

Betr.: Gem. Lambrechtshagen, 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 (Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016)
Übersicht zur Beteiligung der Bürger und Behörden/TöB gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Erich-Schlesinger-Straße 35, 18059 Rostock	21.01.16	1	22.02.16	-
10	StALU Mittleres Mecklenburg E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock	21.01.16	2	29.02.16	-
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung Am Wall 3 – 5 18273 Güstrow	21.01.16	9	25.02.16 03.03.16	-Zufahrt Flst. 20/3 -Ausgleichsbilanz fehlerhaft -Nachweis Ökopunkte <i>teilweise berücks.</i>
18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock	21.01.16	1	18.02.16	-
18.2	Eurawasser Nord GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	21.01.16	1	28.01.16	-

A	J. Krüger, A. Brüggemann Alter Sportplatz 8 18069 Sievershagen			18.11.15	Heckenbreiten Versiegelung Ausgleichskosten Müllbehälterstandorte <i>nicht berücks.</i>
B	T. Eidberger p. e-mail			21.02.16	-einheitl. Abgrenzung der westl. Grünfläche -Beibehaltung der bauhöhenregelung <i>vollständig berücks.</i>
C	Haßkerl / Rietzko Alter Sportplatz 11 18069 Sievershagen			01.03.16	- Beibehaltung der Bauhöhenregelung - GRZ 0,4 <i>teilweise berücks.</i>
D	Klopsch & P. RA'e mbH Th. – Mann – Str. 12 18055 Rostock			16.03.16	- Rechtsverstöße wg. unzuläss. § 13a-Verfahren, Gefälligkeitsplanung, Planerhaltungsanspruch, - fehlerhafte Abwägung wg. Lärmschutz <i>vollständig berücks.</i>
E	U. Köster Nienhäger Str. 5 18211 Börgerende / Rethwisch			28.04.16	- kein Leerstand - wirtschaftlich unakzeptable Grundstücksnutzung -Lärmschutzaspekt <i>nicht berücks.</i>

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	25.02.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgender Hinweise bzw. Anregungen gegeben:</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass bedingt durch die Festsetzung 2.6 zum Flst. 20/3 eine Direktzufahrt zur Carportanlage unter breitflächiger Überfahung des straßenbegleitenden Fußweges entlang der Alt Sievershäger Dorfstraße ausgeschlossen wird.</p> <p>Es wird diesbezüglich angeregt, die Zufahrt für das Flst. 20/3 analog der Zufahrten ausgehend von der Mühlenstraße durch Planzeichen festzusetzen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p> Freier SGL Straßenverkehr</p>		<p>Verkehr: Die in der Stellungnahme skizzierte „breite“ Zufahrtslösung ist nach den Festsetzungen des B-Plans unzulässig, da sowohl die fortgeltende Festsetzung eines Bereiches ohne Zufahrt als auch die fortgeltende Festsetzung über die verbleibende Schutzgrünfläche verletzt wären. Unabhängig davon wird die im Änderungsentwurf v. 17.11.2015 zunächst beabsichtigte Änderungsfestsetzung Nr. 2.6. nicht Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans. Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung von Anregungen der umliegenden Anwohner entschieden, von den Änderungen auf Flst. 20/3 weitestgehend Abstand zu nehmen und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze), Bauweise (nur Einzelhausbebauung) sowie Bauhöhen (Trauf-/Firsthöhe) unverändert zu belassen. Es wird lediglich eine südwestliche Erweiterung der Baugrundstücksfläche mit Verbleib einer ca. 13 m breiten Schutzgrünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen und eine Erweiterung der Grundstückszufahrt von 3 m auf 4 m vorgenommen. Der angeregten Festsetzung einer Zufahrt durch gesondertes Planzeichen wurde zur Vermeidung von Missverständnissen i.S. einer Klarstellung analog zur Mühlenstraße gefolgt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	03.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>nach Prüfung der zu obigem Betreff vorgelegten Unterlagen wird in der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei der Erstellung der Eingriff-Ausgleich Bilanz wurden lediglich die Flächen berücksichtigt, welche von Grünflächen zu Bebauungsflächen umgewandelt werden. Hier wurde auch die Berechnung der Versiegelung korrekt ausgeführt. Allerdings hätten richtigerweise auf Grund des Wegfallens der Festsetzung 2.1 im Teil B des B-Plans auch die ursprünglichen Bebauungsflächen mit einbezogen werden müssen, da sich der GRZ-Wert geändert hat. Ursprünglich wurden die Flächen mit dem GRZ-Wert 0,3 berechnet, während nun durch das Wegfallen der o.g. Festsetzung der Wert 0,45 angewendet werden müsste. Dies gilt für sämtliche Bebauungsflächen im B-Plan und nicht nur für die neu ausgewiesenen Flächen. Die Textfestsetzung 5.9 zur Änderung der Textfestsetzung 5.3 wird insoweit bemängelt, als dass die Grünfläche Nr. 1 dann nicht mehr als Ausgleichsfläche anerkannt werden könnte. Sinn und Zweck einer Ausgleichsfläche ist, dass diese auch langfristig gesichert ist und die auf ihr vorgesehenen Maßnahmen dem Naturschutz dienen. Vorliegend würde dies entfallen. Sollte die Formulierung beibehalten werden ist auch diese Fläche in die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung aufzunehmen. Auf Grund der obigen Ausführungen ist eine neue Bilanzierung zu erstellen. Die Verfügbarkeit der Ökokontopunkte in der entsprechenden Landschaftszone ist nachzuweisen. <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Wagner Sachbearbeiter</p>		<p>Naturschutz:</p> <p>Zu 1.: Die 1. Änderung des B-Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung). Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB besteht für Eingriffe, die aufgrund eines B-Planes der Innenentwicklung zu erwarten sind kein Ausgleichserfordernis.</p> <p>Alle diejenigen Festsetzungen des Urplans, die nach dem bisherigen Plankonzept Ausgleichsfunktionen übernehmen und deren ökologischer Wert durch die 1. Änderung des B-Plans reduziert bzw. gänzlich aufgegeben wird, müssen aufgrund der fortbestehenden Ausgleichspflicht des Ursprungsplans durch entsprechend gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Hierfür ist eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen vorgesehen.</p> <p>Diejenigen Festsetzungen, die eine Intensivierung der baulichen Nutzung beinhalten (hier: unbeschränkte Zulassung der GRZ-Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind der Innenentwicklung im Rahmen der 1. Änderung zuzurechnen und deshalb nicht ausgleichspflichtig.</p> <p>Zu 2.: Es gelten sinngemäß die Ausführungen „zu 1.“. Die Aufgabe des Grünstreifens auf einer Breite von 5 m wird durch entsprechende Abbuchung von Ökopunkten ersetzt. Die langfristige Sicherung des verbleibenden ca. 10 m breiten Grünstreifens ist aufgrund der TF 5.9 i.V.m. der zeichnerischen Festsetzung einer 10 m breiten Fläche mit Erhaltungsgebot für Bäume / Sträucher gewährleistet. Die in dieser Fläche gleichzeitig zugelassene Nutzungsintensivierung (Spielgerät, Geräteschuppen) ist als Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung der Innenentwicklung zuzurechnen und für sich deshalb nicht ausgleichspflichtig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Die zugelassene Nutzungsintensivierung trägt dem im Gebiet WA 1 vergleichsweise hohen Grünflächen-/Ausgleichsanteil im Vergleich zu anderen Grundstücken des Plangebietes Rechnung.</p> <p>Zu 3.: Der Ersatzbedarf zur Aufrechterhaltung der durch den Urplan ausgelösten Ausgleichsverpflichtung ist wegen der vg. Gründe korrekt berechnet; eine zusätzliche Anrechnung von Eingriffen aufgrund der 1. Änderung wäre mangels Erfordernis (s.o.) rechtswidrig. Die Bilanzierung bleibt insoweit unverändert; auf die diesbezüglich einvernehmliche Abstimmung vom 11.03.16 zwischen der UNB und dem Planer wird verwiesen. Es erfolgt jedoch eine Anpassung wegen der veränderten Inanspruchnahme bisheriger Schutzgrünflächen auf Flst. 20/3 (2. Änderungsentwurf).</p> <p>Zu 4.: Die Verfügbarkeit der Ökopunkte auf dem Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen (Anerkennung v. 17.10.13) wurde mit Schr. der Bauverwaltung Warnow West v. 24.03.16 gegenüber der UNB nachgewiesen (Punkteübersicht v. 15.09.15).</p> <p>Die Anregungen des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
