

STADT DANNENBERG (ELBE)	
BEBAUUNGSPLAN AM THIELENBURGER SEE - 9. ÄNDERUNG	
Stellungnahmen gem. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB, 2. Durchgang	
SEITE 1	

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Zur o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1. Die textliche Festsetzung auf dem Plan ist zu überarbeiten. Die 3. Änderung soll ja nur im Geltungsbereich der 9. Änderung aufgehoben und ersetzt werden und nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung. So jedenfalls die Begründung.	1	Die textliche Festsetzung wird wie folgt geändert: „Der Bebauungsplan Am Thielenburger See – 9. Änderung hebt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung auf und ersetzt ihn vollständig.“
2	Die Beschränkung der Zufahrtsberechtigung vom Bäckergrund auf „3 Wohneinheiten“ ist nicht nachvollziehbar. In dem Bestandswohngebäude sind bereits 9 WE vorhanden. Derzeit sind die hier- zu gehörigen Stellplätze überwiegend vor dem Haus Richtung Marschtorstraße angeordnet (7 Stück). 3 Garagen und 3 weitere Stellplätze sind jetzt bereits vom Bäckergrund anfahrbar. Bleibt die erwähnte Beschränkung, müssen auch die Stellplätze samt ihrer Zufahrt im oberen Teil des Grundstücks erhalten bleiben. Dies steht einer sinnreichen Nutzung des Baugrundstücks entgegen.	2	Die Beschränkung wurde aufgrund des Gerichtsurteils zu der 9. Änderung aufgenommen. Danach muss der Grundsatz der Lastengleichheit berücksichtigt werden. Dieser beinhaltet, dass diejenigen, die durch einen Plan begünstigt werden, nach Möglichkeit auch die planbedingten Nachteile tragen sollen. Aus diesen Gründen geht es bei der Festsetzung nicht um eine sinnreiche Nutzung des Baugrundstücks, sondern um die zumutbare Belastung der Anwohner.

Stellungnahmen gem. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB, 2. Durchgang

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2 ANWOHNER			
1	1990 haben wir unser Wohnhaus nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Am Thielenburger See - 3. Änderung mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,35 innerhalb eines reinen Wohngebietes erstellt. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan haben wir auch das Grundstück auf die vorgeschriebene Höhe 13,50 - 14,75 m ü.N.N. aufgefüllt. Nun soll die Nutzung unserer Nachbargrundstücke intensiviert werden. Von ursprünglich 2 eingeschossigen Einzelwohnhäusern mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 sind bereits heute 3 Wohneinheiten (Bäckergrund 5 A/B/C) im Wa1 fertiggestellt. Dies haben wir in Gesprächen mit den Beteiligten am 29.08.2013 als zumutbar bestätigt. In diesem Gespräch und im Gespräch mit Herrn Fecho am 01.04.2014 haben wir allerdings der Auffassung auch schriftlich widersprochen, dass diese 9. Änderung keine Verschlechterung der bisherigen Situation darstellt.	1	In der Begründung ist beschrieben, dass die Festsetzungen der 9. Änderung in Bezug auf die Erschließung keine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Situation darstellen. Auf alle anderen Festsetzungen bezieht sich diese Aussage nicht.
2	Durch die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet werden gewerbliche Nutzungen nach § 4 BauNVO ermöglicht. Das sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zusätzlich soll nun noch im WA2 statt des vom Bebauungsplan erwarteten eingeschossigen Einzelwohnhauses eine vielfache Vergrößerung (Verdoppelung der Vollgeschosse, der GRZ und durch den Wegfall der GFZ und der Erdgeschosshöhenfestsetzung eine zusätzliche Souterrainebene) ermöglicht werden.	2	Diese Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet möglich, sofern sie mit dem Wohnen vereinbar sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete müssen eingehalten werden.
3		3	Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in der 9. Änderung nimmt den Grundgedanken des Gesetzgebers bei der BauGB-Novelle in Bezug auf die Unterstützung einer Verdichtung der innerörtlichen Bereiche auf. Eine zusätzliche Bebauung in die freie Fläche wird durch die innerörtliche Verdichtung minimiert. Im Plangebiet wird überwiegend eine Wohnnutzung zugelassen. Die Wege zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen sind kurz, so dass die Erreichbarkeit auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben ist. Der Individualverkehr kann somit reduziert werden. Die Stadt gibt aus diesen Gründen einer innerörtlichen Verdichtung, sofern es möglich ist, den Vorzug vor einer Bebauung in die freie Landschaft.

