



Vorab per E-Mail:
bauleitplanbeteiligung@noerten-hardenberg.de
Cc: info@pg-puche.de
Zweckverband "AREA 3 - Ost"
c/o Flecken Nörten-Hardenberg
Burgstraße 2
37176 Nörten-Hardenberg

Rechtsanwalt
Hannes Joachim
Synofzik
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Göttingen, den 25. Juli 2023
151/23 SY01/JT D3/23508

**Zweite Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 19
„Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 – Ost“, 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich vertrete den NABU Niedersachsen e. V. Alleestraße 36, 30167 Hannover. Eine Vollmacht füge ich bei.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erhebt der Landesverband nachfolgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans:

I. Artenschutz

1. Untauglichkeit der Konfliktbewältigung durch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Zweckverband hält nach wie vor daran fest, dass hier die „Feldlerchenproblematik“ mit den rechtlichen Mitteln der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewältigt werden kann. Aus rechtlicher Sicht ist jedoch daran festzuhalten, dass es kein Wahlrecht gibt, ob das Rechtsregime des Artenschutzes oder „nur“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung angewendet wird. Die vorgelegte Bauleitplanung sieht keine Maßnahmen zum Schutz von Lebensstätten geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) vor. Der Zweckverband meint, er könne auf die erforderlichen CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) verzichten.

Mitteldorfstraße 13
37083 Göttingen

Tel. 0551 | 79 76 38 00
Fax 0551 | 79 76 38 020
E-Mail kanzlei@synofzik.de
Web www.synofzik.de

Steuer-Nr. 20/139/10759
USt-IdNr. DE 18 990 6915

Hinweise zur Datenverarbeitung gemäß DSGVO finden Sie auf unserer Internetseite www.synofzik.de

Volksbank Kassel Göttingen eG IBAN DE68 5209 0000 0044 2315 06 | BIC GENODE51KS1
VR-Bank Mitte eG IBAN DE64 5226 0385 0003 1320 21 | BIC GENODEF1ESW

Aufsichtsbehörde: Rechtsanwaltskammer Braunschweig, Lessingplatz 1, 38100 Braunschweig

Dies ist jedoch der falsche rechtliche Ansatz.

2. Geschützte Art Deichhummel

Bereits im Jahr 2016 hatte die Umweltplanung Lichtenborn im Auftrage des Zweckverbands „AREA 3 – Ost“ darauf hingewiesen, dass im Bereich der Burg Plesse die seltene Deichhummel vorkomme: „Hingewiesen werden soll aber auf Vorkommen einer niedersachsenweit sehr seltenen Hummelart, der Deichhummel (*Bombus distinguendus* Morawitz 1869).“ Die Nachweise der Deichhummel im Bereich der Burg Plesse erfolgen bereits im Jahr 2016 durch Witt. Der aktuelle Umweltbericht, der durch das Büro Wirtschaftsarchitektur und Umweltplanung Dipl.-Ing. G. Kohl (Göttingen) am 27.07.2022 vorgelegt wurde, geht auf diese Untersuchungen zum Vorkommen der Deichhummel nicht näher ein.

In Deutschland gilt die Deichhummel als stark gefährdete Art. Die Bestände in den Niederlanden und in England gelten mittlerweile als verschwunden. Der Umweltbericht hätte auf die artenschutzrechtlichen Belange dieser bedrohten Art eingehen müssen. Wenn die Deichhummel im Bereich der Burg Plesse noch vorkommt, dann darf ihr durch das geplante Gewerbegebiet kein Habitat entzogen werden, ohne dass zum Ausgleich Kompensationsmaßnahmen wie z. B. die Anlegung von Rotklee-Wiesen geplant werden.