A.	J. Krüger / A. Brüggemann	18.11.15	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>zur geplanten 2.änderung des b-planes in unserem wohngebiet möchten wir ihnen als engagierte bürger sievershagens folgende ergänzungen/ hinweise mitteilen. wir freuen uns, wenn sie unsere argumentation teilen und diese somit teil der gestaltung des geänderten b-planes werden. zur weiteren verwendung legen wir ihnen der anlage einen katasterplanauszug bei.</p> <p><u>schutzgrünstreifen von mind. 5,00m breite</u> wie von ihnen bereits im entwurf vorgestellt, teilen wir ihre auffassung zur breite von 5,00m, begründung: - da die gartenseiten der SÜDgrundstücke alter sportplatz von der grundstücken der mühlenstraße ('schlechte' seite rückwärtig) sonst voll einsehbar wären - die schallentwicklung von geräuschen (hämmern, schleifen, musik, etc) ist von OBEN (grundstücke mühlenstraße) nach UNTEN (grundstücke alter sportplatz) stärker ausgeprägt und wird dadurch gemindert - da die sicht auf die garagenrückseite und die in carportstehenden PKW's, die bis an die grundstücksgrenze gebaut sind, von der garten- und terrassenseite mit einem breiteren schutzgrün so verdeckt werden - da rauch-, staub- und lärmemissionen von den grundstücken der mühlenstraße zurück gehalten werden</p> <p><u>schutzgrünstreifen als 'ring' für alle grundstücke durchgehend</u> begründung: - da geräusch-, staub- und rauchemissionen von der garagenanlage so minimiert werden, einige garagen werden derzeit als werkstatt für umgebaute fahrzeuge für autorennen genutzt - garagenhof scheint im sommer treff für jugendliche zu sein (grillen, feiern, musik...) - gern bekräftigen wir hier den gedanken von unserem nachbarn, herrn vahlé AS7, zur geräuschminderung für einen durchgehenden schutzgrünRING der grundstücke alter sportplatz</p> <p><u>schutzgrünstreifen auch für grundstücke der mühlenstraße mind. 1,00m</u> begründung: - gerechtigkeit gegenüber allen übrigen grundstückeigentümern mit einem schutzgrünstreifen-anteil durch aufeinandertreffende rückwärtige grünstreifen der grundstücke wird erneutes konfliktpotential durch überhängende zweige und durchwachsende wurzeln gemindert</p> <p><u>GRZ von 0,3 + maximaler anteil für nebenanlagen von 0,1</u> begründung: - in wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 üblich - aus unserer sicht stellt sich schon jetzt die vorhandene erhöhte GRZ problematisch dar, der grundwasserspiegel ist laut bodengutachten sehr hoch (0,48m) und es bereits im august 2011 zu massiven überflutungen kam - rückbau von unrechtmäßig versiegelten flächen</p> <p><u>gerechte differenzierte beteiligungskosten nach reduziertem schutzgrünanteil</u> - aus unserer sicht stellt sich eine benachteiligung der kleineren grundstücke gegenüber den größeren beispielsweise an der mühlenstraße dar - eine differenzierte KOSTENbeteiligung könnte sich positiv auf einen 'erhöhten' grünanteil jedes einzelnen eigentümers auswirken</p> <p><u>aussage zum standort der entsorgungsbehälter</u> - derzeit stehen einige entsorgungsbehälter ständig auf den öffentlichen flächen - im hinblick auf ein positives und gepflegtes gesamtbild des wohngebietes sollte das abstellen der müllbehälter auf dem eigenen grundstück sichtgeschützt erfolgen</p> <p>vielen dank schon jetzt für ihre wohlwollende prüfung.</p> <p>aufgestellt, siewersshagen, <i>Angela Brüggemann / Jan Urick</i></p>		<p>In der EW-Versammlung am 13.11.15 wurden unterschiedliche Breiten des Grünstreifens südlich von WA2 erörtert; Grundlage war dabei ein Planvorentwurf mit einem 5 m breiten Streifen. Als maßgeblich für den Erhalt eines Grünstreifens wurde dessen Sichtschutzfunktion gegenüber den Wohnhäusern des WA3 (Mühlenstraße) erläutert, da diese wegen der festgesetzten Baugrenze so nahe an ihrer nordwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten waren, dass eine eigene Sichtschutzpflanzung nicht möglich ist. Im Vertrauen auf den B-Plan konnte für diese Wohnhäuser von einer Anpflanzpflicht auf den Nachbargrundstücken (WA2) ausgegangen werden. Die Grundstücke des WA3 würden bei einer Aufgabe des Grünstreifens insoweit einen subjektiven Planungsschaden erleiden. Um die Sichtschutzwirkung weiter zu gewährleisten, wird eine durchgehende, 3 m breite Pflanzung für ausreichend gehalten; die Textfestsetzung 5.6 wurde entsprechend angepasst. Hingegen ist es den Eigentümern im Baugebiet WA2 darüber hinaus unbenommen, die Breite des Grünstreifens nach eigenem Ermessen auf z.B. 5 m (wie angeregt) oder mehr auszuweiten, um die Sichtschutzwirkung zu erhöhen oder auch etwaige Immissionsschutzwirkungen zu erzielen – hierfür bedarf es keiner Festsetzung.</p> <p>Auch für Immissionsschutzmaßnahmen zwischen WA 2 und WA 3 besteht kein Erfordernis. Die gleichartige Nutzung auf zwei benachbarten Grundstücken lässt kein nutzungsbedingtes immissionsrechtliches Konfliktpotenzial erkennen. Immissionen wie z.B. übermäßige und unverhältnismäßige Rauch-, Staub-, oder Lärmentwicklungen, die über das übliche, hinzunehmende Maß einer typischen Wohngebietsnutzung hinausgehen, wären als individuelles Fehlverhalten der Verursacher einzuordnen. Solchen Störungen wäre mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts zu begegnen; sie sind städtebaulich nicht relevant (BVerwG 4 BN 20.11, 06.12.2011).</p> <p>Die effektive Schallschutzwirkung von Bepflanzungen ist i.Ü. marginal. Hecken entfalten insbesondere für hohe Frequenzbereiche eine Lärmabsorptionswirkung und verbessern insoweit die subjektive Lärmwahrnehmung. Als städtebauliche Maßnahme für einen wirksamen Lärmschutz kommt eine Bepflanzung jedoch kaum in Betracht.</p> <p>Auch bzgl. des Garagenkomplexes ist für die städtebauliche Planung von einer ordnungsgemäßen Nutzung in den Grenzen ihrer Zweckbindung auszugehen. Hieraus entstehen keine Nutzungskonflikte, die durch bodenrechtliche Bindungen im B-Plan lösungsbedürftig wären. Zu ordnungsrechtlich relevanten Störungen und zur Eignung von Hecken als Lärmschutz – s.o.</p> <p>Es ist Ziel der Planung, eine für die Grundstücksnutzung auskömmliche Versiegelung zuzulassen und Rückbau bei bisher überzogener Versiegelung zu vermeiden. Dazu wird durch Streichung der Textfestsetzung 2.1 eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen zugelassen. Die hierdurch geringfügig erhöhte Regenwasserspende von den privaten Grundstücken kann von der zentralen RW-Anlage gut aufgenommen werden (Stellungnahmen WWAV, EWN GmbH) und steht dem Planungsziel deshalb nicht entgegen.</p> <p>Die Kostenbeteiligung an „Ersatz“-Ausgleichsmaßnahmen (hier: Ökokonto-Abbuchung) wird außerhalb des B-Plan-Änderungsverfahrens geregelt und ist für die planerische Entscheidung irrelevant.