

Bauamt der Hansestadt Uelzen
Herzogenplatz 2

29525 Uelzen



Uelzen, 15.12.2025

Einspruch gegen die Genehmigung des Bauvorhabens „Ilmenau-Quartier“ im Bereich des Überschwemmungsgebiets der Ilmenau im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit mache ich als betroffene Eigentümerin des Grundstücks der Albertstraße 34 auf der gegenüberliegenden Uferseite der Ilmenau gegen das geplante Bauvorhaben „Ilmenau-Quartier“ von Herrn Thieme und Herrn Hentschke formell und mit Nachdruck Einspruch geltend.

1. Rechtsrahmen: Überschwemmungsgebiet – bindende Schutzvorschriften

Die Überschwemmungsgebiete an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau wurden mit der Verordnung über die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau im Landkreis Uelzen am 23.10.2014 verbindlich festgesetzt. Diese Gebiete gelten nach § 76 WHG als Überschwemmungsgebiete, weil dort ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren (HQ 100) zu erwarten ist.

Entsprechend sind gemäß § 78 WHG grundsätzlich bestimmte Maßnahmen in Überschwemmungsgebieten verboten —er darunter insbesondere die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Die lokal für die Ilmenau geltende Überschwemmungsgebiets-Verordnung konkretisiert diesen Schutz und regelt, dass bauliche Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie im Geltungsbereich eines zugelassenen Bebauungsplans liegen und den Vorgaben dieses Bauplans entsprechen.

Fazit: Für das betreffende Grundstück liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Ein generelles Baumoratorium gilt. Eine Ausnahmegenehmigung ist nur in engen gesetzlichen Grenzen und unter strengen Voraussetzungen möglich — und diese Voraussetzungen sind derzeit nicht erfüllt.

2. Fehlende Rechtsgrundlage: Kein Bebauungsplan, keine Ausnahmegenehmigung

Mir ist nicht bekannt, dass für das fragliche Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, der die Errichtung einer neuen Bebauung im Überschwemmungsgebiet ausdrücklich zulässt.

Die von der Verordnung geforderten Voraussetzungen für eine Ausnahme – insbesondere, dass der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, eine Gefährdung für Dritte ausgeschlossen sein muss und ggf. nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden – sind nicht erkennbar gewürdigt. Dies entspricht den Anforderungen des § 78 Abs. 4 WHG.

Nach der Systematik des Baugesetzbuchs (BauGB) dürfen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen bzw. keine baulichen Anlagen errichtet werden (§ 30, 33, 34 BauGB i.V.m. § 78 WHG). Bereits beim Bau des Marktcenters Uelzen im Frühjahr 2016 eindrücklich beobachtet, sackte das Parkhaus um 17 cm ab und wurde gesperrt. (AZ vom 09.03.2016, 13:08 Uhr). Dies ist ein Beispiel dafür, dass das Überschwemmungsgebiet auch aus baurechtlicher Sicht seine Daseinsberechtigung hat.

Auch für unsere Grundstücke gilt das Bestandsschutzrecht. Auf unseren Grundstücken darf baurechtlich keine Erweiterung der bereits bestehenden Gebäude stattfinden. Somit sind auch die im Plan des „Ilmenau-Quartiers“ rot hinterlegten Erweiterungsbauten nicht zulässig. Der Grundriss des alten Kreishauses darf laut der Verordnung bestehen bleiben. Hiergegen widerspreche ich ausdrücklich nicht. Die geplanten Erweiterungen haben jedoch keine rechtliche Voraussetzung.

Somit gibt es **keine ausreichende rechtliche Grundlage** für das beantragte bzw. geplante Vorhaben, den Grundriss des alten Kreishauses zu erweitern. Durch künftige Überschwemmungen werden die Wassermassen auf die andere Uferseite gedrückt und wir als Anwohner tragen dann die Schäden auf unseren Grundstücken, verursacht durch dieses konkrete Bauvorhaben.