3. Geschützte Art Feldlerche

Es ist unstrittig, dass auf dem Grundstück Gemarkung Angerstein Flur 5 Flurstück 52/3 bisher Feldlerchen siedelten. Feldlerchen sind eine nach dem europäischen Artenschutzrecht auf der Roten Liste 3 erfasste Vogelart (*Alauda arvensis*). Die Feldlerche hatte bislang eine stabile Population auf den landwirtschaftlichen Flächen östlich der alten B3 zwischen Rauschenwasser und Angerstein. Durch Umwandlung eines Teils dieser Flächen in Gewerbegebiete auf „AREA 3“ ging bereits ein erheblicher Teil des Habitats verloren. Von dem danach noch verbliebenen Lebensraum werden jetzt weitere 20 % den Bedürfnissen der Feldlerche entzogen. Dies stellt eine erhebliche Reduzierung des Habitats dar, die Auswirkungen auch auf die Eignung der verbleibenden Restflächen für die Lebensbedingungen der lokalen Population hat. Die Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets wird zwangsläufig dazu führen, dass Reviere für die Feldlerchen verlorengehen. Schon aus diesem Grunde verwirklicht die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets einen artenschutzrechtlichen Eingriffstatbestand.

a) Eigenheiten der Feldlerche

Die Feldlerche ist eine für die offene Feldflur charakteristische Vogelart. Feldlerchen sind in Deutschland hauptsächlich Kurzstreckenzieher, die in den Brutgebieten meist zwischen Ende Januar und Mitte März eintreffen. Feldlerchen zeigen eine besondere **Geburtsorttreue**: Die Brutvögel besetzen nach Möglichkeit wieder das Vorjahresrevier oder siedeln in dessen unmittelbarer Nachbarschaft (vgl. Glutz von Blotzheim u. a., Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Band 10/II, 1985, Passeriformes (1. Teil), Motacillidae-Prunellidae). Feldlerchen weisen gleichzeitig aber auch eine gewisse

räumliche Flexibilität bezüglich ihrer Reviere auf: Sogar im Laufe einer Brutperiode kann es z. B. in ausgesprochen großparzelligen Ackerbaugeländen zu markanten Revierverschiebungen kommen (Glutz von Blotzheim, a. a. O.). Diese räumliche Flexibilität bezieht sich jedoch nicht auf mehrere Kilometer entfernt gelegene Bruthabitate, sondern beschränkt sich auf das nähere Umfeld des bisherigen Bruthabitats.

Feldlerchen besiedeln sowohl Ackerlandschaften als auch großflächige Grünländerreihen, sofern die dortige Vegetation niedrigwüchsig und schütter bleibt. Die Feldlerche besiedelt trockene bis wechselfeuchte Böden, ihre Siedlungsdichte nimmt auf feuchten Böden ab. Sie hält zu Gehölzen und Einzelgehölften in der Regel Abstände von 60 m bis 120 m ein (vgl. Glutz von Blotzheim, a. a. O.); zu geschlossenen Vertikalstrukturen, die das Blickfeld der Feldlerchen eingrenzen, werden Abstände von ca. 120 m eingehalten (vgl. H. Oelke, Wo beginnt bzw. wo endet der Biotop der Feldlerche? – in: Journal für Ornithologie 109 (1), Seiten 25 bis 29).

Aus diesen ornithologischen Erkenntnissen lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

1. Die Bereitstellung eines mehrere Kilometer entfernt gelegenen Bruthabitats nützt der **lokalen** Feldlerchenpopulation in Angersteins nichts.
2. Feldlerchenfenster, die zu dicht an Gehölzen oder geschlossenen, das Blickfeld begrenzenden Vertikalstrukturen liegen, werden von den Feldlerchen nicht angenommen. Der Zweckverband hat jedoch Ersatzhabitate geplant, die einen deutlich geringeren Abstand als 120 m zu randlichen Vertikalstrukturen einhalten. Diese Flächen sind als Ersatzhabitate für die Feldlerche ungeeignet.