</p> <p>Abfallbehälter sind gem. Abfallsatzung nach der Entleerung unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen; ihre Unterbringung erfolgt auf den priv. Grundstücken. Hierfür bedarf es keiner weitergehender Regelungen durch B-Plan. Auf die Mittel des Ordnungsrechts wird verwiesen – s.o..</p> <p>Die Hinweise werden im B-Plan nicht berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B.	T. Eidberger	21.02.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>es gibt im nun vorliegenden Änderungsentwurf des „B-Plan Nr. 24“ Änderungen, die in der Versammlung vom 10.12.2015 so nicht besprochen wurden. Deshalb möchte ich hiermit meinen Einspruch geltend machen und bitte um folgende Korrekturen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Punkt 2.6, Pkw-Stellplätze in der Grünanlage von Flst. 20/3 <ol style="list-style-type: none"> a. Dies wurde nicht benannt bei unserer Versammlung, warum nicht? b. Laut Versammlung sollten alle westlichen Grünanlagen in Flucht sein, sind sie aber nicht. c. Vorschlag, wir treffen uns in der Mitte: 20/22+23/8 weniger grün, 20/3 etwas mehr, so dass sich eine Flucht ergibt und es keine Extrawurst gibt (so wie es in der Versammlung benannt wurde) 2. Punkt 7.3, Erhöhung von Trauf- und Firshöhe, Wegfall 0.5m-Regel <ol style="list-style-type: none"> a. Die Trauf- und Firshöhen wurde nicht benannt bei unserer Versammlung, warum nicht? b. Warum wurde die 0,5m-Regel für den EG-Fußboden rausgeworfen? Da nur 1 Vollgeschoss erlaubt ist, soll damit offensichtlich ein halbhunterkellertes Gebäude ermöglicht werden, was meiner Meinung nach in der Summe zu viele Zugeständnisse sind für das letzte Haus am Platz. Auch diese Änderung wurde verschwiegen bei unserer Versammlung. c. Kein anderer am Platz kann mehr von diesen Zugeständnissen profitieren, weshalb ich diese 3 Änderungen für ein einzelnes Gebäude nicht gut heiße. Das resultierende Gebäude würde einfach zu sehr aus der Art schlagen, als dass es in das bestehende Bild passen würde. Als direkter Nachbar betrifft mich das. <p>Bitte lassen Sie mich wissen, ob dieser Einspruch per eMail für Sie in Ordnung ist oder ob es der schriftlichen Form bedarf. Vielen Dank & Gruß, Thomas Eidberger</p>		<p>In einer Anhörung am 01.04.16 wurden die im Änderungsentwurf v. 17.11.15 beabsichtigten Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 und die beabsichtigte Neuregelung der Bauhöhen erörtert. Im Ergebnis wurde mit Blick auf die Erhaltung des Nachbarschaftsfriedens entschieden, von diesen Änderungen weitestgehend abzusehen. Auf den Flst. 20/3, 20/23, 23/8+9 erfolgt lediglich eine einheitliche südwestliche Erweiterung der Baugrundstücksflächen mit Verbleib einer ca. 13 m breiten Schutzgrünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen. Auf dem Flst. 20/3 wird zudem die zulässige Breite der Grundstückszufahrt aus Gründen der Zweckmäßigkeit von 3 m auf 4 m erweitert. Die im Ursprungsplan getroffene Regelung der Bauhöhen bleibt unverändert. Der dahingehend angepasste Änderungsentwurf (2. Entwurf vom 04.04.16) wurde in einem ergänzenden Beteiligungsverfahren erneut öffentlich ausgelegt. Die 1. Änderung des B-Plans wurde in dieser Fassung als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Anregungen werden im B-Plan vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
C.	G. Haßkerl, A. Rietzkow	01.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>wir möchten hiermit Einspruch gegen den B-Plan Entwurf Nr.24, 1. Änderung „Alter Sportplatz“ vom 15.02.2016 mit folgender Begründung einlegen:</p> <p>#1: Änderung Kapitel 7.1 bzw. 7.3 Wegfall der 0,5m Fußboden- Regel und Änderung der Traufhöhe auf 4,5m und Oberkante Dach auf 10m. → Die Grundstücke des „Alten Sportplatzes“ sind nun schon bis auf die alte Kegelbahn/Gaststätte (Grundstück 20/3) mit Häusern bebaut. Es ist offensichtlich, dass diese Änderung nur diesem Grundstück zu Gute kommt und kein anderer Hausbesitzer davon noch profitiert. Nach Angaben des Bürgermeisters während der Eigentümerversammlung soll die Änderung des B-Planes als Korrektur der veralteten Regelungen hinsichtlich des Schutzgrünes und zur Wahrung des Friedens in der Nachbarschaft angesehen werden. Zudem befürchten wir durch die unmittelbare Nähe und des vermeidlich 10m hohen angrenzenden Neubaus, Einschränkungen in der Privatsphäre und eine sehr große Verschattung unseres Grundstückes. Für uns war es damals ein Kaufgrund ein nicht zugebautes Grundstück zu besitzen. Außerdem wird sich durch die beschriebenen Nachteile eine Wertminderung unseres Grundstückes ergeben. → Hiermit fordern wir sie auf die Änderungen unter Kapitel 7.1 bzw. 7.3 wieder rückgängig und auf den vorherigen Stand zu bringen.</p> <p>#2: Erhöhung der Grundflächenzahl. → Nach unseren Erinnerungen aus der Eigentümerversammlung sollten die Flächen des Schutzgrünes verringert werden und die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht werden. Die Verringerung des Schutzgrünes ist wie auf der Zeichnung zu sehen umgesetzt worden aber jedoch nicht die Grundflächenzahl. → Wir bitten sie dies noch einmal zu prüfen.</p> <p>Bitte senden sie mir eine Empfangsbestätigung mit der Information dass dieser Einspruch korrekt eingegangen ist.</p>		<p>Zu 1.: In einer Anhörung am 01.04.16 wurden die im Änderungsentwurf v. 17.11.15 beabsichtigten Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 und die beabsichtigte Neuregelung der Bauhöhen erörtert. Im Ergebnis wurde mit Blick auf die Erhaltung des Nachbarschaftsfriedens entschieden, von diesen Änderungen weitestgehend abzusehen. Auf den Flst. 20/3, 20/22, 23/8+9 erfolgt lediglich eine einheitliche südwestliche Erweiterung der Baugrundstücksflächen mit Verbleib einer ca. 13 m breiten Schutzgrünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen. Auf dem Flst. 20/3 wird zudem die zulässige Breite der Grundstückszufahrt aus Gründen der Zweckmäßigkeit von 3 m auf 4 m erweitert. Die im Ursprungsplan getroffene Regelung der Bauhöhen bleibt unverändert. Der dahingehend angepasste Änderungsentwurf (2. Entwurf vom 04.04.16) wurde in einem ergänzenden Beteiligungsverfahren erneut öffentlich ausgelegt. Die 1. Änderung des B-Plans wurde in dieser Fassung als Satzung beschlossen.</p> <p>Zu 2.: Es ist Ziel der Planung, eine für die Grundstücksnutzung auskömmliche Versiegelung zuzulassen und Rückbau bei bisher in Einzelfällen überzogener Versiegelung zu vermeiden. Dazu wird durch Streichung der Textfestsetzung 2.1 eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen zugelassen. Die Prüfung der bestehenden Bebauung durch Gebäude der Hauptnutzungen unter Berücksichtigung der im Änderungsplan festgesetzten Umnutzung von bisherigen Grünflächen (nicht anrechnungsfähig auf die GRZ) in Wohnbaufläche (anrechnungsfähig) ergab, dass die festgesetzte GRZ 0,3 ausreichend ist. Für die angeregte Festsetzung einer GRZ 0,4 besteht deshalb kein Änderungserfordernis. Zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung mit ggf. nachteiligen Auswirkungen auf inzwischen weitgehend gefestigte Freiraumnutzungen und bestehende Nachbarschaftsverhältnisse wird der Anregung einer GRZ 0,4 deshalb nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen werden im B-Plan vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>wir zeigen an, dass wir</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Frau Dipl.