

Heftiger Streit um Baugebiet

Hinterm Dorfe: Anlieger schalten Anwalt ein – Investor sieht sich im Recht und mahnt



Nach wie vor ist die Straße Rebhuhnfeld in Scherenbostel eine Baustraße – sehr zum Ärger von Anliegern.

Kallenbach

Drei Seiten Stellungnahme schreibt der Anwalt an die Gemeinde, auf sieben Seiten geben Hauseigentümer ihren Unmut zu Details wieder: Zum Baugebiet Hinterm Dorfe in Scherenbostel ist die Gemeinde Wedemark mit massiven Einwendungen konfrontiert.

VON URSULA KALLENBACH

SCHERENBOSTEL. Acht Grundstückseigentümer, alle aus der Straße Rebhuhnfeld, lassen sich rechtlich vertreten. Zum Ablauf der Auslegungsfrist zur Änderung des Bebauungsplans äußert ihr Fachanwalt, Marcus Trott, vielfältige Kritik daran, was vor Ort stattfindet – anders als im Bebauungsplan zunächst geregelt. Vor allem moniert er Pflichtverletzungen des Investors, der privatrechtlich verpflichtet wäre, Straßen und Wege entspre-

chend dem gültigen B-Plan herzustellen. Andere Kritikpunkte: Die Bebaubarkeit von Flächen werde erhöht zulasten öffentlichen Grüns und zulasten der vorher großzügiger bemessenen Straßenflächen. Zudem würden zwei Vollgeschosse erlaubt – untypisch für den dörflichen Charakter. Bäume seien gerodet worden.

Insgesamt scheine „der Bebauungsplan allzu geleitet von dem Bestreben“, dem Investor so eine höhere Wertschöpfung zu ermöglichen, wendet der Fachanwalt ein. „Eine gerechte Abwägung, die auch die Belange der Anlieger angemessen einstellt, ist das nicht“, sagt er.

Die Anlieger vermuten, dass dem Investor, dem FDP-Ratsherm Erik van der Vorm, mit seiner Gesellschaft Erdo in vielen Einzelfragen von der Bauaufsicht zu wenig auf die Finger geschaut werde. Für

Irritation sorgte auch, dass im Bebauungsplan von einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor die Rede ist, dieser aber fehle. So sei planerisch nicht gesichert, „dass Erschließungsanlagen tatsächlich hergestellt werden“, führt Trott an. Auch, ob die Straßen und Wege danach privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich betrieben werden sollen, sei offen.

Tatsächlich sei zu dem Bebauungsplan aus der Zeit vor seinem Amtsantritt kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, bestätigt Bürgermeister Helge Zychlinski. Fakt sei, dass van der Vorm, der voll erschlossene Grundstücke verkauft habe, die Straßen herstellen und bezahlen müsse. „Offen ist, ob Straße und Schmutzwasserkanal an uns übergeben werden. Das werden wir am Ende der Baumaßnahmen entscheiden“, ver-

deutlicht Zychlinski. Standards müsse der Investor auch ohne städtebaulichen Vertrag erfüllen. Falls dieser illegal Bauten errichtet habe, werde nichts im Nachhinein im B-Plan abgesichert, betont Zychlinski. Die Einwendungen werden jetzt abgewogen, der Rat wird einen Satzungsbeschluss fassen. Danach könnte der Anwalt das Handeln der Gemeinde über ein Normenkontrollverfahren überprüfen lassen.

Van der Vorm nimmt die Vorwürfe gelassen. „Ich baue schon jetzt nicht so viel, wie ich nach dem gültigen Bebauungsplan bauen könnte“, stellt er auf Nachfrage fest. „Ich möchte eine aufgelockerte Bauweise.“ Der Plan sei geändert worden, um dies zu ermöglichen. Dass ihm damit eine höhere Wertschöpfung ermöglicht werde, sei nachweislich falsch. Er frage sich,

VERTRÄGE

Interessen bündeln

Zu einem städtebaulichen Vertrag greift die Gemeinde, wenn etwa ein Investor ein klar abgegrenztes Interesse mit einem Bauvorhaben verknüpfen können soll. Beispiele sind gewünschte gewerbliche Ansiedlungen oder wenn verschiedene Interessen und Aspekte unter einem Dach geregelt werden müssen, die zueinander in Beziehung stehen. Ein Beispiel: Wohnareal mit Kindergarten, Gewerbe und Ausgleichsflächen. Vorteile sehen beide Seiten: Der Investor kann zügig umsetzen, die Gemeinde wiederum muss nicht selbst investieren, planen und Grundstücke erschließen. Städtebauliche Verträge gelten seit Jahren als bewährtes Instrument, das für alle Seiten funktioniert und Rechtssicherheit bietet.