b) Monitoring

Um Erkenntnisse über das Vorkommen der Feldlerche zu gewinnen, hat der Zweckverband ein Brutmonitoring in Auftrag gegeben. Aus dem Bericht des Büros Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Dipl.-Ing. G. Kohl ergibt sich jedoch, dass die Untersuchungen sich auf ein einzelnes Jahr beschränkten. Dies erlaubt nicht die Kennzeichnung als „Monitoring“. Ein Monitoring hat fachlich diesen Namen erst dann verdient, wenn die Beobachtungen über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen. Denn nur dann lässt sich eine Bewertung hinsichtlich der Stabilität und Entwicklung einer Population treffen. Das vom Zweckverband eingeholte sogenannte Monitoring ist daher wertlos, weil es nur eine punktuelle Bestandsaufnahme ermöglicht, die Rückschlüsse auf die Stabilität und Entwicklung der Population nicht zulässt. Insoweit ist das Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung unvollständig und bedarf dringend einer Ergänzung.

Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass das Artenschutzgutachten der Umweltplanung Lichtenborn aus dem Jahr 2016 nicht hinreichend aktuell ist, um die aktuelle Situation innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung zu erfassen und dadurch als Grundlage für die

bauleitplanerische Abwägung zu dienen. Die Ergänzung durch das Feldlerchenmonitoring des Dipl.-Ing. Gerhard Kohl vom 27.07.2022 entspricht nicht den fachlichen Standards an ein Artenschutzgutachten

4. Lerchenfenster in Nörten-Hardenberg

Der Umweltbericht von Kohl untersucht, ob und inwieweit zum Ausgleich der verlorengehenden Brutreviere in Angerstein eine Kompensationsfläche geeignet sei, die weit mehr als 5 km im Norden liegt. Der Gutachter prüft dabei nicht, ob nicht bereits diese relativ große Entfernung dagegenspricht, dass die konkreten Individuen, die in Angerstein brüten, geschädigt werden. Dem liegt offenbar die Vorstellung zugrunde, es komme nicht auf die konkreten Individuen, sondern nur auf die Art als solche an. Dieser Ansatz ist falsch. In rechtlicher Hinsicht kommt es nicht auf eine populationsbezogene Betrachtungsweise an, sondern auf eine individuenbezogene Betrachtung. § 44 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 BNatSchG verlangen einen Funktionserhalt. Die Funktion bleibt nicht schon dann erhalten, wenn der Eingriff keine messbaren Auswirkungen auf die Reproduktionsbedingungen bzw. die Rückzugsmöglichkeiten der lokalen Population als ganzer hat. Vielmehr hat kommt es darauf an, wenn für die mit ihrer konkreten Lebensstätten betroffenen **Individuen** die von der Lebensstätte wahrgenommen Funktionen vollständig erhalten bleiben (BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 – 9 A 39/07).

In tatsächlicher Hinsicht muss man davon ausgehen, dass für die konkret betroffenen Individuen die Funktion der Lebensstätte verlorengeht. Dies liegt an den Besonderheiten der Feldlerche. Die Feldlerche ist eine charakteristische Vogelart für die offene Feldflur. In Deutschland ziehen die Feldlerchen nur über Kurzstrecken. Sie ziehen in ihren Brutgebieten meist zwischen Ende Januar und Mitte März ein. Feldlerchen zeigen eine besondere Treue zum Geburtsort. Sie besitzen nach Möglichkeit wieder das Vorjahresrevier oder siedeln in dessen unmittelbarer Nachbarschaft. Dabei soll nicht verkannt werden, dass Feldlerchen bezüglich der konkreten Brutreviere einigermaßen flexibel sind: Sogar im Verlauf einer Brutperiode kann es auf großparzelligen Ackerbaugebieten zu markanten Revierschiebungen kommen. Diese durchaus vorhandene Flexibilität zeigt sich allerdings nur vergleichsweise kleinräumig. Dies bedeutet gerade nicht, dass die Feldlerche in der Lage wäre, auch auf ein Bruthabitat auszuweichen, welches 5 km nördlich liegt.