-Ing. Kathrin Kayser-Köbsch, Tannenweg 8, 18059 Pampendorf (Eigentümerin der OG Wohnung, Alter Sportplatz 12, 18069 Lambrechtshagen; Teilungsgenehmigung nach WEG liegt vor) 2. Frau Ursula Krauß, Alter Sportplatz 12, 18069 Lambrechtshagen (EG Wohnung, Teilungsgenehmigung nach WEG liegt vor) 3. Herr Eckard Wiechert, Alter Sportplatz 12, 18069 Lambrechtshagen (EG Wohnung, Teilungsgenehmigung nach WEG liegt vor) 4. Herr Andreas Rietzkow, Frau Grit Haßkerl, Alter Sportplatz 11, 18069 Lambrechtshagen 5. Herr Thomas Eidberger, Alter Sportplatz 13, 18069 Lambrechtshagen 6. Fam. Christine und Michael Oswald, Alter Sportplatz 1, 18069 Lambrechtshagen <p>vertreten. Auf uns lautende Vollmachten legen wir diesem Schreiben bei. Bitte führen Sie daher in dieser Angelegenheit künftig jeglichen Schriftverkehr über unsere Kanzlei.</p> <p>Unsere Mandantinnen und Mandanten sind Eigentümer (zum Teil WEG-Eigentümer) der oben näher bezeichneten Grundstücke, welche sämtlich im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 24 „Wohngbiet Sportplatz“ liegen. Die Mandantin zu 1. ist in der der OG Wohnung, Alter Sportplatz 12, 18069 Lambrechtshagen freiberuflich als Bauingenieurin tätig. Die anderen Mandantinnen und Mandanten (im Folgenden: Mandanten) haben unter den oben bezeichneten Adressen ihren Wohnsitz.</p> <p>Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngbiet Sportplatz“ hinsichtlich der festgesetzten Regelungen über Anpflanz- und Erhaltungsgebote angepasst werden, da die Festsetzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zu enge Vorgabe für die zulässige Grundstücksüberbauung verursacht, die eine wirtschaftlich vertretbare bzw. sinnvoll nutzbare Unterbringung von notwendigen Nebenanlagen (wie etwa Stellplätzen) zum Teil unmöglich macht. Zudem soll auf dem Flurstück 20/3 von der grundsätzlichen Festsetzung der Zulässigkeit einer Wohnbebauung mit Einzelhäusern abgewichen werden. Wie aus den ausgelegten Unterlagen, speziell der Planbegründung, ersichtlich, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Namens unserer Mandanten werden zu dem Bebauungsplanänderungsentwurf, und auch speziell zur Absicht, den Plan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, folgende Anregungen als Stellungnahme vorgetragen (vgl. § 3 Abs. 2 S. 2, 2. HS BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB):</p>			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Entgegen den Annahmen in der Planbegründung handelt es sich bei dem beabsichtigten Bebauungsplan nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 BauGB ist also nicht eröffnet.</p> <p>Denn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt nur vor, wenn Planungsziel die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder aber eine andere Maßnahme der Innenentwicklung ist. Im vorliegenden Fall geht es schon ausweislich der in der B-Plan-Begründung ausgewiesenen Planungsziele lediglich darum, erstens den Zustand des Auseinanderfallens von rechtl. Sollen und tatsächlichem Sein hinsichtlich der zulässigen Grundstücksüberbauung aufzulösen sowie zweitens eine bereits überplante Randfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 24 hinsichtlich der bisher bestehenden Beschränkung der Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung zu privilegieren und so im Ergebnis für das Flurstück 20/3 auch eine Doppel- oder Reihenhausbebauung zuzulassen.</p> <p>Die Randfläche eines bereits rechtswirksam überplanten Bereichs kann jedoch nicht Gegenstand städtebaulicher Planungsziele sein und so entsprechende Planungen für isolierte Randflächen auch nicht Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung darstellen (so auch <i>Kirchmeier</i>, in: <i>Ferner/Kröniger/Aschke</i> (Hrsg.), Handkommentar Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung, § 13 a Rn. 4, 3. Aufl. 2013).</p> <p>Ferner ist ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal des § 13 a Abs. 4 BauGB, dass angestrebte Änderungen im Rahmen des § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB bleiben, also nicht die planerischen Grundlagen berühren. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt (dazu auch sogleich unter 3.).</p> <p>2. Unabhängig von der gewählten Verfahrensart verstößt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans gegen unterschiedliche Vorgaben des Bauplanungsrechts und verletzt unsere Mandanten in ihren subjektiven Rechten:</p> <p>a)</p> <p>So verstößt die Bebauungsplanänderung bereits gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>Denn hinsichtlich der beabsichtigten Privilegierung des Flurstücks 20/3 ist eine Planung vernünftigerweise nicht geboten. Die vorliegende Planung stellt sich für einen objektiven Betrachter vielmehr offensichtlich als unzulässige, einzelfallbezogene Gefälligkeitsplanung dar. Schon die Bebauungsplanbegründung stellt in Rahmen der Planungsziele ganz maßgeblich darauf ab, dass die bisherigen Konzepte des Eigentümers des be-</p>		<p>Zu 1.: Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind aufgrund der integrierten Siedlungslage des Plangebietes und der im Plangebiet bestehenden Bebauung gegeben. Einer Gemeinde ist es bei entsprechendem Planungserfordernis unbenommen, einen bestehenden B-Plan zu ändern. Das Erfordernis ergibt sich hier aus der bestehenden Divergenz zwischen „Sollen“ und „Sein“, nachdem sich die Gemeinde zu einer Plananpassung entschieden, die die Rechtskonflikte auflöst, welche bei der Plandurchführung durch eine sehr kleinteilige Parzellierung sowie eine auf Einzelgrundstücken dann überzogene Baudichte bei gleichzeitig z.T. sehr eng gefasste Festsetzungen entstanden sind.</p> <p>Die Hinweise zur Unzulässigkeit städtebaulicher Planung in rechtswirksamen Plangebietes und zur Beschränkung von Änderungsinhalten in § 13a – Verfahren sind unzutreffend. Sie stehen i.Ü. im Widerspruch zu den Einlassungen unter 2c.</p> <p>Zu 2a.: s.o. – Erforderlichkeit der Planänderung; Bzgl. der Erforderlichkeit der Änderungsabsichten betreffend das Flst. 20/3 wird auf die Ausführungen der Planbegründung v. 17.11.15 verwiesen.</p> <p>In einer Anhörung am 01.04.16 wurden die im Änderungsentwurf v. 17.11.15 beabsichtigten Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 und die beabsichtigte Neuregelung der Bauhöhen erörtert. Im Ergebnis wurde mit Blick auf die Erhaltung des Nachbarschaftsfriedens entschieden, von diesen Änderungen weitestgehend abzusehen. Auf den Flst. 20/3, 20/23, 23/8+9 erfolgt lediglich eine einheitliche südwestliche Erweiterung der Baugrundstückflächen mit Verbleib einer ca. 13 m breiten Schutzgrünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen. Auf dem Flst. 20/3 wird zudem die zulässige Breite der Grundstückszufahrt aus Gründen der Zweckmäßigkeit von 3 m auf 4 m erweitert. Die im Ursprungsplan getroffene Regelung der Bauhöhen bleibt unverändert. Der dahingehend angepasste Änderungsentwurf (2. Entwurf vom 04.04.16) wurde in einem ergänzenden Beteiligungsverfahren erneut öffentlich ausgelegt. Die 1. Änderung des B-Plans wurde in dieser Fassung als Satzung beschlossen.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Denn hinsichtlich der beabsichtigten Privilegierung des Flurstücks 20/3 ist eine Planung vernünftigerweise nicht geboten. Die vorliegende Planung stellt sich für einen objektiven Betrachter vielmehr offensichtlich als unzulässige, einzelfallbezogene Gefälligkeitsplanung dar. Schon die Bebauungsplanbegründung stellt in Rahmen der Planungsziele ganz maßgeblich darauf ab, dass die bisherigen Konzepte des Eigentümers des benannten Grundstücks zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich unzulässig sind. Allein von diesem Umstand getragen, stellen sich die Änderungen für das bezeichnete Grundstück dar.</p> <p>Dies ergibt sich insbesondere auch daraus, dass der weiter ins Feld geführte Umstand, die aktuell auf dem Grundstück vorzufindende Bebauung mit einer Gaststätte (mit Kegelbahn) solle durch die Änderung einer neuen Nutzung zugeführt werden, bei objektiver Betrachtung nur vorgeschoben sein kann. Insofern nämlich hatte bereits im Jahre 2007 der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Sportplatz“ die notwendigen Änderungen geschaffen, die eine von der Gemeinde intendierte Wohnnutzung (nämlich in Form eines Einzelhauses) schon ohne Änderung des Bebauungsplans ermöglicht.</p> <p>Dass ein Grundstückseigentümer Nutzungsabsichten hat, die von den wirksamen, ihn in gleicher Weise wie alle anderen Planbetroffenen auch treffenden Festsetzungen abweichen, führt nicht zu einer bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Denn das Bauplanungsrecht zielt nicht auf eine möglichst weitgehende Durchsetzung individueller Interessen ab, sondern auf einen ausgewogenen Ausgleich aller privaten und öffentlichen Interessen zur Erreichung von anerkanntenswerten städtebaulichen Zielen.</p> <p>Dies unterstreicht nachdrücklich, dass die nun vorliegende geplante Änderung des Bebauungsplans ausschließlich den Nutzungsabsichten des betroffenen Eigentümers zu dienen bestimmt ist.</p>		<p>Ungeachtet der vom Planentwurf v. 17.11.15 abweichenden, letztlich als Satzung beschlossenen Inhalte des Änderungsplans wird klargestellt, dass die zunächst formulierten Änderungsziele bzgl. des Flst. 20/3 nicht Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers, sondern Steuerungsabsichten der Gemeinde zur Initiierung einer absehbaren Grundstücksneuordnung / Missstandseseitigung geschuldet waren. Die unterschiedliche Betrachtungsweise zwischen den „Neubaugrundstücken“ und dem bebauten Grundstück 20/3 ist durch die Berücksichtigung des baulichen Altbestandes gerechtfertigt, der auf den „Neubaugrundstücken“ nicht vorlag.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>b.</p> <p>Weiterhin verstößt die Planung gegen das Prinzip der gerechten Lastenverteilung.</p> <p>Denn die durch einen Bebauungsplan auferlegten Lasten dürfen in vergleichbaren Fällen innerhalb des Plangebiets nicht ohne sachlichen Grund ungleich verteilt werden (OVG NRW, Urteil vom 12. Februar 2014 - 2 D 13/14.NE -, juris Rn. 171).</p> <p>Diesem Umstand trägt die Änderungsabsicht, das Flurstück 20/3 hinsichtlich der Bebaubarkeit zu privilegieren, nicht Rechnung. Denn leitend für die Änderungen der Festsetzungen auf dem benannten Flurstück ist schon ausweislich der Bebauungsplanbegründung lediglich der Umstand, dass seitens des Eigentümers bisher kein „zulassungsfähiges Konzept für eine neue Bebauung“ vorgelegt worden ist. Dies jedoch stellt keinen sachgerechten Grund für eine neue Planung bzw. städtebauliche Innenentwicklung dar, sondern ist vielmehr eine unzulässige Gefälligkeitsplanung (dazu bereits zuvor unter 2.a.)</p> <p>Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verbundene Last bzw. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten liegt maßgeblich darin, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die nachträgliche Befreiung eines einzigen Planbetroffenen von dieser Last wird hier ohne sachlichen Grund beabsichtigt. Es liegen nicht einmal ansatzweise Anhaltspunkte dafür vor, dass diese einseitige Privilegierung aus bauplanungsrechtlichen Gründen sachlich geboten wäre. Derartiges wird in der Begründung zum Änderungsentwurf auch nicht angesprochen.</p> <p>c.</p> <p>Weiter berücksichtigt die vorliegende Planung nicht die Interessen unserer Mandanten, die aktuelle Planung aufrecht zu erhalten.</p> <p>Auch wenn das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans gewährt und Änderungen des Plans nicht ausschließt, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn eine Planänderung dazu führt, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen (wie BVerwG, Beschl. v. 20.08.1992 - 4 NB 3.92 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 69).</p> <p>Derlei Abwägungen liegen dem Änderungsvorhaben jedoch nicht zu Grunde beziehungsweise berücksichtigen sie nicht ausreichend.</p>		<p>Sh. hierzu: zu 2a, Planbegründung v. 17.11.15</p> <p>Zu 2c: Die Nachbargrundstücke des Flst. 20/3 waren durch die im Entwurf v. 17.11.15 zunächst beabsichtigten Planänderungen nicht nachteilig berührt – Bauabstand zu Flst. 23/9 vergrößert bzw. zu 20/22, 20/23 unverändert. Bauhöhe mit insg. Traufhöhe 4,5 m/ Oberkante 10 m über Straßenniveau – unverändert gegenüber ursprünglich TH 4,0 +0,5 FbH / OK 9,5 + 0,5 FbH. Zulassung einer Reihen- oder Doppelhausbebauung – geringfügige Betroffenheit durch geringfügige Ausdehnung der möglichen Nutzungsintensität im Rahmen der allgemeinen Wohngebietstypik (bisher ca. 2 WE auf max. ca. 3 WE) / Ausgleich durch zwingende Standortvorgabe für grundstücksbezogene Stellplätze / Verkehre außerhalb der nachbarlichen Grundstücksfreiflächen. Die ursprünglich beabsichtigte Änderungsinhalt bzgl. des Flst. 20/3 entspringt keiner vorgebundenen Rechtspflicht und liegt in freiem planerischen Ermessen der Gemeinde. Gleichzeitig bestehen keine zwingenden Gründe für eine Berücksichtigung der Anregung zur Erhaltung der bisher bestehenden Planfestsetzungen. Die Gemeinde ließ sich in dieser Situation einer ungebundenen Entscheidung davon leiten, die Anwohner als Betroffene vorrangig zu berücksichtigen und vor Ort den Rechtsfrieden nicht zu gefährden. Die bisher bestehenden Planfestsetzungen bzgl. des Flst. 20/3 werden deshalb weitestgehend erhalten (Verbreiterung Grundstückszufahrt, einheitliche Abgrenzung der Schutzgrünfläche).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>d.</p> <p>Auch beinhaltet die beabsichtigte Planung einen Abwägungsfehler dahingehend, dass die durch die Zufahrtssituation für das Flurstück 20/3 und die durch die Änderungsplanung nunmehr zulässige Bebauung mit einem Reihenhaus zu erwartenden belästigenden Auswirkungen durch einen Anstieg der Verkehre und eine örtliche Verlagerung der Verkehre und der Grundstücksnutzung nicht hinreichend berücksichtigt worden sind. Diese belästigenden Auswirkungen sind jedoch für eine Abwägung erheblich (so auch VGH Hessen, Urteil v. 8.12.2011, Az.: 4 C 2108/10.N; siehe auch BVerwG NVwZ 1999, 523; BVerwG NVwZ 2008, 426) und durch die geplanten Änderungen zu erwarten. Denn die Zufahrt für das Flurstück 20/3 war vormals lediglich zur Erschließung eines Einfamilienhauses gedacht, soll nunmehr nach Intention der Bebauungsplanänderung jedoch ein Reihenhaus erschließen. Dass damit auch eine Zunahme von An- und Abfahrtsverkehr (von Nutzern, Besuchern, Lieferanten, etc.) einhergeht, ist zwar offensichtlich, jedoch nicht Gegenstand der planerischen Erwägungen gewesen.