

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

Bezeichnung der Maßnahme: **Bebauungsplan Nr. 102 „Berghof“, 1. Änderung, OT Dalum, Gemeinde Geeste**

Verfahrensgang: **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2021 bis 31.03.2021 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2021 bis 28.01.2022**

| Behörde und Datum des Schreibens | Entscheidungsvorschlag |
|---|--|
| <p data-bbox="165 529 846 555"><u>Landkreis Emsland, Stellungnahme vom 25.03.2021</u></p> <p data-bbox="165 596 309 622"><u>Städtebau</u></p> <p data-bbox="165 663 1128 999">- Die Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern. - In der Begründung auf S. 5 heißt es, dass nur die bauliche Nutzung und übrige Festsetzungen des Ursprungsplans beibehalten werden sollen. Die 1. Änderung setzt auf dem Plan jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung fest und gibt unter a) gleichzeitig den Hinweis, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung die betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden (betrifft zwangsläufig alle Festsetzungen, sofern auf dem Plan nichts Anderes geregelt wird). Die Begründung und der Bebauungsplan sind also konträr.</p> <p data-bbox="165 1040 389 1066"><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p data-bbox="165 1075 1128 1203">Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p data-bbox="165 1244 1128 1369">Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006)</p> | <p data-bbox="1160 663 2042 791">Die Stellungnahme des Landkreis Emsland wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wurde in Abstimmung mit dem Landkreis angepasst und die Kompensationsfläche dinglich über das Grundbuch gesichert.</p> |

zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlagen von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernung zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Denkmalpflege

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)

| | |
|---|--|
| <p><u>Stellungnahme vom 20.01.2022</u></p> <p>Städtebau:</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 102 „Berghof“ sind die gestalterischen Festsetzungen der Einfriedungen unter Ziffer 6 und nicht wie in dieser 1. Änderung genannt in Ziffer 5 geregelt. Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Der Hinweis unter a) ist irreführend. Das Außer-Kraft-Setzen von Teilbereichen ist nicht eindeutig bestimmt. Sind hier Teile des Geltungsbereiches oder Teile von Regelungen des Ursprungsplans gemeint? Da die Regelungen des Ursprungsplanes mit dieser 1. Änderung ergänzt werden, werden die übrigen Festsetzungen – wie auch unter Ziffer 6 der Begründung formuliert – nicht geändert. Sie bleiben mithin bestehen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern.</p> | |
| <p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. Stellungnahme vom 25.03.2021</u></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die betroffenen Unternehmen wurden am Verfahren beteiligt.</p> |

| Objektname | Betreiber | Leitungstyp | Leitungsstatus |
|--------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Dalum-Osterbrock / DN 168x7 mm | Westdeutsche Erdölleitungs Gesellschaft mbH | Energetische oder nicht energetische Leitung | (nicht angegeben) |
| Bramberge-Dalum / DN 154/210x7 | Westdeutsche Erdölleitungs Gesellschaft mbH | Energetische oder nicht energetische Leitung | (nicht angegeben) |
| Rull – Dalum - Holthausen | EGM Erdgas Münster GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb |

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Stellungnahme vom 10.02.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

| Objektname | Betreiber | Leitungstyp | Leitungsstatus |
|--------------------------------|---|--|-----------------------|
| Bramberge-Dalum / DN 154/210x7 | Westdeutsche Erdölleitungs Gesellschaft mbH | Energetische oder nicht energetische Leitung | (nicht angegeben) |
| Dalum-Osterbrock / DN 168x7 mm | Westdeutsche Erdölleitungs Gesellschaft mbH | Energetische oder nicht energetische Leitung | (nicht angegeben) |

