

Entwurf Innenbereichssatzung Fortunastraße Waldrodung an der Dianastraße - Faktencheck -



War die Waldrodung rechtmäßig?

„Die Rodung des Waldes war rechtmäßig“ behauptete das Bauamt in der Sitzung der Bezirksvertretung Brackwede am 12.9.2024. Fakt: Mit der Rodung des Waldes Anfang 2022 zum Zwecke einer Bebauung liegt ein Verstoß gegen § 39 Landesforstgesetz vor. Das hat das Regionalforstamt als Höhere Forstbehörde dem BUND gegenüber bestätigt. Die nicht genehmigte Waldumwandlung wurde bei einer Ortsbegehung im Februar 2022 festgestellt. Waldumwandlungen müssen von der Forstbehörde genehmigt werden. Diese Genehmigung liegt bis heute nicht vor. Verstöße werden nach dem Gesetz mit Bußgeld bis 25.000 Euro geahndet.

Was ist das Motiv des Waldeigentümers?

Der Waldeigentümer hat gegenüber Politikern der Bezirksvertretung, belegt durch das Protokoll eines Ortstermins, erklärt, er habe in den letzten Jahren den Wald immer wieder roden lassen, weil er die Fläche bebauen möchte. Obwohl hier nach Bau-, Forst- und Naturschutzrecht keine Bebauung möglich ist, haben Politiker und Bauamt signalisiert, dass sie das Vorhaben unterstützen.

Fakt: Der Grundeigentümer, ein stadtbekannter Immobilienmakler, spekuliert offenbar seit Jahren mit seinem Grundstück, verstößt dabei gegen geltendes Recht (Forstgesetz) und verfolgt das Ziel einer erheblichen Wertsteigerung durch Umwandlung eines fast wertlosen Waldes in lukratives Bauland. Der Wert dürfte etwa von aktuell 5.000 € auf ca. 750.000 € steigen (aktueller Bodenrichtwert 250 €/m²). Das Interesse liegt also auf der Hand, und das mögliche Bußgeld für die gesetzeswidrige Waldumwandlung von bis zu 25.000 € wäre da zu verschmerzen.

Kann die rechtswidrige Waldumwandlung mit der vorgelegten Satzung legitimiert werden?

Mit Beschluss eines rechtsgültigen Bebauungsplans oder einer Satzung kann, so die Auskunft der Forstbehörde, für diesen Wald eine Waldumwandlung genehmigt werden. Eine Satzung, die das ermöglichen könnte, liegt aber erst im Entwurf vor. Dass diese Satzung Rechtskraft erlangen kann, bezweifeln wir. Aber auch wenn es dazu käme, bleibt die Rodung zur Waldumwandlung ein Gesetzesverstoß und damit rechtswidrig.

Widerspricht die Satzung dem Regionalplan?

Die Festsetzungen im Regionalplan sind übergeordnete Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt. Der seit Anfang 2024 rechtskräftige neue Regionalplan weist die Fläche als Wald, Regionalen Grünzug und Bereich zum Schutz der Natur und der landschaftsorientierten Erholung aus. Eine solche Festsetzung schließt eine Ausweisung als Baugebiet aus. Für eine Bebauung müsste die Stadt eine Änderung des Regionalplan für diese Fläche von der Bezirksregierung bzw. dem Regionalrat genehmigen lassen.

Widerspricht die Satzung dem Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist die Fläche eindeutig als Wald aus. Diese Festsetzung steht einer Bebauung entgegen. Das Bauamt will für einen Satzungsbeschluss auf eine Änderung des FNP verzichten und vertritt die Auffassung, dass der FNP ja hier „nicht flächenscharf“ Wald festlege.

Fakt: Die Darstellung im FNP setzt die Fläche im Dreieck der Straßen Fortunastraße, Dianastraße und Osnabrücker Straße flächenscharf und parzellenscharf als Wald fest. Genau diese Fläche soll laut Entwurf der Satzung jetzt in das Satzungs- und damit Siedlungsgebiet aufgenommen und künftig bebaut werden können. Baurechtlich erfordert das eine Änderung des FNP.

Trägt die Satzung dazu bei, das Problem fehlender Wohnungen zu lösen?

Die Satzung setzt für das gesamte Gebiet Fortunastraße eine Nutzung mit Einfamilienhäusern fest. Die Waldfläche an der Dianastraße möchte der Eigentümer mit drei Einfamilienhäusern bebauen. Auf den verfügbaren 3000 qm ist das eine eher ineffektive Flächennutzung, die dem Nutzungsgrad im Satzungsgebiet entspricht. Der BUND schlägt vor, stattdessen hier einen Bebauungsplan aufzustellen, der Innenraumverdichtung und auch Mehrgeschosswohnungsbau ermöglicht. Damit ließen sich langfristig in diesem Gebiet viel mehr Wohnungen schaffen, ohne die Waldfläche zu beanspruchen.