Auf diese Weise regelt die Gemeinde Wedemark zurzeit folgende Vorhaben:

■ **Gewerbegebiet Brelingen-Ost** (Firma Butenhoff), in der Umsetzung. Betrifft auch den Betrieb Gewerbegebiet Negenborn Erweiterung (Firma Papenburg), ebenfalls in der Umsetzung.

■ **Höllfeld-Nord** (Firma Kunst), in der Umsetzung. Betrifft auch den Betrieb Gewerbegebiet an der A7 – Südabschnitt (Unternehmen BauWO), in der Umsetzung.

■ **Gewerbegebiet an der A7 – Südabschnitt** (Firma Depke) Ausgleichsfläche.

■ **Südlich Beekweg Änderung** (Firma Donnarumma), in der Umsetzung.

■ **Kleegarten (Depping)**, in der Umsetzung.

■ **Satzung Alte Zollstraße (Rust)**, abgeschlossen/Abrechnung.

■ **Isernhägener Damm (Niekamp)**, in der Umsetzung. uc

ob der Anliegeranwalt auch die Konsequenzen bedacht habe, falls das Normenkontrollverfahren durchgehe. „Dann gilt der alte Bebauungsplan, der über die gesamte Fläche eine zweigeschossige Bebauung zulässt“, so van der Vorm.

Nächste Normenkontrollklage droht

Anlieger erheben über ihren Anwalt Einwendungen gegen B-Plan „Hinterm Dorfe“

Scherenbostel (awi). Bereits zum dritten Mal innerhalb relativ kurzer Zeit droht der Gemeinde Wedemark ein Normenkontrollverfahren gegen einen von ihr aufgestellten Bebauungsplan. In diesem Fall geht es um den Bebauungsplan „15/07 Hinterm Dorfe“ in Scherenbostel. Allerdings handelt es sich in diesem Fall nicht wie beim Uferweg in Elze um kommunales Bauland, sondern das Baugebiet ist im Besitz des Rats Herrn Erik van der Vorm aus Scherenbostel beziehungsweise seiner Firma ERDO GmbH. Am morgigen Donnerstag läuft die Auslegungsfrist für die Änderung des Bebauungsplans ab, eine Änderung, die die meisten Anlieger um jeden Preis verhindern wollen. Sie haben über ihren Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Marcus Trott aus Langenhagen, diverse Einwendungen erhoben. Wenn der Rat nach Ende der Frist die B-Planänderung dennoch beschließen sollte, kündigte Trott im Namen seiner Mandanten schon jetzt eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan an.

Entscheidender Punkt für den Fachanwalt, der die Anlieger vertritt, ist die durch die B-Planänderung stark verminderte Straßenbreite um rund drei Meter. Die wird wiederum von der Gemeinde damit begründet, dass eine Versickerung im Straßenseitenraum wie vorgesehen wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, die Sickerflächen daher ersatzlos wegfallen können, sich aber an der eigentlichen Straßenbreite nichts ändert. Zudem kritisiert Trott das Fehlen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und Erik van der Vorm. Ohne einen solchen Vertrag befänden sich die Gemeinde und mit ihr die Anlieger in einer extrem schlechten Verhandlungsposition, was beispielsweise den Ausbau der Straße betreffe. Daher sei das Nichtabschließen eines solchen Vertrages absolut unüblich. Während der Fachanwalt für Verwaltungsrecht, der auch den klageführenden Anlieger im Fall der Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Ufer-