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

| | |
|--|---|
| <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> | |
| <p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 23.03.2021 und 25.01.2022</u></p> <p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung.</p> <p>Landwirtschaft: Das o.g. Plangenehmigungsverfahren zur Größe von 1 214,75 m² betrifft lediglich die Änderung der Nutzung der Fläche von Anpflanzungsflächen zu Wohnbauflächen. Die Kompensation soll dafür extern stattfinden. Als Maßnahme ist geplant, eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wachendorf, Flur 1, Flurstück 2/7 (Obstbaumwiese) in Anspruch zu nehmen. Landwirtschaftliche Betriebe sind dadurch in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die o. a. Planungen.</p> <p>Forstwirtschaft: Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o. g. Vorhaben ebenfalls keine Bedenken, wenn die überplante Waldfläche mindestens in einem Verhältnis 1:1, möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich, ausgeglichen wird.</p> | <p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstung) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> | |
| <p><u>Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“, Stellungnahme vom 11.03.2021 und vom 25.01.2022</u></p> <p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV keine Bedenken.</p> <p>Sollten sich im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen mit den zugehörigen Armaturen und Schächten befinden, sind diese zu schützen und nach Rücksprache mit dem TAB die entsprechenden Sicherheitsabstände einzuhalten.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"</p> <p>Nach Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p><u>EWE AG, Stellungnahme vom 08.03.2021</u></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der</p> | <p>Die Stellungnahme der EWE EG wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. Korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Westnetz GmbH, Stellungnahme vom 31.03.2021

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 17.02.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.

Stellungnahme vom 06.01.2022

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 08.12.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen

| | |
|--|--|
| <p>Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen (Tel. 05931 88559-3760) abgestimmt werden.</p> <p>Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> | |
| <p><u>Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 04.01.2022</u></p> <p>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:</p> | <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | |
| <p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 24.02.2021 und 15.12.2021</u></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz- und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückantworten senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens KII-252-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> | |
| <p><u>Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 29.03.2021</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone | <p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland | |
| <p><u>Neptune Energy Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 01.03.2021 und 21.12.2021</u></p> <p>In Ihrem Schreiben vom 17.02.2021 mit Zeichen: 61-26-02-102-1 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.</p> <p>Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich bergbauliche Einrichtungen des Konsortiums ExxonMobil Production Deutschland GmbH / Neptune Energy Deutschland GmbH, die in dem beiliegenden Reißwerk auszugsweise dargestellt sind.</p> <p>Unsere Anlagen besitzen Schutzzonen, in denen weder Bauarbeiten noch andere leitungsgefährdende Maßnahmen ohne ausdrückliche Zustimmung unseres Betriebes statthaft sind.</p> <p>Zwecks Koordinierung der örtlichen Arbeiten ist es erforderlich sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Lögers Tel. +49 591 612-347 / Mobil: +49 170 5653896 in Verbindung zu setzen.</p> <p>Die Angaben zur Lage von Anlagen sind solange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch Ortung bzw. Suchschachtung festgestellt wurde.</p> <p>Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns und bitten Sie unsere beigelegte Schutzanweisung zu beachten.</p> | <p>Die Stellungnahme der Neptune Energy Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p><u>Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 24.02.2021 und vom 27.12.2021</u></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5</p> | <p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen. Da es sich lediglich um Gartenfläche im nicht</p> |

- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Der Anlage zum Schreiben ist zu entnehmen, dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird und der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

überbaubaren Bereich handelt, wird von einer Luftbildauswertung abgesehen. Zudem wurde der Hinweise aufgenommen, dass, sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

| | |
|---|---|
| <p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Stellungnahme vom 03.03.2021 und 16.12.2021</u></p> <p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Berghof“ 1. Änderung der Gemeinde Geeste Ortsteil Dalum. Das Plangebiet befindet sich westlich der Gemeindestraße „Neuer Diek“ sowie nördlich der Gemeindestraße „Parkstraße“. Ca. 250 m südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 48 „Meppener Straße“. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgendem Hinweis:</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>„Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</p> | <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 „Ems I“, Stellungnahme vom 25.02.2021</u></p> <p>Gegen die obige Bauleitplanung bestehen, seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 „Ems I“ (ULV) keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |

Mandanten stehenden Flächen unmittelbar betroffen. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung ist nicht mit Rechten der Mandanten vereinbar und steht zudem im Widerspruch zum Entwicklungsziel des Ausgangsplans. Die erstellten Unterlagen geben ebenfalls Anlass zu Bedenken. Sie sind in der vorliegenden Form für den Abwägungsvorgang ungeeignet. Vor dem Hintergrund dieser von den Mandanten als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bitten diese nun darum, ihre Anregungen und Bedenken in die Abwägungen des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen.