Feldlerchen besiedeln – sofern die Vegetation niedrigwüchsig und schütter bleibt – großflächige Grünländerreihen und Ackerlandschaften. Besiedelt werden trockene bis wechselfeuchte Böden. Je feuchter der Boden ist, desto mehr nimmt die Siedlungsdichte ab. Untersuchungen haben gezeigt, dass zu Einzelgehöften und Einzelgehölzen in der Regel Abstände von 60 bis 120 m eingehalten werden (Glutz von Blotzheim u. a., Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Band 10 Teil II, 1985, Passeriformes, Motacellidae – Prunellidae). Wenn es jedoch nicht einzelne Objekte, sondern sogar geschlossene Vertikalstrukturen gibt, halten die Vögel Abstände von ca. 120 m ein, weil die Vertikalstrukturen ihr Blickfeld eingrenzen (H. Oelke, Wo beginnt bzw. wo endet der Biotop der Feldlerche?, in: Journal für Ornitho-

logie, 109 (1) Seiten 25 bis 29; P. Südbeck/H. Andretzke/S. Fischer/K.Gedeon/T.Schikore/K. Schröder/C. Sudfeldt, Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, 2005).

Somit ist aufgrund der artspezifischen Biologie der betroffenen Vogelart nicht damit zu rechnen, dass eine Feldlerche über eine Strecke von mehr als 5 km in ein anderes Brutrevier „wandern wird“. Es fehlt daher an dem notwendigen räumlichen Zusammenhang zwischen den Kompensationsmaßnahmen und dem Eingriff. Dies wiederum führt dazu, dass die angeordneten Kompensationsmaßnahmen ungeeignet sind wegen der räumlichen Entfernung.

Dem Sachverständigen ist sicherlich bekannt, dass Feldlerchen Bodenbrüter sind, die zu Bäumen und Büschen einen relativ großen Abstand (bis zu 120 m) einhalten. Der vom Zweckverband eingeholte artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt selbst aus, dass die Lage von Lerchenfenstern nicht mehr als 50 m (besser 100 m) an Gehölze und Hecken heranreichen sollte, da die Feldlerchen vertikale Strukturen meiden. Schon unter Zugrundelegung dieser Mindestabstände von 50 bis 100 m erweisen sich die geplanten Flächen für Lerchenfenster als zu klein.

Berücksichtigt man, dass nach dem aktuellen Stand der fachwissenschaftlichen ornithologischen Erkenntnisse der von Feldlerchen eingehaltene Abstand zu vertikalen Strukturen sogar 120 m beträgt, sind die angedachten Flächen für Lerchenfenster erst recht viel zu klein.

Für den Schutz der Feldlerche sind daher alle solche Flächen ungeeignet, die randliche Vertikalstrukturen aufweisen. Die Feldlerche lebt – wie der Name bereits sagt – auf dem „Feld“ und nicht in der Nähe von Bäumen und Büschen. Die Kompensationsfläche nördlich von Nörten-Hardenberg wird jedoch durch Bäume und Büsche begrenzt. Rechnet man den von der Feldlerche beanspruchten Mindestabstand zu diesen Strukturen ein, verbleibt keine ausreichend große Fläche mehr, die noch als Ersatzhabitat anerkannt werden könnte. Hierfür spricht auch, dass die in der nördlichen Kompensationsfläche bereits festgestellten Brutreviere gerade nicht im Nahbereich der Büsche und Bäume liegen, sondern dass sich die Feldlerchen nur auf Teilflächen der angebotenen Ersatzquartiere beschränken.

Das Gutachten setzt sich auch nicht damit auseinander, dass die geeigneten Teilflächen im angebotenen Ersatzhabitat bereits durch andere Feldlerchen vollständig belegt sind. Es gibt dort keinen Platz mehr für die Aufnahme zusätzlicher Feldlerchen. Wenn also in Angerstein Brut- und Nahrungshabitate verlorengehen, können verdrängte Tiere der Population nicht auf Ersatzflächen ausweichen.

II. Ökokonto

Der Umweltbericht räumt ein, dass im Falle der Umsetzung des Gewerbegebiets die Situation infolge der Neuplanung eine erheblich geringere ökologische Wertigkeit besitzt als der Bestand. Dieses Defizit soll dadurch

ausgeglichen werden, dass von einem Konto eines Kompensationsflächenpools ein bestimmter Punktestand abgebucht wird.