Ein massiver Kritikpunkt der Anlieger gegenüber ihrem Vertragspartner Erik van der Vorm ist der Zustand der Baustraße. Bei Regen gleicht sie einer Seenplatte, Löcher werden nicht verfüllt. Diese vor einigen Wochen erstellte Aufnahme zeigt sogar noch einen vergleichsweise guten Zustand, so die Anlieger bei einem Ortstermin. Foto: Privat

weg vertritt, sich ganz auf die formalen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf konzentriert, den er als „defizitär“ bezeichnet, ist die Thematik für die Anlieger wesentlich komplexer. Lange hätten sie den Schritt in die Öffentlichkeit gescheut, wüssten sich in der seit Jahren schwelenden Auseinandersetzung mit dem Eigentümer des Baugebietes aber nicht mehr anders zu helfen. Ihre Appelle an die kommunalen Politiker und auch an den Bürgermeister, mit dem sie diverse Gespräche geführt hätten, um zum einen die kompakte Bebauung des Innenbereichs des Baugebietes, wie sie die Planänderung jetzt ermöglichen, zu verhindern, zum anderen einen ordnungsgemäßen Ausbau der Straße so schnell wie möglich in der ursprünglich vorgesehenen Breite zu erreichen, seien ungehört verhallt beziehungsweise ergebnislos geblieben, trugen die Anlieger bei einem Ortstermin mit dem Wedemark ECHO vor. Jan Frerichs, Chri-

stoph Hille, Kathrin Danisch, Henrik Johannsen, Melanie und Dennis Wendt, Mareen Harpeng und Christian Lipowski, Marion Jetses, Ariane und Dag Oeing, Petra und Carsten Schlüter, sowie Anke-Daniela Burchard und Heinz-Joachim Burchard tragen ihre Argumente gegen die B-Planänderung sachlich vor. Einige von ihnen haben sich gemeinsam zur Beauftragung des Fachanwalts entschlossen, um ihre Einwendungen gegen den ausliegenden Planentwurf fachlich fundiert einzubringen und im Falle eines Ratsbeschlusses die Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan einzureichen. Ein Bebauungsplan, der wenn er in Kraft tritt, ihrer Auffassung nach für eine wesentlich massivere Bebauung im Innenbereich des Baugebietes sorgen würde, als den Anliegern beim Kauf ihrer Grundstücke vor drei Jahren von van der Vorm zugesagt worden sei. Dass der geänderte B-Plan die von van der Vorm errichteten in der

Form nicht genehmigten Remisen nicht legalisiert, ist ihnen bewusst, doch die Untätigkeit der Bauaufsicht in diesem Fall wundert die Anlieger sehr. Mit diesem Vorwurf konfrontiert, legen Bürgermeister Helge Zychlinski und Fachbereichsleiter Bauen, Kay Petersen, ein klares Veto ein. Es handelt sich hier konkret um zwei Remisen, die in einem Fall von den Abmessungen angeleglich nicht den Vorgaben entsprechen, im anderem Fall auf einer Fläche dicht an der Straße stehen, die überhaupt nicht für Bebauung vorgesehen war, sondern in der Ursprungsplanung zum Straßenraum gehörte. „Auch durch die Bebauungsplanänderung ändert sich an der Unrechtmäßigkeit dieser Bauten nichts und wir werden dagegen vorgehen wie wir es bei jedem anderen Investor auch tun würden“, sagte Bürgermeister Helge Zychlinski gegenüber dem ECHO. Dies habe er den Anliegern auch wiederholt erklärt. **Weiter auf Seite 4**

Anlieger wollen Änderung nicht

B-Plan-Änderung Hinterm Dorfe erhitzt die Gemüter

Fortsetzung von Seite 1

Legalisiert werde lediglich die Wegnahme des einen oder anderen Baumes. Auch ein kleiner Teil der Hecke sei dem Schwarzbau der Remise zum Opfer gefallen, das werde aber vom Bauamt bestritten. Aus Sicht der Anlieger gibt es jedenfalls keinen Anlass für eine B-Planänderung. Die vorab genehmigte Straßenverschmälerung erfordert ihn aus ihrer Perspektive nicht. Nach Meinung der genannten Anlieger wird die Verschmälerung der Straße beziehungsweise deren Baugenehmigung legalisiert, die nie hätte erteilt werden dürfen. Bürgermeister Helge Zychlinski ist hingegen der Meinung, dass die B-Planänderung den Anliegern eindeutig zum Vorteil gereiche, weil der Investor hierin deutliche Zugeständnisse hinsichtlich der Größe der Baukörper, die er im Innenbereich errichten will, gemacht habe. „Der gültige Bebauungsplan erlaubt den Bau eines sehr hohen und verdichteten Gebäudes. Die Änderung hingegen sieht weniger hohe Gebäude im Nordteil vor.“ gibt Zychlinski zu bedenken.