Stellungnahmen gem. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB, 2. Durchgang

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	2 ANWOHNER Durch den Fortfall der Höhenfestsetzung im benachbarten WA2 sind Niveauunterschiede in den Grundstücksflächen zulässig, die Erdschiebungen und damit eine Beschädigung unserer Bausubstanz befürchten lassen.	4	Der aktuelle Höhenplan von dem Gebiet, in dem das WA 2 festgesetzt ist, gibt eine Höhe von 12,5 m ü. NN an. Die 3. Änderung legt die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit 13,50 m – 14,75 m ü. NN im reinen Wohngebiet fest. Mit einer solchen Festlegung wäre ein Souterrain in einer Höhe von 2,25 m zulässig. Die 3. Änderung legt nicht fest, dass Aufschüttungen des Baugrundstücks erfolgen müssen, sondern lediglich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Da diese Festsetzungen städtebaulich nicht begründbar sind, wird in der 9. Änderung auf die Festlegung der Erdgeschosshöhe verzichtet. Bauschäden an bestehenden Gebäuden dürfen durch bauliche Maßnahmen auf den Nachbargrundstücken nicht entstehen. Möglich wäre es, vor Baubeginn eine Beweissicherung durchzuführen, um eventuelle Schäden dokumentieren zu können.
5	Uns klingen noch die Worte des Vorsitzenden Richters am Oberverwaltungsgericht Lüneburg im Ohr, der bei seiner Entscheidungsfindung zu unserer Beeinträchtigung anmerkte, dass bei der Planung auch der Grundsatz der Lastengleichheit Beachtung finden sollte. Dieser beinhaltet, dass diejenigen, die durch einen Plan begünstigt werden, nach Möglichkeit auch die planbedingten Nachteile tragen sollen.	5	Durch die Festlegung der Beschränkung der Erschließungsstraße ist der Grundsatz der Lastengleichheit beachtet worden. Über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden drei Wohneinheiten erschlossen. Die Planung sieht vor, die übrigen Wohneinheiten des WA 1 von der Marschtorstraße aus zu erschließen. In diesem Teil befindet sich zwar eine steile Böschung, die aufgeschüttet werden muss, um eine Erschließung zu ermöglichen. Andererseits ist die Erschließung über die südliche öffentliche Erschließungsstraße für die geplanten Nutzungen des WA 1 mit ca. 10 Wohneinheiten für die Anlieger dieser Straße im Süden des Plangebietes nicht zumutbar. Sie haben ihre Baugenehmigungen innerhalb eines reinen Wohngebietes erhalten, in dem eine Belastung durch den Anliegerverkehr von ca. 10 Wohneinheiten nicht zuzumuten ist. Zudem soll die Erholungsfunktion des Bereiches am Thielenburger See nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Da die Eigentümer der nördlichen Baugrundstücke durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Am Thielenburger See einen Vorteil erlangen, in dem die geplanten baulichen Verdichtungen ermöglicht werden, ist ihnen eine Aufschüttung zur Erschließung der Baugrundstücke entlang der Marschtorstraße zuzumuten. Die Mehrkosten durch die notwendigen Aufschüttungen müssen den Vorteilen der Bebaubarkeit gegenüber gestellt werden. Diese zusätzlichen Kosten sind aus diesen Gründen tragbar.