1. Formale Aspekte

1.1 Auslegungsbekanntmachung

Das Plangebiet ist unzureichend gekennzeichnet. Auch die Beschreibung ist – da aus der Karte weder die Grenzen des Plangebietes des Ursprungsplanes noch der Änderungsbereich erkennbar ist – unzureichend. Die textliche Beschreibung hilft hier nicht ab. Denn die dortigen Einordnungen sind mehrdeutig, insbesondere wegen der Bezugnahme auf Himmelsrichtungen ohne, dass der Planausschnitt eine Ausrichtung erkennbar macht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass nach bzw. entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BauGB zwar bei der Auslegungsbekanntmachung „von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“ abgesehen werden kann. Dies entbindet die Gemeinde aber nicht von der Verpflichtung, neben dem Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung auch „die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ... öffentlich auszulegen“ (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB); vgl. *VGH BW, U.v. 16.6.2016 – 5 S 1375/14 – BauR 2016, 2032 = juris Rn. 49*. Hier findet sich nur der Hinweis auf den Verzicht auf die Umweltprüfung, was rein verfahrensrechtlich zu verstehen ist. Da hier umweltsensitive Bereiche überplant werden, reicht dies nicht aus. Denn die Maßnahme löst eine Kompensationsverpflichtung aus, Bl. 6 der Begründung. Da in der Begründung zudem die DVGW Arbeitsblätter

Die öffentliche Auslegung nebst Bekanntmachung wurden aufgrund der Rathausschließung im Zeitraum der ersten Auslegung vollumfänglich wiederholt, auch die Träger öffentlicher Belange wurden erneut am Verfahren beteiligt. Insofern sind die entsprechenden Ausführungen zu den formalen Aspekten durch eine Wiederholung des Verfahrensschrittes nicht weiter abzuwägen.

125 und GW 315 genannt werden, wären diese mit auszulegen. Diese sind nicht frei verfügbar und urheberrechtlich geschützt (© DVGW, Bonn). Sie sind nur gegen Entgelt abrufbar – Preisgruppen 7 und 2.

1.2 Einsichtnahmemöglichkeit

Aus der öffentlichen Bekanntmachung wird nicht deutlich, zu welcher Tageszeit die Unterlagen tatsächlich eingesehen werden können. Zwar sind die Dienststunden konkret bezeichnet. Diese sind aber fehlerhaft angegeben. Denn aufgrund der besonderen Situation im Zusammenhang mit der Corona Pandemie ist eine Einsichtnahme gerade nicht möglich gewesen. Vielmehr wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass er eine Terminvereinbarung vorzunehmen habe und zudem, dass die Gemeinde „generell für den Publikumsverkehr“ geschlossen sei. Beweis: Website der Gemeinde vom 23.03.21: *„Angesichts der aktuell steigenden Zahlen von COVID-19 infizierten Personen im Landkreis Emsland werden auch in der Gemeindeverwaltung weitere präventive Regelungen notwendig. Hierzu sind alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Geeste aufgerufen möglichst einen Termin mit dem zuständigen Fachbereich unter der Telefonnummer 05937 / 69-0 zu vereinbaren.“* Dies ist geeignet, informationssuchende Bürger von der Geltendmachung ihrer Rechte abzuhalten.

- 3 -

Zudem wird gerügt, dass die Offenlage zwar einen Monat auslag, diese Zeit aber neben den Einschränkungen in Verbindung mit Corona, auch Ostertage und „Ruhetage“ umfasste, so dass die Zeit zur Inanspruchnahme der Einsicht unzulässig kurz war. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorstehenden genannten Einschränkungen.

1.3 § 3 BauGB

Die Formulierung der Auslegungsbekanntmachung weicht erheblich von den Vorgaben des § 3 BauGB ab. Dort heisst es: Die Öffentlichkeit ist ... über allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Bekanntmachung „unterschlägt“ wesentliche Aspekte. Zudem geht es nicht um „wesentliche“ sondern „voraussichtliche“ Auswirkungen. Dies verfehlt die Anstoßwirkung.

1.4 Internetveröffentlichung

Aus der Begründung geht hervor, dass – anders als bei der Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Geeste, weitergehende Unterlagen zugänglich sind (Hinweis unter 9 b). Damit weicht die Internetveröffentlichung beachtlich von der „Offline“ Auslegung ab, was beachtlich ist.

1.5 Kennzeichnung von Ausgleichsflächen

Die in der Begründung genannte Ausgleichsfläche, Flurstück 2/7 Flur 1 Gemarkung Wachendorf – 2500 WE – ist nicht im Sinne von § 9 Ia 2. Alt BauGB erkennbar und dargestellt.

2. Inhaltliche Aspekte

2.1 Fehlerhafte Annahme der Voraussetzungen des § 13 BauGB

Nach der bisherigen Plankonzeption des geänderten Planes war zwischen den Grundstücken im Innenbereich eine Grünfläche vorgesehen. Diese – in der Begründung als Anpflanzungsfläche bezeichnet – prägt städtebaulich das Wohnquartier. Dies ergibt sich neben der Zielsetzung der Flächen auch daraus, dass städtebaulich nicht nur einzelne Bäume durch Erhaltungsgebote geschützt wurden sondern auch der weitere Aufwuchs durch eine Pflanzliste reglementiert worden ist. Dieses städtebauliche Grundmodell macht nun den Änderungsbereich aus, der nur diesen Bereich überplant. Damit verlässt der Plangeber aber gleichzeitig auch die seinerzeitigen Grundzüge der Planung. Dies wiederum führt zur Nichtanwendbarkeit von § 13 BauGB, der in § 13a – Verfahren aber qua Verweis zu beachten wäre.

2.2 Kein Vorhaben der Innenverdichtung nach § 13a BauGB

Formal gesehen erfüllt der Änderungsplan die Anforderungen des § 13a BauGB. § 13a BauGB ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) mit Wirkung - 4 -

vom 1. Januar 2007 eingeführte Vorschrift hat zum Ziel, die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, mit denen dem bestehenden hohen Anpassungs- und Investitionsbedarf in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastruktur entsprochen werden kann, sollen gegenüber solchen Bebauungsplanverfahren, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzen, beschleunigt durchgeführt werden können. Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angeknüpft (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 1 unter A., S. 9 unter A. I. 1. und 2., S. 12 zu § 13a Abs. 1). Dreh- und Angelpunkt

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die bauliche Verdichtung von Flächen im Innenbereich. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im rückwärtigen Bereich.

Die Nachverdichtung betrifft die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke in größerem Zusammenhang einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen; das Gleiche gilt, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Zur Ermöglichung einer intensiveren Nutzung des Grundstücks sagt der VGH Kassel in seinem Urteil vom 25.09.2014, 4 C 1328/12.N „Im Rahmen der Innenentwicklung ist jedoch die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans möglich. Die Maßnahme der Innenentwicklung kann sich nämlich auf den Bereich beschränken, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann dabei auch Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebiets vornehmen und muss nicht der Fortentwicklung der bisherigen Nutzung dienen. Die städtebauliche Gestaltungshoheit der Gemeinde wird durch den Begriff der Innenentwicklung nicht eingeschränkt. Es gilt hier nichts anderes als für eine sonstige Bebauungsplanung (OVGNordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.02.2014, Az.: [2 D 13/14.NE](#), zitiert nach Juris, Rdnr. 63; Krautzberger in Ernst/Zink ahn/Bielenberg, a.a.O., § 13a Rdnr. 30 und 37; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 12. Aufl. 2014, § 13a Rdnr. 4 und §1 Rdnr. 60).

ist dabei das Bestreben der Gemeinde, Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innenentwicklung zu forcieren. An dieser Stelle zeigt sich die Widersprüchlichkeit des Vorgehens der Plangeberin. Zwar weist sie – was regelungsfähiger Inhalt des Planes wäre – ein WA aus. In der Begründung und durch die Beibehaltung des Bauteppichs „kassiert“ sie diese Flächen aber sofort wieder für eine Entwicklung ein. Zurück bleibt dann die äußerst magere Begründung, es gehe im Kern darum, eine überholte Festsetzung zu verändern. Man wolle kein neues Baurecht gewähren sondern schlicht den Missbrauch der bestehenden Festsetzungen legalisieren. Auch wenn die Innenentwicklung als unbestimmter Rechtsbegriff eine gewisse Regelungsbreite zulässt, dürfte dieses Ansinnen scheitern. Denn es geht weder um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich noch um die Schaffung von Planungsrecht. Erkennbar hat die Gemeinde nur im Sinn, der bisherigen Passivität in Bezug auf die Umsetzung geltenden Baurechtes nun einen Deckmantel umzulegen. Damit fehlt jedweder positiver planerischer Ansatz. Es wird also überhaupt nicht entwickelt. Der VGH Bayern - Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Oktober 2016 – 15 N 15.2613 –, juris, hat einen ähnlichen Fall einer nur wahren nicht aber entwickelnden Planung zum Anlass genommen, den Plan für unwirksam zu erklären: *„Diese Zielsetzung verfehlt der angegriffene Bebauungsplan. Denn er lässt in den beiden mit WA gekennzeichneten Bereichen außerhalb der im Bestand bereits vorhandenen Grundrisse und über die ebenfalls bei beiden Gebäuden gegebenen zwei Geschosse hinaus (fast) keine baulichen Ergänzungen oder Erweiterungen zu, obwohl sich das wegen der Lage beider Grundstücke im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zumindest anböte, wenn nicht gar aufdrängte. In klarem Gegensatz zu den Intentionen des Gesetzes verhindert der Plan geradezu eine bauliche Entwicklung dieses Innenbereichs mit Hauptgebäuden. Die vorhandene Baulandreserve bleibt gezielt ungenutzt; einer entsprechenden Nachfrage müsste deshalb durch die mittels Maßnahmen der Innenentwicklung gerade zu vermeidende erstmalige Inanspruchnahme anderer Flächen begegnet werden. Von einer Innenentwicklung im Sinn des Gesetzes kann deshalb nicht die Rede sein.“*

Folglich wäre hier ein zweistufiges Vollverfahren durchzuführen. Aber dieses dürfte, mangels ausreichender städtebaulicher Veranlassung – nicht erforderlich sein. Wenn die Begründung hier dann schon das OVG Niedersachsen zum Beleg der Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB bemüht – dort S. 3 – wäre angesichts des Zitates dann auch die Frage erlaubt, was den die Bedarfslage sein soll. Tatsächlich hat die Gemeinde über Jahre nicht nur tatenlos zugesehen, dass der aufgestellte Bebauungsplan nicht beachtet wurde, sondern – entsprechende Schreiben liegen hier vor – ihr Einschreiten zunächst ausgesessen um dann – vgl. Schreiben vom 07.04.20 – die Pflicht zur Wiederherstellung der Pflanzpflichten – auf welcher rechtlichen Basis auch immer auszusetzen. Der einzige Bedarf ist dann wohl nur die Rechtfertigung jahrelanger Passivität.

2.3 Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB

Bezogen auf die Frage, ob die Überplanung vernünftigerweise geboten ist, um die bauliche Entwicklung des Plangebietes zu ordnen, wird auf das Vorstehende verwiesen. Die weitergehende Frage, ob der Plan wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind, ist ebenfalls zu problematisieren. Die Planzeichnung und die getroffenen Festsetzungen sind übersichtlich. Die Begründung erläutert dies wie folgt: *„Der Bebauungsplan setzt aus den unter Ziffer 2 genannten Gründen als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet fest (WA). Überbaubare Grundstücksfläche wird in dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt. Der Bereich dient lediglich dazu, nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässige Nebenanlagen zuzulassen.*

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert.“ Nebenanlagen im Sinne der obigen Norm sind nach § 14 BauNVO zu beurteilen. Hier stellt sich zunächst die Frage, welche BauNVO anwendbar ist. Hierzu schweigt der Plangeber. Eine Aussage wäre aber erforderlich, weil ansonsten die rechtlich spannende Frage entsteht, ob sich die

Die Gemeinden dürfen hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (BVerwG Beschl. V. 30.12.2009 – 4 BN 13.09). Diese Voraussetzung ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegeben. Insofern fehlt es der Planung auch nicht an der Erforderlichkeit.

Die Ausführungen zur Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung wurden vor Durchführung der wiederholten Auslegung ergänzt bzw. konkretisiert.

Hauptnutzung nach alter Rechtslage und die abgeleitete Nutzung nach anderer Rechtslage beurteilt. Da die Norm sich über die Zeit deutlich verändert hat, ließe dies nunmehr Nebenanlagen zu, die zum Zeitpunkt des bisherigen Planes überhaupt nicht zulässig waren. Dies verletzt den Gebietserhaltungsanspruch. In der aktuellen Fassung (deren Anwendung wir unterstellen wollen) wären das als Nebenanlagen auch solche, die erhebliche Konflikte auslösen können und im Zusammenhang mit den von uns vertretenen Mandanten auch ausgelöst haben. Dies betrifft bekanntlich insbesondere den Konflikt der „Kleintierhaltung“ innerhalb des Änderungsbereiches. Diesen Konflikt hat die Plangeberin aber überhaupt nicht betrachtet. Sie meint offensichtlich, dass die Freihaltung von Hauptnutzungen Rechtfertigung genug sei, alle die Anlagen, die zwar rechtlichen nachgeordnete Nebenanlage sind, die aber tatsächlich ein erhebliches Störpotential entfalten (können) unbeachtet zu lassen. Dies wird sich vor dem Hintergrund der Struktur des Wohngebietes und der Öffnung dieser Flächen im unmittelbaren Ruhebereich der Grundstücke für allerlei Aktivitäten, als unzulässig erweisen.

2.4 Abwägung

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dabei hat die planende Stelle alle relevanten Aspekte von Amts wegen vollständig, inhaltlich richtig zu ermitteln und – notfalls unter Zuhilfenahme entsprechender Fachbeiträge – zu bewerten. Die Ermittlung abwägungserheblicher Belange ist hier – da man das Störpotential der Nebenanlagen offenbar ignoriert – bereits fehlerhaft erfolgt. Angesichts der Einlassung, „um hier nicht einen erheblichen Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen nehmen zu müssen, soll die festgesetzte Anpflanzungsfläche aufgehoben werden“ erübrigt sich jeder weitere Vortrag.

Es kann nach dem Vorstehenden schon keine Rechtfertigung für dieses Vorgehen geben. Auch wenn die Begründung versucht, regionalplanerische Aspekte und den überkommenen Plan zu

Gleiches gilt für die Abwägung, die entsprechenden Ausführungen wurden ergänzt und unter Kapitel 7.6 die privaten Belange aufgenommen.

bemühen, ist Kern dieses Planes nicht das Allgemeinwohl. Gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie bedürfen einer Rechtfertigung durch Belange des Allgemeinwohls, die auf eine sozial gerechte und vielfältigen öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung gerichtet sein müssen. Auch wenn das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit bietet, bleibt es doch wesentlich erhalten, dass jede Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet zu sein und diese zu gewährleisten hat, vgl. *Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 7. Mai 1971 – IV C 76.68* Hier streitet für den Plan allein das Interesse derjenigen, die offenbar seit Jahren die Festsetzungen eines Planes ignorieren, dem sie sich durch die Beantragung von Baugenehmigungen unterworfen haben. Damit der Legalisierung rechtswidriger Handlungen auf der Seite der Mandanten der Verlust einer planprägenden Struktur verbunden ist, werden diese eine solche Änderung nicht akzeptieren. Die Auswirkungen auf das Grundstück der Mandanten sind auch derart wesentlich, dass eine Abwägungserheblichkeit anzunehmen ist. Das, was die Plangeberin in der Abwägung als „geringfügige Nachverdichtung“ bagatellisiert, ist für die Mandanten eine wesentliche Änderung des Gebietscharakters. Denn die Änderung legalisiert nicht nur die bisherige Fehlentwicklung, sie schafft auch die Anregung zu einer Verstärkung dieser Tendenz. Dabei betrifft dieser Bereich insbesondere die schützenswerte Gartenseite, die den Mandanten Erholung und Ruhe bieten soll. Dies war die planerische Grundkonzeption, die das Gebiet prägt und worauf unsere Mandanten auch einen eigentumsrechtlichen Anspruch haben. Ein Vorziehen der Belange derjenigen, die im Bewusstsein der Rechtswidrigkeit ihres Tuns den Bebauungsplan missachtet haben, gegenüber denjenigen, die sich rechtstreu verhalten haben, wird sich als abwägungsfehlerhaft erweisen.

3. Datenschutz

Die Mandanten bitten, die Eingabe, insbesondere in der Abwägung, zu anonymisieren. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Stellungnahme des Landesbeauftragten für Datenschutz in Niedersachsen vom 16.10.2014.

Wir untersagen an dieser Stelle ausdrücklich, eine Weitergabe der Daten unserer Mandanten an Dritte.

4. Fazit

Unsere Mandanten erwarten, dass ihre hier genannten Anregungen und Bedenken aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Sie werden bei allem Verständnis für die politische Lösung jahrelanger Fehlentwicklung im Baugebiet eine derartige Belastung für ihre Grundstücke und ihr wirtschaftliches Umfeld nicht akzeptieren können und rechtlich dagegen vorgehen.

Der Unterzeichner ist bereits bevollmächtigt das Verfahren juristisch weiter zu begleiten.

Es wird darum gebeten, den Mandanten die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen. Weitergehenden Schriftverkehr führen Sie bitte über uns.