</p> <p>Ebenfalls nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt wurde der Umstand, dass die Verschiebung der Baugrenze auf dem Flurstück 20/3 zu einer faktischen Baulinie führt, die sich zulasten unserer Mandanten auswirkt. Denn eine sinnhafte Bebauung des benannten Grundstückes mit einem Reihenhaus ist durch die Verschiebung der Baulinie faktisch nur noch dadurch zu erreichen, dass die Bebauung bis ans rechtlich äußerst Mögliche an das Grundstück unserer Mandantinnen zu 1. und 2. heranrückt.</p> <p>Weiter wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass die Minimierung des „Grünstreifens“ zur Straße „Alt Sievershagen“ zu einer erheblichen Zunahme von Geräuschemissionen führen wird, die durch die Festsetzungen zur Art der vorgesehenen Carportanlage nicht aufgefangen werden können. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass für die Festsetzungen hinsichtlich des immissionsschützenden Charakters der Carportanlage der notwendige Immissionsschutz zu Gunsten der umliegenden Nachbarn überhaupt nicht in den Abwägungsprozess eingeführt wurde, sondern ausschließlich die immissionsschutzrechtlichen Belange der noch zu errichtenden Reihenhausanlage bei der rudimentären Abwägung rudimentär angesprochen wurden.</p> <p>Schließlich wurde völlig außer acht gelassen, dass die geänderten Festsetzungen auf dem Flurstück 20/3 dazu führen würden, dass sich auf dem westlichen Grundstücksteil, der bisher der ausschließlichen gärtnerischen Nutzung vorbehalten war, künftig intensiver Pkw- und Personenverkehr stattfinden würde. Damit gingen nicht unerhebliche Belastungen einher, die immissionsschutzrechtlich zu prüfen und bewerten wären. Auch dies ist erkennbar bislang nicht erfolgt.</p>		<p>Zu 2d: Die Nutzungsintensivierung / der Verkehrsanstieg ist nicht mehr Gegenstand der Planänderung – s.o. Es wird gleichwohl klargestellt, dass die zunächst vorgesehenen Nutzungsintensivierung eine wohngebietstypische und – verträgliche Nutzung darstellt, die sich verkehrlich lediglich im Bereich einer privaten Grundstückszufahrt auswirkt und eine Größenordnung von bis zu ca. 6 Kfz (ca. 12 Fahrten) ausmachen kann. Der zu erwartende Lärmzuwachs ist bestenfalls geringfügig und wirkt sich deshalb nur unwesentlich auf die Nachbargrundstücke aus. Er muss deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden (sh. zitiertes Urteil VGH Hessen v. 08.12.11, 4 V 2108/10.N).</p> <p>Das völlig unzutreffend zitierte Urteil behandelt einen Streitfall mit 57 geplanten Wohngrundstücken, die einen täglichen Verkehr von 149 Kraftfahrzeugen bzw. eine Spitzenstundenbelastung von 38 Kraftfahrzeugen auf einer neuen, noch dazu besonders steil verlaufenden Erschließungsstraße erzeugen, an der die (bestehenden) Wohngrundstücke der Kläger liegen. Die Klage wurde als unbegründet abgewiesen.</p> <p>Die Einlassung über eine faktische Baulinie ist irrelevant; auch nach dem (diesbezüglich nunmehr fortgeltenden) Ursprungsplan ist ein Heranrücken einer Neubebauung auf Flst. 20/3 bis auf die bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße an die Grenze des Flst. 20/22 zulässig und wegen der Grundstücksorientierung sogar sehr wahrscheinlich.</p> <p>Der Lärminderungseffekt einer zu 60 % der Fläche mit Gehölzgruppen bepflanzten, ca. 20 m (Urplan) oder ca. 5 m (Änderungsentwurf v. 17.11.15) oder ca. 13 m (Änderungsplan) breiten Grünfläche (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.4, fortgeltend) ist bestenfalls marginal. Die Schallschutzwirkung von Grünflächen mit Bepflanzungen wird von Laien meist erheblich überschätzt. Als städtebauliche Maßnahme für den Lärmschutz kommt eine Bepflanzung kaum in Betracht, da erst ein 100 m breiter dichter Waldstreifen mit dichtem Unterholz eine Pegelminderung von 5 bis 10 dB bewirkt. Einzelne nicht dicht gepflanzte Bäume oder Sträucher bringen so gut wie keinen Schallschutz. Die Einlassung wegen zunehmender Geräuschemissionen bei Verringerung der Breite des westlichen Grünstreifens ist deshalb unbegründet. Vielmehr wird durch die noch bestehende Bebauung auf Flst. 20/3 ein wirksamer Lärmschutz gewährt. Hierauf kommt es für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Baugebieten WA 2, WA 3 jedoch nicht an. Nach überschlägiger Prüfung auf der Grundlage vorliegender Zählergebnisse für die Gemeindestraße Alt Sievershagen sind an der Westkante der Gebiete WA 2, 3 die gem. DIN 18005 empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte allein aufgrund des Straßenabstands und ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung etwaiger Hindernisse oder Schutzvorkehrungen hinreichend eingehalten (DtV 6.543 Kfz/d, L_{m,r}=55,7 / 45,7 dB(A)).</p> <p>Der westlich Grundstücksteil ist als Schutzgrünfläche mit Anpflanzvorschriften festgesetzt und insoweit nicht für eine „gärtnerische Nutzung“ vorgesehen. Zur Intensität von Personen- und Pkw-Verkehr und der Erheblichkeit einer möglichen Störwirkung – s.o.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>e.</p> <p>Weiter gilt es, sich auch mit dem Umstand auseinanderzusetzen, dass das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands ganz generell in die Abwägung einzustellen ist (vgl. schon BVerwG, Urteil. v. 20.8.1992, Az.: 4 NB 3/92). Weshalb dieses beachtenswerte Interesse hier zu Gunsten eines einzelnen Planbetroffenen zurückstehen müsste, ist in der Planbegründung weder erörtert, noch ersichtlich.</p> <p>3.</p> <p>Bisher völlig unberücksichtigt lässt die beabsichtigte Bebauungsplanänderung – sowohl hinsichtlich der damit einhergehenden Implikationen für das gewählte Verfahren als auch hinsichtlich der zutreffenden Abwägungen zwischen den privaten wie öffentlichen Belangen – auch den Umstand, dass die beabsichtigten Änderungen bezüglich des Flurstücks 20/3 die Grundzüge der Planung betreffen.</p> <p>a.</p> <p>Welchen weitreichenden Charakter die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr.24 „Wohngebiet Sportplatz“ hätte, scheint in grundsätzlicher Hinsicht verkannt worden zu sein. Denn eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise stellt ausweislich der derzeit gültigen Planfestsetzungen sowie des Punktes „3. Grundzüge der Planung“ der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 zu den <i>essentia</i> sowohl des ursprünglichen als auch des geänderten Bebauungsplans. Im Rahmen der Abwägung klingt dieser Umstand in Anbetracht der lediglich auf ein Grundstück bezogenen Änderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit jedoch nicht einmal mehr am Rande an.</p> <p>b.</p> <p>Ob eine Änderung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich immer nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss, so das BVerwG (Urt. v. 4. 8. 2009 – 4 CN 4.08) „angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung</p>		<p>Zu 2e: Zur Betroffenheit der Grundstücksnachbarn hinsichtlich des Gewichtes des Planerhaltungsinteresses der Grundstücksnachbarn – s.o. zu 2c,d.</p> <p>Zu 3.: Es kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit die zunächst beabsichtigten Planänderungen auf Flst. 20/3 planerische Grundzüge berühren. Die Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB steht einer Änderung von Grundzügen der Planung nicht entgegen.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte" (so auch BVerwG Urt. v. 29. 1. 2009 – 4 C 16.07).</p> <p>Wenn nun also der Planer des ursprünglichen Bebauungsplans im vorliegenden Fall grundsätzlich eine ausnahmslose und gänzlich homogene Umsetzung als kleinteiliges Wohngebiet mit eingeschossiger Einzelhausbebauung vorgesehen hat, so kann jedenfalls nicht mehr davon ausgegangen werden, dass durch ein Aufbrechen dieser Struktur im Wege der Zulassung einer Reihenhausbauung die ursprünglich intendierte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wäre. Dies umso mehr, als der „Grund für die Abweichung“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. 1. 2009 – 4 C 16.07) vorliegend einzig in der derzeitigen Unzulässigkeit der Bebauungsabsichten des Eigentümers auf dem Flurstück 20/3 gesehen wird. Dieser „Grund“ für eine „Umplanung“ liegt offensichtlich nicht mehr innerhalb der ursprünglichen planerischen Intention.</p> <p>c.</p> <p>Auch der Umstand, dass sich die Änderung der Bebaubarkeit für das Flurstück 20/3 lediglich auf einen sehr begrenzten Raum des beplanten Gebietes bezieht, steht der Einschätzung, dass die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührt, nicht entgegen.</p> <p>Denn auch die Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen für nur ein einzelnes Grundstück kann bereits die Grundzüge der Planung berühren (so auch: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13 Rn. 18 a). Letztlich kommt es nämlich immer auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls an (BVerwG, Beschl. v. 15. 3. 2000 – 4 B 18/00), insbesondere auf das der bisherigen Planung zugrunde liegende „Leitbild“ (vgl. auch BGH, Urt. v. 29. 11. 1979 – III ZR 67.78). So hat das OVG Weimar mit Urteil vom 26.07.1996 bereits festgehalten (Az.: 1 EO 662/95), dass die Aufhebung einer Zwei-Wohnungsklausel nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Grundzüge der Planung berühren kann. Auch nach Ansicht des VGH München (Urt. v 20. 12. 2005, Az.: 2 N 05/916) sind die Grundzüge der Planung berührt, wenn beispielsweise eine vormals zulässige Bauweise - im zitierten Urteil konkret der Wegfall einer Reihenhausbauung; vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO - nunmehr unzulässig sein soll (so auch: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13 Rn. 22).</p>			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
D.	RA'e Klopsch & P.	16.03.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Nicht anders kann es beurteilt werden, wenn eine vormals unzulässige Bauweise nunmehr exklusiv für ein Grundstück zugelassen werden soll.</p> <p>4. Die beabsichtigte Planänderung erweist sich daher als rechtswidrig und unseren Mandanten gegenüber insgesamt als bauplanungsrechtlich rücksichtslos.</p> <p>Wir bitten Sie, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und behalten uns ausdrücklich vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Sofern Sie Interesse an einer auch die nachbarrechtlichen Belange beachtenden Anpassung der Änderungsabsichten haben, stehen wir Ihnen für entsprechende konstruktive Gespräche selbstverständlich gern zur Verfügung. In diesem Falle bitten wir Sie um Benachrichtigung.</p> <p>Abschließend weisen wir rein vorsorglich darauf hin, dass wir unsere Mandanten im Falle einer Beschlussfassung des ausgelegten Entwurfs über die gerichtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung der Umsetzung dieser Planungen umfassend beraten werden. Da nach unserer Erfahrung die Verwaltungsgerichte des Landes zunehmend ein besonders starkes Augenmerk auf die Wahrung nachbarlicher Belange legen, dürfte unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte davon auszugehen sein, dass im Falle der Umsetzung des bislang vorliegenden Änderungsentwurfs ein nicht unbeträchtliches Prozess- und Kostenrisiko der Gemeinde bestünde.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Dr. Christian Nowak Rechtsanwalt</p>		<p>Zu 4.: Die Planfestsetzungen des Ursprungsplans bzgl. des Flst. 20/3 werden weitestgehend erhalten. Im Änderungsplan wird lediglich eine Verbreiterung Grundstückszufahrt zum Flst. 20/3 um 1 m und eine über die Flst. 20/3, 20/22 sowie 23/8, 9 einheitliche Abgrenzung der Schutzgrünfläche in einer Breite von ca. 13 m. Der dahingehend angepasste Änderungsentwurf (2. Entwurf vom 04.04.16) wurde in einem ergänzenden Beteiligungsverfahren erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
E.	U. Köster	28.04.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Sportplatz in Sievershagen ist zunächst sehr begrüßenswert. Für die Einbeziehung und die konstruktiven Vorgespräche möchte ich mich bedanken. Die Gesprächsangebote seitens der Gemeinde habe ich gern angenommen und meine Bereitschaft zur Mitarbeit erklärt.</p> <p>Die Version vom 13.04.2016 ist für mich nicht akzeptabel und kehrt alle bisher gemeinsam unternommen Bemühungen nach einer Lösungsfindung.</p> <p>Zum Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung beziehen:</p> <p>1. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird auf dem Flst. 20/3, von einer seit mehreren Jahren leer stehenden Altbebauung gesprochen. Dem möchte ich widersprechen und richtig stellen, dass die Immobilie weiterhin genutzt wurde und wird. Einen Leerstand gibt es nicht.</p> <p>2. Die geänderte Version vom 13.04.2016 des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung gibt entgegen aller geführten Gespräche nicht ansatzweise die bisher erarbeiteten Lösungsansätze wieder. Vor allem die nachfolgend aufgeführten Punkte machen eine städtebaulich sinnvolle und tragbare Bebauung unmöglich:</p> <p>2a. Die Beibehaltung der Festsetzung über die Höhe der baulichen Anlagen des Ursprungsplanes lassen keine tragbare und städtebaulich sinnvolle Lösung zu. Ausschlaggebend ist zum Beispiel die unmittelbare Bebauung und das extrem unterschiedliche Höhenniveau, zum Nachbarn links (zu tief) und zum Nachbarn rechts (extrem zu hoch).</p>		<p>Im Planentwurf v. 04.04.16 (Auslegung 04.05.2016 bis zum 20.05.2016 nach § 4a (3) BauGB) wurde eine Neubewertung der Änderungsabsichten unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und vorliegender Bedenkenäußerungen im Zuge der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs vom 17.11.15 (öff. Auslegung vom 17.02.2016 bis zum 17.03.2016 nach § 3 (2) BauGB) vorgenommen.</p> <p>In einer Anhörung am 01.04.16 wurden die im Änderungsentwurf v. 17.11.15 beabsichtigten Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 und die beabsichtigte Neuregelung der Bauhöhen mit den betroffenen Grundstücksnachbarn erörtert. Im Ergebnis wurde mit Blick auf die Erhaltung des Nachbarschaftsfriedens entschieden, von diesen Änderungen weitestgehend abzusehen. Auf den Flst. 20/3, 20/22, 23/8+9 erfolgt lediglich eine einheitliche südwestliche Erweiterung der Baugrundstücksflächen mit Verbleib einer ca. 13 m breiten Schutzgrünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen. Auf dem Flst. 20/3 wird zudem die zulässige Breite der Grundstückszufahrt aus Gründen der Zweckmäßigkeit von 3 m auf 4 m erweitert. Die im Ursprungsplan getroffene Regelung der Baugrenzen und der Bauhöhen bleibt unverändert. Der dahingehend angepasste Änderungsentwurf (2. Entwurf vom 04.04.16) wurde in einem ergänzenden Beteiligungsverfahren erneut öffentlich ausgelegt (s.o.).</p> <p>Eine Anhörung des Einwenders am 22.07.2016 bzgl. erweiterter Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 ergab, dass unabhängig von einer z.T. signalisierten Zustimmung der Nachbarn (Vorlage einer Einverständniserklärung von einem der 4 benachbarten Eigentümer) keine grundsätzlich neuen Entscheidungsgründe für bzw. gegen die Alternativen a) erweiterte Nutzungsmöglichkeiten auf Flst. 20/3 und b) Beibehaltung der Nutzungsmöglichkeiten gem. Ursprungsplan bestehen.