Die Anlieger sehen das allerdings anders: Die erhebliche Ausweitung der Baugrenzen erlaube vielmehr eine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich massivere und kompaktere Bebauung. Die Baugrenzen seien nahezu zentimetergenau den bereits geäußerten Bauplanungen des Antragstellers angepasst worden. Das größere Baufenster erlaube eine nochmals gesteigerte Verdichtung der Bebauung und die Auslagerung der Carports/Garagen für die noch zu errichtenden Gebäude an zentraler Stelle eine nochmals kompaktere Bebauung, da Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden gespart würden.

Ein Punkt, den auch Anlieger-Anwalt Marcus Trott anführt, ist, dass die Straßenbreite in den notariellen Grundstückskaufverträgen der Anlieger wesentlich breiter angegeben ist. Mit der Änderung unterstütze die Gemeinde den Antragsteller in der Täuschung seiner Vertragspartner, ist auch Trotts Auffassung. Die Anlieger führen gegen die geplante Änderung außerdem ins Feld, dass die Baugenehmigung für die deutlich verschmälerte Straße erteilt worden sei, obwohl damit klar gewesen sei, dass vorgesehene und festgeschriebene Bepflanzungen nicht mehr möglich wären. Ein dörflicher Cha-

rakter sei nach der Änderung erst recht nicht mehr gegeben, da auf den Schutz von Gehölzen und alten Bäumen nahezu gänzlich verzichtet worden sei. Der zuvor so deutlich in den Vordergrund gestellte Schutz der Natur werde mit der Änderung zu großen Teilen ausgehebelt, da Gehölze und bereits fast alle Großbäume entfernt worden seien. Zudem dürften Ersatzpflanzungen vornehmlich außerhalb des Gebietes vorgenommen werden, anstatt im Gebiet an Ort und Stelle für Begrünung zu sorgen, um zumindest zu versuchen, ansatzweise wieder einen dörflichen Charakter herzustellen. Beim Kauf ihrer Grundstücke sei ihnen verschwiegen worden, dass viele der alten Bäume entfernt werden sollten und es bereits zu diesem Zeitpunkt, so die Anlieger, Gutachten gab, die dem Investor dies ermöglichen. Zudem sei eine alte Eiche gefällt worden, die im Gutachten nicht genannt worden sei, so die Anlieger. Diesen Punkt räumte Erik van der Vorm gegenüber dem ECHO unumwunden ein. Es habe sich hierbei um ein Versehen der beauftragten Firma gehandelt, für das er Ersatzpflanzungen vornehmen werde. Ansonsten möchte sich der Ratsherr öffentlich zu diesem Zeitpunkt nicht zur Sache oder einem der Vorwürfe äußern. Er habe stets rechtskonform gehandelt und völlig legal seine Möglichkeiten genutzt, seine Pläne zu aktualisieren und entsprechende Planänderungen zu beantragen, betonte van der Vorm und kündigte rechtliche Schritte an, falls ihm etwas anderes öffentlich vorgeworfen würde. Die Verzögerung im Straßenausbau hätten allein die Anlieger zu verantworten, gibt van der Vorm zu bedenken, die durch ihr massives Vorgehen die Verzögerung der B-Planänderung und damit der abschließenden Bauvorhaben zu verantworten hätten. Ortsbürgermeister Gerd Dolle betonte beim Ortstermin mit den Anliegern ausdrücklich, dass der Ortsrat auf der Seite der Anlieger stehe und verblich versucht habe, eine weniger kompakte Bebauung zu erreichen. Der Ortsrat, die direkten Anlieger und der Realverband hätten mehrfach an verschiedensten Stellen und bei unterschiedlichen Entscheidungsträgern Einwände vorgebracht und seien an einer einvernehmlichen Lösung der diversen vorhandenen und teils durch die Gemeinde erst geschaffenen Probleme interessiert gewesen, betonten Anlieger und Ortsbürgermeister.