Dieser Kompensationsflächenpool Espoldetal liegt allerdings nicht im Gemeindegebiet der beiden am Zweckverband beteiligten Gemeinden Bovenenden und Nörten-Hardenberg, sondern im Stadtgebiet der Stadt Hardegsen. Weder der Träger der Bauleitplanung, d. h. der Zweckverband „AREA 3 – Ost“, noch dessen Mitgliedsgemeinden sind Träger der Maßnahmen im Flächenpool Espoldetal. Insoweit wäre mindestens ein städtebaulicher Vertrag erforderlich, der regelt, welche ökologisch positiven Maßnahmen innerhalb des Flächenpools mit den Eingriffsmaßnahmen in Angerstein verrechnet werden sollen. Einen solchen städtebaulichen Vertrag hat der Zweckverband im Rahmen der öffentlichen Auslegung jedoch der Allgemeinheit nicht zugänglich gemacht.

Damit die „Verrechnung“ des Eingriffs mit den Ersatzmaßnahmen transparent nachvollziehbar wird, wäre es außerdem erforderlich gewesen, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Informationen darüber zugänglich gemacht werden, wie sich das „Guthaben“ auf dem Ökokonto errechnete. An dieser Stelle behauptet der Zweckverband lediglich, dass es auf dem Ökokonto des Kompensationspools Espoldetal durch Maßnahmen in der Gemarkung Hevensen Flur 2 Flurstück 40/6 und Flur 3 Flurstück 250/16 einen gewissen Punktestand geben würde. Hiervon könnten nunmehr 75.736 Punkte abgebucht werden.

Ob allerdings das Gesamtguthaben des Kompensationspools Espoldetal richtig berechnet ist und wie sich dies begründet, wird nicht dargelegt. Es wird auch nicht dargelegt, wie viele Punkte des Guthabens schon durch andere Maßnahmen verbraucht worden sind. Letztlich ist die vorgesehene Abbuchung des Kompensationsdefizits aus dem geplanten Gewerbegebiet nicht nachvollziehbar, weil die ausgelegten Unterlagen nicht transparent offenlegen, welche Bewertungen und Berechnungen hier im Einzelnen vorgenommen worden sind.

Durch die Bezugnahme auf den Flächenpool Espoldetal kommt es zwangsläufig zu Mehrfachnutzungen derselben Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unterschiedlichste Eingriffe an den verschiedensten Orten im gesamten Kreisgebiet. Genau diese Situation soll jedoch vermieden werden. Aus diesem Grunde hat der Bundesgesetzgeber die Unteren Naturschutzbehörden dazu verpflichtet, Kompensationsverzeichnisse zu führen. Die für die Zulassung und Durchführung eines Eingriffs zuständigen Behörden müssen der für das Kompensationsverzeichnis zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben übermitteln (§ 17 Abs. 6 BNatSchG). Näheres zu Aufbau und Führung des Kompensationsverzeichnisses bestimmt die Niedersächsische Verordnung über das Kompensationsverzeichnis vom 01.02.2013 (NKompVzVO). Es ist Sinn und Zweck des Kompensationsverzeichnisses, dass es vermieden wird, dass Mehrfachnutzungen einer Kompensationsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unterschiedliche Eingriffe an verschiedenen Orten vermieden werden. Dieses Ziel wird jedoch nicht erreicht, wenn der Zweckverband „AREA 3 – Ost“ im Espoldetal eine „Sammelfläche“ für seine eigenen Ausgleichs- und Ersatz-

maßnahmen beansprucht und es dadurch nahezu unmöglich wird, die einzelnen Eingriffsmaßnahmen und die zugeordneten Flächen noch nachzuvollziehen.