</p> <p>Zu 1.: Während des Änderungsverfahrens und lange davor waren keine Aktivitäten erkennbar, die auf eine Nutzung des Grundstücks 20/3 hindeuten. Die Planbegründung enthält diesbezüglich eine ausführliche planungsrechtliche Bewertung der Nutzungs- und Bestandsschutzsituation. Darin wird auch deutlich, dass im Falle einer in den zurückliegenden Jahren ununterbrochenen rechtskonformen Grundstücksnutzung mögliche Bestandschutzansprüche durch den Eigentümer geltend gemacht werden können. Der B-Plan greift in tatsächlich bestehende Bestandsrechte nicht ein. Die Stellungnahme liefert allerdings keine Anhaltspunkte, die zu einer Änderung der vg. Bewertung führen könnten. Die Ausführungen zum leerstand und zum bestandsschutz bleiben deshalb unverändert Bestandteil der Planbegründung.</p> <p>Zu 2.: Der ursprünglich beabsichtigte Änderungsinhalt bzgl. des Flst. 20/3 entspringt keiner vorgebundenen Rechtspflicht und liegt in freiem planerischen Ermessen der Gemeinde. Ebenso wenig bestehen keine zwingenden Gründe für eine Berücksichtigung von Anregungen von Anwohnern zur Erhaltung der bisher Ursprungsfestsetzungen des Plans. Die Gemeinde ließ sich in dieser Situation einer ungebundenen Entscheidung davon leiten, die Anwohner als Betroffene vorrangig zu berücksichtigen und vor Ort den Rechtsfrieden nicht zu gefährden. Die bisher bestehenden Planfestsetzungen bzgl. des Flst. 20/3 werden deshalb weitestgehend erhalten (jedoch: Verbreiterung Grundstückszufahrt, einheitliche Abgrenzung der Schutzgrünfläche).</p> <p>Zu 2a: Das unterschiedliche Höhenniveau zu den nachbargrundstücken ist durch bauliche Maßnahmen ausgleichbar, soweit bauherrenseitig beabsichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 24 / 1. Änderung	Anl. 1 zum BA-Beschluss v. 21.06.16
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 17.11.2015, 04.04.2016			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
E.	U. Köster	28.04.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2b. Die Beibehaltung der Festsetzung des Ursprungsplanes (13.04.2016) über die Baugrenzen und die Einzelbebauung ist wirtschaftlich nicht tragbar und wird nicht zu einer Veränderung der bestehenden Bebauung führen.</p> <p>2c. Auch die Schaffung (Erhaltung?) eines 13m tiefen straßenseitigen Grünfläche ist nicht vorgesehen und akzeptabel.</p> <p>2d. Die Streichung einer Festsetzung über eine Carportanlage mit Lärmschutzfunktion verhindert ebenfalls ein, der Umgebung angepasstes und abgerundetes Bild. Zu dem würde der Grünstreifen und die Carportanlage einen fließenden Übergang bilden und eine abgerundetes Straßenbild ergeben (siehe Vergleichsbebauung 100m vom Standort/Ortstypisch entfernt). Auch die Immissionsschutzfunktion ist nicht mehr abgängig.</p> <p>Selbstverständlich nehme ich die Hinweise oder Vorschläge der Anwohner sehr ernst und würde mich freuen, mehr über etwaige Bedenken zu erfahren.</p> <p>Zum Schluß muß ich die Historie bemühen und an die Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 erinnern. Zunächst hat man mich in das Aufstellungs- und Planungsverfahren einbezogen. Auch damals habe ich bereits eine Stellungnahme abgegeben und meinen Vorschlag mit eingebracht. Wie bekannt sein dürfte, ist das Flst. 20/3 dann aber ohne Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes überplant worden und selbst eine Zuwegung wurde verwehrt. Vorsichtig formuliert, ist die damalige Vorgehensweise schon als sehr befremdlich anzusehen.</p> <p>Leider fühle ich mich auch in der jetzigen Situation an die vergangenen Ereignisse erinnert und hoffe, das keinerlei Zusammenhänge bestehen.</p> <p>Gern stehe ich auch weiterhin für konstruktive Gespräche und Lösungen zur Verfügung.</p> <p>Für Ihre Bemühungen möchte ich mich schon im Voraus bedanken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Zu 2b: Die Wirtschaftlichkeit einer Planfestsetzung bildet einen wichtigen, jedoch nicht ausschließlichen Entscheidungsgrund neben anderen Belangen. Mit der öffentlichen Auslegung hat die Gemeinde weitere Belange planbetroffener Bürger erfasst, die sich gegen eine baulich Verdichtung und damit verbundene mögliche Störwirkungen richten und deren grundsätzlichen Planerhaltungsanspruch unterstreichen. Die Kollision zwischen den gegenläufigen Belangen des Verwertungsinteresses mit entsprechender Nutzungsintensivierung einerseits und der Gewährleistung eines störungsfreien Wohnens in einem homogenen Einfamilienhausgebiet andererseits erfordert notwendigerweise die Bevorzugung des einen und damit die Zurückstellung des anderen Belangs. Bei der Entscheidung ließ die Gemeinde sich davon leiten, dass die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen keineswegs einen wirtschaftlichen Nutzungsausfall für das Grundstück 20/3 darstellt – jedenfalls wird dies auch in der Stellungnahme nicht belegt und ist dies auch angesichts der anhaltend starken Wohnungsbau-Nachfrage im Gemeindegebiet keinesfalls erkennbar. Die Bevorzugung der Anregungen der Anwohner erfolgte maßgeblich zur nachhaltigen Sicherung des Rechtsfriedens vor Ort und folgt dem Gedanken einer Vereinheitlichung der städtebaulichen Situation, die früher oder später aufgrund des B-Plans entstehen soll. Wie schnell die Planfestsetzungen realisiert werden, hängt dabei letztlich immer von der Intuition des Grundstückseigentümers ab und ist mit dem B-Plan nicht steuerbar.</p> <p>Zu 2c: Die Grünfläche mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten für Bepflanzungen (fortgeltende Textfestsetzung 5.4) entspringt dem Ursprungsplan. Die Festsetzung blieb unwidersprochen und ist insoweit nicht mehr anfechtbar. Mit der Planänderung wird diese Verpflichtung auf eine Breite von 13 m reduziert. Ihre Durchsetzung berührt Fragen des Planvollzuges. Hierfür steht der Gemeinde das ordnungsrechtliche Instrumentarium der §§ 178, 213 BauGB zur Verfügung.</p> <p>Zu 2d: Die Carportanlage war Bestandteil des zunächst angestrebten Änderungskonzeptes, das aufgrund der o.g. Abwägungsentscheidung verworfen wurde. Es war einseitig von wirtschaftlichen Erwägungen und dem Ziel einer beschleunigten Planverwirklichung getragen. Ein an die Umgebung angepasstes Straßenbild würde damit - entgegen der Einlassung – gerade nicht erreicht. Die Immissionsschutzwirkung der Carportanlage ist ohne Heranrücken der Bebauung an die Straße Alt Sievershagen und Verbleib der bisherigen Baugrenzen nicht erforderlich, da nach überschlägiger Prüfung auf der Grundlage vorliegender Zählergebnisse für die Gemeindestraße Alt Sievershagen an der Westkante der Gebiete WA 2, 3 die gem. DIN 18005 empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte allein aufgrund des Straßenabstands und ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung etwaiger Hindernisse oder Schutzvorkehrungen hinreichend eingehalten sind (DtV 6.543 Kfz/d, Lm,r=55,7 / 45,7 dB(A)).</p> <p>Der B-Plan ist in der Ursprungsfassung rechtskräftig geworden. Weder Mängel des Abwägungsvorgangs noch Entschädigungsansprüche für etwaige Eingriffe in bisher zulässige Nutzungen wurden in der dafür vorgesehenen Frist geltend gemacht.</p> <p>Die Anregungen werden im B-Plan nicht berücksichtigt.</p>	