3. Schutzpflicht des Staates und Gleichbehandlungsgebot

Die Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets stellt eine vorbeugende Schutzmaßnahme im Sinne des Hochwasserschutzes dar. Der Gesetzgeber hat damit im Interesse der Allgemeinheit, Umwelt, öffentlichen Sicherheit und Vorsorge bindende Nutzungseinschränkungen normiert. § 78 WHG stellt ausdrücklich klar, dass Überschwemmungsgebietsverordnungen auch Inhalt- und Gebrauchsbeschränkungen des Eigentums im Sinne der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG darstellen.

Wenn einem gewerblichen Antragsteller eine umfangreiche Bebauung genehmigt würde, während Privatpersonen, wie uns, im gleichen Überschwemmungsgebiet die Hände gebunden sind, würde dies das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 GG verletzen und das Vertrauen in die Verbindlichkeit der Schutzvorschriften untergraben.

Wie bereits im Urteil des OVG Niedersachsen vom 23.04.2008, Az. 1 KN 113/06 festgelegt, dürfen wirtschaftliche Bauinteressen nicht automatisch die Belange und Rechte betroffener Anlieger überwiegen.

4. Hochwasserrisiko, Umwelt- und Landschaftsschutz, Naturhaushalt

Die Überschwemmungsgebietsverordnung dient ausdrücklich dem Schutz vor Hochwasserschäden, der Erhaltung von Überflutungs- und Rückhalteflächen sowie dem Schutz der ökologisch bedeutsamen Auen- und Uferbereiche der Ilmenau.

Eine großflächige Neubebauung — mit Versiegelung, baulichen Eingriffen und Verdichtung — würde diesen Schutzzweck konterkarieren: Rückhalteflächen würden verloren gehen, der natürliche Wasserabfluss könnte beeinträchtigt, das Hochwasserrisiko für umliegende Grundstücke samt Infrastruktur erhöht werden. Dies würde insbesondere durch die bauliche Erweiterung des ursprünglichen Grundrisses geschehen.

Zudem sind Ufer- und Auenbereiche häufig ökologisch sensibel — sie dienen Flora und Fauna, Grundwasserschutz und dem ökologischen Ausgleich. Eine Bebauung beeinträchtigt somit auch naturschutzfachliche Zwecke und das Landschaftsbild nachhaltig.

Schwierig finde ich darüber hinaus, dass Herr Uwe Holst, vormals Mitarbeiter im Umweltamt des Landkreises Uelzen, mittlerweile in einem anderen Amt, aber trotzdem beim Landkreis Uelzen, penibel darauf bedacht ist, dass die Anwohnerinnen und Anwohner die Vorgaben der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet einhalten. Auf der anderen Seite begrüßt er aber die Planung des „Ilmenau-Quartiers“ mit den Worten „Das alles sieht sehr schön aus, fügt sich gut ein in die Ist-Situation“ (AZ vom 06.12.2025), ohne hier das gleiche Maß wie auf der anderen Uferseite anzulegen und rechtliche Bedenken sowohl hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes als auch dem Schutz von Flora und Fauna zu äußern. Im Hinblick auf das Haushaltsdefizit des Landkreises Uelzen im kommenden Haushaltsjahr ist so eine Aussage eines Mitarbeiters des Landkreises Uelzen sogar höchst skandalös, da hier der Verdacht entsteht, der Landkreis winkt das Bauvorhaben durch, um den eigenen Haushalt besser dastehen zu lassen, ohne Rücksicht auf bestehende Gesetze und Verordnungen. Hier sollten Überlegungen angestellt werden, weitere Aufsichtsbehörden hinzuzuziehen, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Ausschuss scheinbar Personen sitzen, welche wirtschaftliche Interessen untereinander absprechen und sich dafür über geltendes Recht hinwegsetzen.

Hier scheint also Profit wichtiger zu sein, als der Umweltschutz, was ich gerade im Hinblick auf das aktuelle weltweite Klimaproblem mehr als kritisch betrachte. In Zukunft muss die gesamte Weltbevölkerung mit einer deutlich höheren Anzahl von starken Klimaereignissen rechnen. Dies trifft insbesondere auch das betroffene Überschwemmungsgebiet zu. Gerade in diesen aktuellen Diskussionen um den Klimaschutz wäre eine Bevorzugung von wirtschaftlichen Unternehmen in Uelzen (scheinbar durch Vetternwirtschaft) ohne Rücksicht auf das Klima eine große Pflichtverletzung seitens der Behörden sowie dessen Vertreter. Ebenso scheint hier billigend in Kauf genommen zu werden, dass wir als Anwohnerinnen und Anwohner die Schäden hieraus tragen müssten und womöglich zukünftig noch schärfere Auflagen seitens des Landkreises Uelzen den Hochwasserschutz betreffend befürchten müssen.