Zusammenfassend wird an dieser Stelle also gefordert:

1. Der Zweckverband möge das korrekte Zustandekommen und damit die Richtigkeit des angeblich zur Verfügung stehenden Potenzials von ca. 300.000 Wertpunkten für die Kompensationsfläche Espolletal nachweisen (§ 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG).
2. Der Zweckverband legt in seinem Umweltbericht lediglich eine tabellarische Eingriffsbilanzierung sowie eine Biotoptypenkarten vor (Seite 9 des Umweltberichts). Eine kartografische Überlagerung dieser Eingriffe mit der Bauleitplanung erfolgt jedoch nicht. Der Einwender fordert an dieser Stelle den Nachweis mittels konkreter Eingriffsbilanzierung in einem Bestands- und Konfliktplan, wie sich die 75.736 Wertpunkte für den Verlust des 17 ha großen Feldes „Im Großen Boden“ begründen.

III. Wirkung auf das Landschaftsbild

Der Umweltbericht hätte die Aufgabe gehabt, nicht nur das Plangebiet selbst zu untersuchen, sondern großräumiger die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu untersuchen. Denn hierdurch sind zugleich die Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur und sonstige Sachgüter“ betroffen. Die Ausführungen auf Seiten 10 und 11 des Umweltberichts werden diesen Anforderungen nicht gerecht. Es wird lediglich auf Seite 23 angesprochen, dass die Wirkungen zum Teil auch im Fernwirkungsbereich auftreten würden. Irgendeinen Bezug zu der seit 1978 unter Denkmalschutz stehenden Burgruine Plesse fehlt jedoch.

Die fehlende Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellt ein schwerwiegendes Defizit des Umweltberichts dar.

Die Burgruine Plesse und das mit ihr verbundene Landschaftsbild eines weitläufigen und kleinteiligen Mosaiks landwirtschaftlicher Teilflächen hat außergewöhnlich hohe regionale Bedeutung. Das neue Gewerbegebiet verstellt bislang unverbaute Blickperspektiven. Dies gilt nicht nur für den Blick auf dem Leinetal zur Plesse, sondern vor allem umgekehrt ist der Ausblick von der Plesse herab ins Leinetal grundlegend verändert, wenn man südlich von Angerstein nicht mehr auf Landwirtschaftsflächen, sondern auf bauliche Gewerbenutzungen blickt. Hier wäre es geboten gewesen, dass sich die politischen Gremien von der Beschlussfassung über eine etwaige Satzung eine Visualisierung vorlegen lassen, um die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch relativ hohe und relativ flächige landschaftsbildwirksame Gebäudekomplexe erfassen zu können. Da es an einer solchen Visualisierung bislang fehlt, sind die politischen Gremien nicht in der Lage, sich einen plastischen Eindruck davon zu verschaffen, wie es sich auswirkt, wenn im Leinetal zusätzlich 16,9 ha bebaut werden, wobei die Gebäude im Plangebiet auf einer Höhe zwischen 139 m über

NHN bis 153 m NHN gegründet werden und sich dann in die Höhe auf Werte zwischen 156 bis 162 m über NHN entwickeln, wobei untergeordnete Nebenlagen die festgesetzte Gebäudehöhe sogar noch um bis zu 15 m überschreiten dürfen. Mit einer solchen Bebauung wird sich das Landschaftsbild grundlegend verändern.

Umso bedauerlicher ist es, dass der Plangeber an keiner Stelle versucht, Kompensationsmaßnahmen für das Landschaftsbild umzusetzen. Nicht nur für Eingriffe in den Naturhaushalt, sondern auch für Eingriffe in das Landschaftsbild besteht eine rechtliche Kompensationspflicht. Dieser Kompensationspflicht ist der Plangeber jedoch nicht nachgekommen.

IV. Bodendenkmäler

Im Nordosten und im Süden des Plangebiets gibt es archäologische Funde. Es handelt sich dabei im Nordosten um Keramik, die aus der frühen Eisenzeit (Hallstatt D) bis zum frühen Mittelalter stammt. Im Süden des Plangebiets gibt es drei Langhäuser linienbandkeramischen Kultur sowie weitere Siedlungsstrukturen. Letztere sind bislang nicht untersucht, weil das vom Zweckverband beauftragte Büro Goldschmidt Archäologie die Grabungen vorzeitig abgebrochen hat.

1. Unzureichende Sachverhaltsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung

Solange es keine genaueren Detailinformationen über die Langhäuser der linienbandkeramischen Kultur gibt, lässt sich nicht sachgerecht abwägen, ob die betroffene Fläche überhaupt für eine Überbauung als Gewerbegebiet zur Verfügung stehen sollte. Zwar mag es die Möglichkeit geben, im Nachgang vor der Erteilung der Baugenehmigung weitere Grabungen durchzuführen. Jedoch muss schon bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan feststehen, ob es nicht Gründe gibt, im Interesse des Erhalts der archäologischen Funde und Bodendenkmäler von einer Bebauung überhaupt abzusehen. Der Sachverhalt hätte deshalb weiter aufgeklärt werden müssen, bevor die Verbandsversammlung über einen möglichen Bebauungsplan entscheiden kann. Insoweit ist zu bemängeln, dass das Abwägungsmaterial unvollständig ist.

2. Folgekosten für den Zweckverband

Soweit man es überhaupt für zulässig erachtet, weitere archäologische Grabungen und Detailuntersuchungen in ein nachgelagertes Verfahren zu verschieben, ist der Zweckverband auch in seiner Eigenschaft als Erschließungsträger betroffen. Denn soweit es um den Bau öffentlicher Erschließungsanlagen geht, muss der Zweckverband entsprechende Mehrkosten für archäologische Grabungen in die Planung der Erschließungsanlagen (Straßen und Kanäle) einstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss der Zweckverband deshalb zumindest überschlägig abschätzen können, mit welchen Mehrkosten bei der Herstellung der Erschließungsanlagen infolge der notwendigen und noch ausstehenden archäologischen Grabungen zu rechnen ist. Hierüber hat sich der Planverfasser jedoch keine hinreichen-

den Gedanken gemacht. Auch insoweit ist das Abwägungsmaterial unvollständig.

3. Folgekosten für private Bauherren

Der Bebauungsplan scheint die Absicht zu verfolgen, Folgekosten für archäologische Grabungen auf die privaten Bauherren abzuwälzen, soweit es um die privaten Baugrundstücke geht, die im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Auf diese Folgekosten müssen die Bauherren selbstverständlich in geeigneter Form vor dem Grundstückserwerb hingewiesen werden. So dann muss die Bauaufsichtsbehörde dafür sorgen, dass die Baugenehmigungen mit entsprechenden Auflagen versehen werden (belastende Nebenbestimmungen).

All dies stellt im Ergebnis ein wesentliches Erschwernis bei der Grundstücksvermarktung dar. Wenn man die Interessenten, die nach Gewerbegrundstücken nachfragen, über diese Kostenrisiken umfassend aufklärt, besteht das Risiko, dass das Bauland für die Gewerbebetriebe relativ teuer wird. Dies birgt das Risiko, dass die Bauherren von einem Erwerb der entsprechend von Bodendenkmälern oder sonstigen archäologischen Funden betroffenen Flächen Abstand nehmen. Der Zweckverband geht daher das Risiko ein, dass er Flächen erschließt, die sich letztlich nicht vermarkten lassen. Auch dies ist für den Zweckverband ein ganz erhebliches wirtschaftliches Risiko. Diese wirtschaftlichen Risiken sind im Rahmen der Abwägung nicht untersucht und nicht kalkuliert worden. Auch insoweit ist das zusammengestellte Abwägungsmaterial defizitär.

V. Bezugnahme

Auf die vorausgegangene Einwendung des Landesverbands des NABU, die ich mit meinem Schriftsatz vom 28.04.2023 eingereicht habe, nehme ich an dieser Stelle Bezug und mache sie erneut zum Gegenstand meines Sachvortrags.

Mit freundlichen Grüßen


Synofzik
Rechtsanwalt