr im Bereich 55+ der – wie ursprünglich ausgewiesen – ja als verkehrsberuhigt angedacht und beworben wurde.
- 2) Die geplante verdichtete Bebauung erfordert mehr Stellplätze und wird damit vorhersagbar die Durchfahrt- und Parksituation und gegebenenfalls auch die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen in und um diesen Bereich erschweren.
- 3) Eine bauliche Verdichtung des nordwestlichen Teils des Baugebietes führt, aufgrund der Lage der Zufahrtswege, zu einer erhöhten Belästigung überproportional vieler Anwohner.
- 4) Die von der Stadt gewünschte, weitgehend natürliche Aufnahme von Regenwasser aus (unüberbauten) Boden würde durch die geplanten Verdichtungsmaßnahme konterkariert.
- 5) Das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes und speziell der originäre Zweck des Bereiches 55+ würden sich durch die nachträglich geplante hohe Verdichtung negativ verändern, was sicher nicht im Sinne der meisten Käufer dieser Grundstücke ist.

Wir würden uns freuen konstruktiv an einer Lösung mitzuarbeiten und bitten als erstes zu überprüfen ob nicht ein anderer Bereich innerhalb des Baugebietes Brockeler Str. II für die Planung des vorgeschlagenen Gebäudeensembles in Frage kommt. Speziell da in anderen Teilen des Baugebietes bereits eine höhere Bebauung und andere Traufhöhen im Bebauungsplan 111 ausgewiesen wurden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord – Ost Ahlsdorfer Forst“ aus dem Jahr 2018 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,50 Meter. Die festgesetzten Bauräume platzieren die Hauptbaukörper. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern sowie die Festsetzung einer zweiten untergeordneten zentral platzierten Nutzungszone WA 2 mit einer Traufhöhe von 6,50 Meter. Die eingeschossige Bauweise bleibt jedoch bestehen. Weiterhin müssen die Vorderseiten von Garagen und Carports nicht mehr 3 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

Insgesamt ist somit eine geringfügige Nachverdichtung im zentralen Bereich des ca. 2.000 m² umfassenden Grundstückes möglich. Der aktuelle Bebauungsplan lässt im Falle von Pultdachkonstruktionen vergleichbare Höhenentwicklungen zu. Der Vertrauensschutz auf die Festsetzungen aktuell geltenden Bebauungsplanes wird durch die vorliegende Planänderung nicht beeinträchtigt. Zu den vorgetragenen Punkten:

Zu 1. Die Verkehrsmenge erhöht sich nur geringfügig. Die ursprünglich geplante Bebauung von Einzelhäusern hätte, nach bisheriger Erfahrung, ein bis 2 PKW je Baugrundstück zur Folge gehabt. Im Ergebnis hätten bis zu 12 PKW das Quartier beparkt. Die aktuelle Planung ermöglicht kleinere Wohneinheiten im Falle einer Reihenhausbauung, die in der Regel mit weniger PKW je Wohneinheit bestückt worden wären. Die Gesamtzahl der PKW im Plangebiet erhöht sich nur marginal und die Erschließungsstraßen sind leistungsgerecht ausgebaut, um den Verkehr aufzunehmen.

Zu 2. Die Anzahl der Stellplätze ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, die entstehen. Insgesamt fällt der Stellplatznachweis für Wohnungen geringer aus, als für Einfamilienhäuser. Ebenso ist die Anzahl der PKW pro Wohneinheit im Falle von kleinen Wohneinheiten vermutlich geringer als bei der Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Stellplatzanzahl erhöht sich deshalb nur marginal. Der Stellplatznachweis hat auf dem Privatgrundstück zu erfolgen. Die Erreichbarkeit von Rettungsfahrzeugen ist daher in jedem Falle gesichert.

Zu 3. Das gesamte Baugebiet ist durch eine leistungsrechte Nord-Süd Straße erschlossen. Der geringfügige zusätzliche Verkehr wird hierüber abgewickelt. Das vorliegende Plangebiet ist im Norden und im Süden jeweils durch eine Straße erschlossen. Hier verteilt sich der Verkehr. Die Anwohner werden sich über das gesamte Wohngebiet verteilen. Eine überproportionale Belastung einzelner Bereiche wird ausgeschlossen.

Zu 4. Die Stadt Rotenburg gibt durch Satzung die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken vor. Ist dies nicht möglich, kann an den Kanal angeschlossen werden. Im gesamten Baugebiet sind unterschiedliche Böden anzutreffen. Teilweise ist eine Versickerung nicht möglich. Im Plangebiet ist, wie bei allen Grundstücken im Baugebiet, ein Bodengutachten anzufertigen, um die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Da die Grundflächenzahl des Planvorhabens identisch zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist, kann bei geeigneten Böden von einer Versickerung ausgegangen werden.

Zu 5. Das Gesamterscheinungsbild ändert sich nur marginal, da die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen nicht verändert werden. Lediglich im zentralen Teil des Plangebietes wird die Traufhöhe um 3 Meter erhöht. Die mögliche Reihenhausbauung fügt sich städtebaulich aufgrund der Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein. Der originäre Zweck des Gebiets, die Bereitstellung von Baugrundstücken an Bürger 55+, wird durch privatrechtliche Verträge gesichert und bleibt bestehen.

Die Lage wurde bewusst gewählt, da das Planvorhaben innerhalb des 55+ Gebietes verwirklicht werden soll für Bürger dieser Altersgruppe. Soziale Belange, wie die Bereitstellung von kleineren Wohnungen für diese Altersgruppe, gaben den Ausschlag, an dieser Stelle eine städtebaulich verträgliche Planänderung vorzunehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen des Plans.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung