

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Untere Naturschutzbehörde  
Frau Swinde Börsig  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

## Übermittlung per Mail

Stuttgart, 17. Februar 2023

### **Gemeinde Rottenacker - Gültigkeit des Bebauungsplans "Schwärze" Ergänzung zur Umwandlungsgenehmigung**

Sehr geehrte Frau Börsig,

in der oben bezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den Ausnahmeantrag für die Inanspruchnahme einer Streuobstwiese nach § 30b NatSchG i. V. m. § 33 Abs. 2 NatSchG der Gemeinde Rottenacker hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens „Schwärze“ vom 02.06.2022.

Nachdem die begehrte Genehmigung bereits in Aussicht gestellt wurde, möchten wir die Antragstellung nochmals mit abwägungserheblichen Argumenten ergänzen und zugleich auf die aktuellen Rechtsprechungen zur Umwandlungsgenehmigung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (Beschluss vom 22.12.2022, Az. 14 K 4097/22) sowie des Verwaltungsgerichts Stuttgart (Beschluss vom 12.01.2023, Az. 2 K 6423/22) hinweisen.

#### **1. Ausgangslage**

Mit Datum vom 02.06.2022 hat die Gemeinde Rottenacker die oben genannte Umwandlungsgenehmigung beantragt. Hierbei erfolgte eine umfangreiche Antragstellung mit Beschreibung des Be-

**Kai-Markus Schenek\***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Achim Zimmermann\***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. André Friedl\***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Martin Vollmer\***  
Dipl. Verwaltungswirt (FH)  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für IT-Recht

**Jérôme Bayard\*\***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Christoph Michel\*\***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Nikolas Winter\*\***  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

**Mathias Kaufmann\*\***

**Matthias Goczol\*\***

**Guido Wolf MdL\*\*\***  
Minister a.D.

**Dr. Hans-Ulrich Stühler\*\*\***  
Ltd. Stadtrechtsdirektor a.D.

\* Partner  
\*\* angestellte Rechtsanwälte  
\*\*\* Of Counsel

---

**Unser Zeichen:**  
588/20CM Ko

**Referat:**  
Christoph Michel

**Sekretariat:**  
Imogen Koller  
0711/2535939-14  
koller@iuscomm.de

---

**iuscomm Rechtsanwälte**  
Schenek und Zimmermann  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Panoramastr. 33  
70174 Stuttgart

Telefon: 0711/ 2 53 59 39-0  
Telefax: 0711/ 2 53 59 39-27

zentrale@iuscomm.de  
www.iuscomm.de

---

USt-IdNr.: DE252339068  
AG Stuttgart PR 720542

Bankverbindung:  
Vereinigte Volksbanken eG  
IBAN: DE66 6039 0000 0745 4440 08  
BIC: GENODES1BBV

standes und der Bedeutung des Streuobstbestandes für SAP-relevante Arten und andere Tier- und Pflanzenarten sowie eine ausführliche Begründung des öffentlichen Interesses an der Entwicklung des Baugebietes sowie die Prüfung und Abwägung von Standortalternativen. Es entfallen unmittelbar nur zwei Obstbäume des Streuobstbestandes.

Im Hinblick auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 12.01.2023 halten wir aber bereits die Antragstellung vom 02.06.2022 für ausreichend, um eine rechtssichere Umwandlungsgenehmigung zu erteilen. Wie das Verwaltungsgericht in seinem Leitsatz festgestellt hat, begründet § 33a Abs. 2 NatSchG einen (gebundenen) Anspruch des Grundstückseigentümers auf Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung, wenn die Erhaltung eines bestimmten Streuobstbestandes nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

So verhält es sich vorliegend.

## **2. Öffentliches Interesse an der Erhaltung des Streuobstbestandes**

Dem streitgegenständlichen Streuobstbestand kann kein hochwertiges öffentliches Interesse an einer Erhaltung zugesprochen werden. Wie bereits in der Antragstellung vom 02.06.2022 ausgeführt, ist der vorhandene Streuobstbestand lückig und einreihig. Baumhöhlen, welche Vögeln oder Fledermäusen als Quartier dienen könnten, wurden nicht festgestellt.

Im Ergebnis kann eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für den Erhalt der Artenvielfalt der gegenständlichen Streuobstwiese nicht zugesprochen werden, allenfalls ist durch die Umwandlungsgenehmigung mit mittleren Eingriffswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. Vorliegend kann somit unschwer auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Stuttgart (dort Rn. 45) verwiesen werden.

## **3. Umwandlungsinteresse der Gemeinde**

Das gegenüberzustellende Interesse zur Umwandlung überwiegt vorliegend, wodurch die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen ist.

Wie sich der Begründung zum Bebauungsplan „Schwärze“ (dort Ziff. 2 und Ziff. 2.4 „Wohnflächenbedarf“) entnehmen lässt, stehen der Gemeinde Rottenacker seit

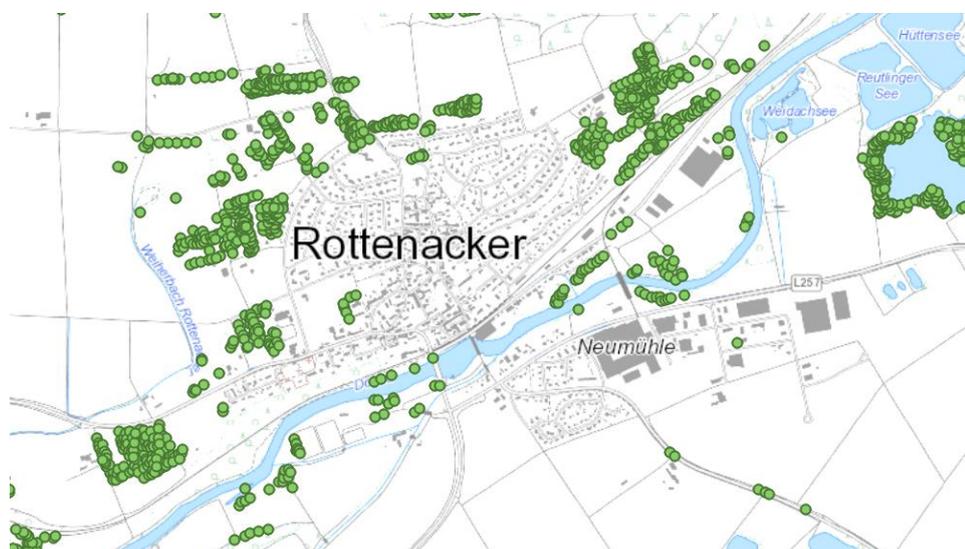
längerem keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland ist in Rottenacker groß.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Donau-Iller sieht die Gemeinde Rottenacker darüber hinaus als Siedlungsbereichsgemeinde vor. Demnach ist die Gemeinde gehalten, über den eigenen, örtlichen Bedarf Wohnbauflächen auszuweisen.

Wie bspw. der Homepage der Gemeinde Rottenacker ([www.rottenacker.de/bauen-und-wohnen.html](http://www.rottenacker.de/bauen-und-wohnen.html)) entnommen werden kann, sind in den Baugebieten „Unterer Ährich“ und „Kapellenäcker/Silberberg“ alle Bauplätze verkauft. Hierbei ist zu bemerken, dass der Verkauf der Bauplätze bspw. im Baugebiet „Kapellenäcker/Silberberg“ in wenigen Jahren erfolgt ist.

Das Interesse der Gemeinde Rottenacker an der Umwandlung der Streuobstwiese und somit der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung wird auch nicht dadurch abgeschwächt, indem die Gemeinde Rottenacker Ende des vergangenen Jahres für die Bebauungspläne „Kapellenäcker/Silberberg II“ und „Kirchhofrain II“ Aufstellungsbeschlüsse gefasst hat. Insbesondere führt dies nicht dazu, dass nun argumentiert werden könnte, für die Entwicklung des Bebauungsplans „Schwärze“ wären Alternativstandorte möglich gewesen.

- a) Wie bereits mit der Antragstellung vom 02.06.2022 (dort Ziff. 7) dargestellt, bieten sich für die Planung und für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Rottenacker keine bzw. nur geringe Möglichkeiten an. Wie sich über die Streuobstkartierung der LUBW eindrucksvoll belegen lässt, ist die Gemeinde Rottenacker von Streuobstbeständen umringt.



Quelle: LUBW, Abruf am 16.02.2023

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Alternativstandortprüfung ist darüber hinaus weiter zu berücksichtigen, dass es in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass die Gemeinden auch auf gemeindeeigenen Flächen die Bebauungspläne entwickeln. Dies führt letztlich nicht nur dazu, dass die Verfahren in der Regel schneller und konfliktfreier durchgeführt werden können, sondern sodass die Gemeinde auch sicherstellen kann, dass die Bebauungspläne entsprechend den Zielvorstellungen verwirklicht werden können (dies bspw. durch Baugebote im Rahmen der Bauplatzvergabe o. ä.).

Im Hinblick auf die beiden neuen Aufstellungsbeschlüsse kann daher angemerkt werden, dass auch im derzeit abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapellenäcker/Silberberg II“ ein geschützter Streuobstbestand feststellbar ist, der auch erhalten werden soll. Wie in der Antragstellung vom 02.06.2022 dargestellt, wird dieser Streuobstbestand als hochwertiger für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes angesehen als der gegenständliche Streuobstbestand in der „Schwärze“.

Zwar lässt sich ein derartiger Streuobstbestand nicht im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchhofrain II“ feststellen, doch ist auch hier aufgrund der Nähe zur Donau, der Außenbereichslage und dem FFH-Gebiet mit Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu rechnen.

Allein vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung dieser Baugebiete fraglich und dürfte mit Sicherheit die gesetzliche Höchstfrist zur Beschlussfassung über die Bebauungspläne im 13b-Verfahren ausreizen. Es ist somit nicht ersichtlich, dass die Gemeinde dem Ziel der dringenden Beschaffung von Wohnraum nachkommen hätte können durch die Entwicklung von gleichwertigen oder sogar besser geeigneten Flächen. Hinzu kommt, dass die Gemeinde aktuell bei beiden 13b-Verfahren nicht im Eigentum aller für die Ausweisung und Erschließung erforderlichen Flächen ist.

- b) Darüber hinaus muss erneut auf die regionalplanerischen Absichten verwiesen werden, welche in der Begründung des Bebauungsplans wie aber auch in der Antragstellung zur Umwandelungsgenehmigung bereits ausgeführt wurden. Die Gemeinde Rottenacker ist gehalten, über den eigenen Bedarf Bauplätze auszuweisen. Die Wohnungsnot ist deutschlandweit und im Verwaltungsraum Munderkingen/Rottenacker/Ehingen existentiell. Auch für Flüchtlingsunterbringung fehlt der erforderliche Wohnraum.

Gerade im Hinblick auf gestiegene Kosten für Baufinanzierungen und ähnliches dürfte sich die Nachfrage an Bauflächen in Siedlungsgemeinden wie der Gemeinde Rottenacker verstärken. Durch die gestiegenen Kosten sind für viele Menschen Bauplätze in den Dichtezentren nicht mehr finanzierbar. Durch die günstige Lage von Rottenacker und dem Anschluss an die geplante Regio-/S-Bahn kann davon ausgegangen werden, dass künftige Bauplatzinteressenten auf günstigere Bauplätze in den Randbezirken zurückgreifen werden.

Ungeachtet dessen erhält die Gemeindeverwaltung auch derzeit nahezu jede Woche neue Bauplatzanfragen. Eine Interessentenliste mit ca. 50 Anfragen liegt vor. Unter Berücksichtigung der Bauplätze im Bebauungsplan „Schwärze“ sowie den – derzeit ungewissen – Bauplätzen für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne kann somit davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde auch in Anbetracht der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen hat. Hinsichtlich der Zielvorstellungen des Regionalplans wäre die Gemeinde somit sogar gehalten, darüber hinaus weitere Baugebiete zu entwickeln.

#### **4. Fazit**

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Stuttgart besteht aufgrund mangelnder Standortalternativen wie auch dem fehlenden öffentlichen Interesse am Erhalt des Streuobstbestandes in der „Schwärze“ ein Anspruch auf Erteilung der Umwandlungsgenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Michel

Rechtsanwalt | Associate