5. Unverhältnismäßigkeit und Schutz der Nachbarschaft

Für die Anwohner der gegenüberliegenden Uferseite — wie mich — entsteht eine erhebliche Belastung: Durch Versiegelung, erhöhte Hochwassergefahr, Verlust von Grünflächen und Uferlandschaft, sowie durch zusätzliche Immissionen (Verkehr, Lärm, Licht, Schatten).

Bereits durch den Bau des Marktcenters haben wir mit erheblicher Lärmbeeinträchtigung zu kämpfen, was durch das Bauvorhaben „Ilmenau-Quartier“ noch weiter verstärkt werden würde.

Eine Ausnahmegenehmigung ausschließlich zugunsten eines privatwirtschaftlichen Bauvorhabens wäre unverhältnismäßig und stellt die Schutzinteressen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft offenbar hinten an. Dies läuft dem Zweck der Hochwasserschutzgesetzgebung zuwider und würde (wieder einmal) zeigen, dass wie im Falle von Herrn Thieme und Herrn Hentschke nur eine gewisse finanzielle Überlegenheit und Vernetztheit mit politischen Personen im Landkreis ausreicht, um sich über Gesetze hinwegsetzen zu können.

6. Schlussfolgerung und Forderung

Aus all diesen Gründen beantrage ich:

1. Die Ablehnung des Bauantrags oder der Bauvoranfrage für die geplanten Erweiterungen des Grundrisses des alten Kreishauses am Ufer der Ilmenau, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorliegt und die Schutzvorschriften der Überschwemmungsgebietsverordnung sowie des WHG zu beachten sind und in einer Interessenabwägung der Umweltschutz deutlich höher wiegen muss (gerade im Hinblick auf die zukünftigen Klimaveränderungen).
2. Die verbindliche Anwendung des Überschwemmungsgebietsschutzes für alle Antragsteller gleichermaßen — unabhängig davon, ob es sich um Gewerbe oder Privatpersonen handelt.

3. Die Feststellung, dass das betreffende Grundstück aufgrund der Überschwemmungsgebietsverordnung und der allgemeinen Hochwasserschutzregelungen derzeit nicht baulich erweitert werden darf. Wir gehen davon aus, dass wenn das Bauvorhaben im Ganzen, also auch mit der geplanten Erweiterung des Grundrisses, realisiert werden sollte, Herr Thieme und Herr Hentschke höchstpersönlich die Gesamtkosten für die künftig entstehenden Hochwasserschäden aller Anwohnerinnen und Anwohner der gegenüberliegenden Uferseite tragen werden.
4. Eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Einspruchs sowie eine Begründung, sollten Sie dennoch von einer Genehmigung inklusive der o. g. baulichen Erweiterung ausgehen. Darüber hinaus in diesem Falle auch eine Bestätigung, dass alle privaten Anwohnerinnen und Anwohner im betroffenen Überschwemmungsgebiet ebenfalls ihr Grundstück baulich erweitern dürfen. In diesem Falle dürften als erste Maßnahme wohl Lärmschutzwände entlang meiner Uferseite errichtet werden (selbstverständlich hochwassergerecht, denn wir nehmen das Thema Umwelt- und Hochwasserschutz wirklich ernst). Weiterhin würden wir dann sicher auch gerne unser Grundstück mit einem neuen Einfamilienhaus bebauen, was dann ja kein Problem mehr darstellen sollte.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass im Falle einer Genehmigung ohne hinreichende Abwägung und Umwelt- bzw. Hochwasserprüfung eine erhebliche Rechts- und Gefährdungslage für die Anwohner, das Uferökosystem und das Hochwasserrisiko entsteht und wir somit als erheblich Betroffene den Klageweg einschlagen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■