

Stadt Rotenburg  
Große Str. 1  
235 Rotenburg

**Kreisgruppe  
Rotenburg (Wümme)**  
**Vorsitzender**  
Manfred Radtke  
Am Kamp 31  
27356 Rotenburg  
Fon: 04261/69 67  
Mail:  
bund.rotenburg@bund.net  
Web: <http://rotenburg.bund.net>

31. Dezember 2017

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 - Wiesenstraße/Pappelweg hier: Stellungnahme des BUND Kreisgruppe Rotenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Rotenburg gibt zum Planentwurf die folgende Stellungnahme ab.

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, walddtypischen 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.**

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 BPlan einzutragen und alle, die einer Bebauung nicht entgegen stehen, mit ihrem genauen Standort als zu erhalten festzuschreiben. Nur dann kann die Beschränkung auf die „notwendigen Maßnahmen“ rechtsverbindlich umgesetzt werden.**

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.**

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) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen 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 *Erst/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.**

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.**

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, das 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 Wohnungen 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.**

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.**

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 betroffenen 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.**

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.**

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:

**Objektart: AX\_Wald. Definition: [E] 'Wald' ist eine Fläche, die mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockt ist.**

**AX\_Flurstueck**

id	DENIAL3400009zz2
lebenszeitintervall	beginnt 2017-03-16T01:39:02Z
modellart	advStandardModell LiegenschaftskatasterModell
anlass	Abschreibung
inversZu_dientZurDarstellungVon_AP_PTO	DENIAL3400009Txp
gemarkung	land 03
	gemarkungsnummer 2202
flurstuecksnummer	zaehler 20
	nenner 20
flurstueckskennzeichen	032202024000200020__
amtlicheFlaeche	1774.00 m2
flurnummer	24
abweichenderRechtszustand	false
zweifelhafterFlurstuecksnachweis	false
rechtsbehelfsverfahren	false
zeitpunktDerEntstehung	1966-01-01
gemeindezugehoerigkeit	land 03
	regierungsbezirk 3
	kreis 57
	gemeinde 039

**AX\_Wald**

id	DENIAL3400009FZe
lebenszeitintervall	beginnt 2011-08-17T07:21:12Z
modellart	advStandardModell LiegenschaftskatasterModell
anlass	Ersteinrichtung
qualitaetsangaben	herkunft source description 4200
vegetationsmerkmal	Nadelholz <i>'Nadelholz' beschreibt den Bewuchs einer Vegetationsfläche mit Nadelbäumen.</i>

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

Die Karte ist auch als Anlage beigefügt.

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



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

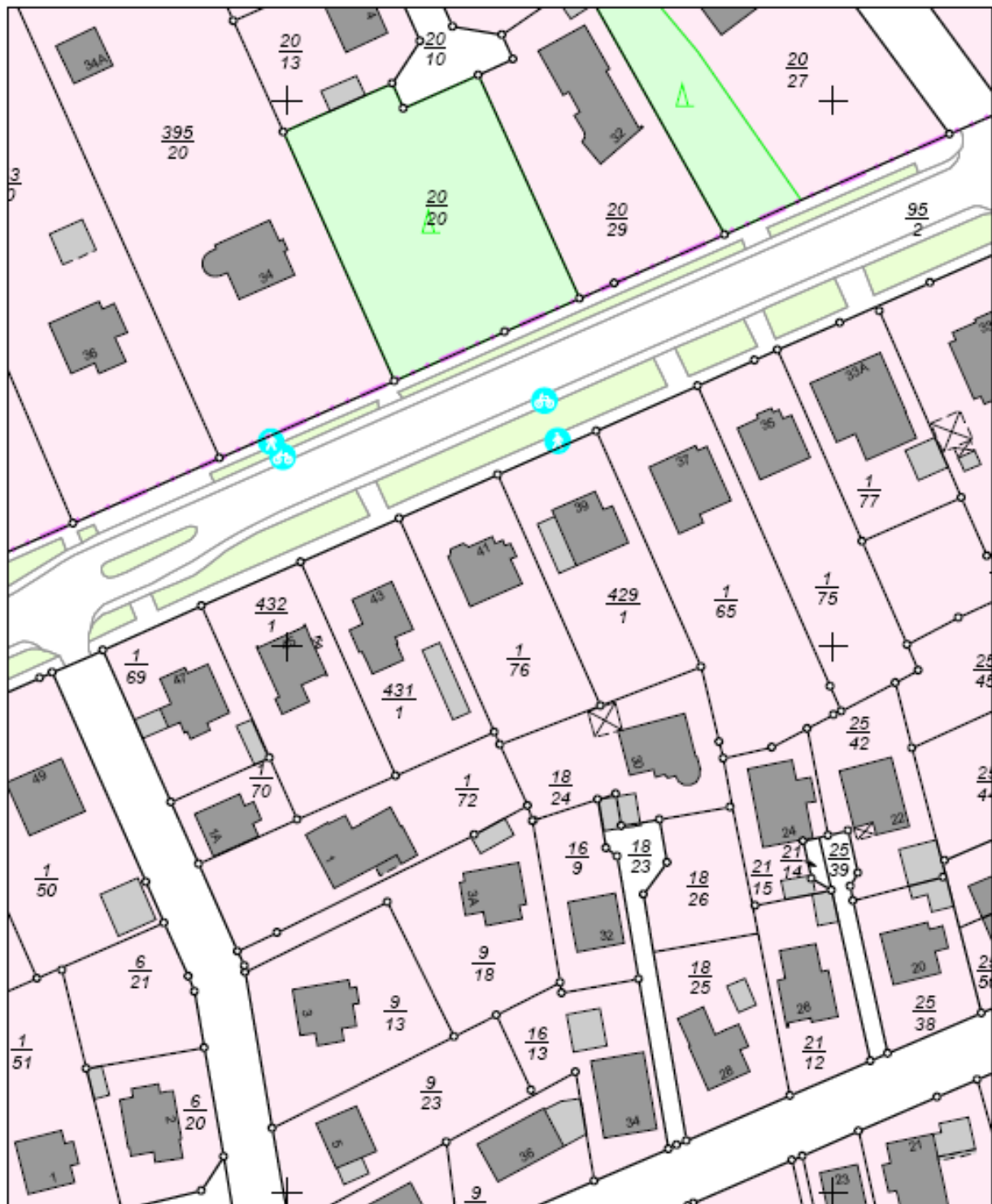
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt  
Gemarkung: Rotenburg  
Flur: 25 Flurstück: 1/76

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.06.2016

N = 5863717



N = 5863497

Maßstab 1:1000 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Rotenburg - Stand: 04.06.2016  
Ulmenweg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Rotenburg / Wümme -  
Ulmenweg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)

Zeichen: 034-A-615/2016

Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

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.**

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.**

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 Belage wurde dieser Aspekt komplett unterschlagen.**

**Der BUND beantragt eine entsprechende Ergänzung der Begründung.**

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

*Radtke*