

**NELL & VOSS**  
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RECHTSANWÄLTE NELL & VOSS •  
POSTFACH 3069 21320 LÜNEBURG

**Vorab per Fax: 04177719974**

Gemeinde Drage  
Winsener Straße 40  
21423 Drage

DR. ERNST LUDWIG NELL  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT  
NOTAR a.D.

LORE NELL  
RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

KARSTEN VOSS  
RECHTSANWALT UND NOTAR  
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

SUSANNE BLUMENTHAL  
RECHTSANWÄLTIN UND MEDIATORIN  
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

ISABEL ESKLONY  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

09.02.2021 N/UI

[REDACTED]

**Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / 4B**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] 21423 Drage, haben mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Die mir erteilte Vollmacht füge ich bei.

Namens und in Vollmacht meiner Mandanten erhebe ich gegen den zurzeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegten Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans hiermit

**Einwendungen:**

1. Meine Mandanten sind Eigentümer und Bewohner des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks [REDACTED] 21423 Drage.

Das Grundstück liegt an der Straße Stover Strand (Deichverteidigungsweg), über die der gesamte Verkehr zum und vom Plangebiet abgewickelt werden soll. Das Wohnhaus meiner Mandanten ist daher den Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt, der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr auf dieser Straße verursacht wird.

BEI DER ST.-LAMBERTI-KIRCHE 8 • 21335 LÜNEBURG

Sparkasse Lüneburg: IBAN DE91 2405 0110 0000 0042 83  
Volksbank Lüneburg: IBAN DE51 2406 0300 0108 0032 00

Telefon: 04131 - 45005 Telefax: 04131 - 44291  
E-Mail: info@nell-voss.de

- 2 -

Es ist sicher damit zu rechnen, dass der Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße sich erheblich verstärken wird, wenn anstelle der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nunmehr Wohnhäuser zum dauernden Bewohnen zugelassen werden.

Das ergibt sich schon daraus, dass die Anzahl der Tage pro Jahr, in denen Kraftfahrzeugverkehr zu und von jeder Nutzungseinheit stattfindet, sich sehr erheblich erhöhen wird. Es ist - anders als bisher - auch damit zu rechnen, dass pro Nutzungseinheit nicht nur ein Kraftfahrzeug, sondern häufig zwei oder teilweise auch noch mehr Kraftfahrzeuge genutzt werden. Schließlich ist auch damit zu rechnen, dass durch berufstätige Bewohner in verstärktem Maß Kraftfahrzeugverkehr schon am frühen Morgen vor 6:00 Uhr stattfinden wird.

Alles das wird zu einer nicht völlig unerheblichen Verstärkung der Einwirkungen von Verkehrslärm auf das Wohnhaus meiner Mandanten führen. Diese Verstärkung von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist auch dann keineswegs unbeachtlich, wenn die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung unterschritten werden.

Meine Mandanten haben ein berechtigtes und abwägungserhebliches Interesse daran, dass auch solche Verstärkungen von Verkehrslärmbeeinträchtigungen, die die Zumutbarkeitsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschreiten, vermieden werden.

Dieses berechnete Interesse meiner Mandanten ist bei der Prüfung der Frage, ob überhaupt eine Wohnnutzung in dem Gebiet, welches dafür städtebaulich offensichtlich nicht geeignet ist, ermöglicht werden soll, zu beachten. Das berechnete Interesse meiner Mandanten ist auch bei der Prüfung der Frage, ob ein Plangebiet mit einer so großen Anzahl von Wohnhäusern, das nicht in einer Weise, die städtebauliche Anforderungen genügt, ordnungsgemäß erschlossen ist, eine andere Erschließung benötigt, zu beachten.

2. Unabhängig von zahlreichen weiteren Bedenken gegen die städtebauliche Rechtfertigung der Planung ist schon jetzt auf Folgendes hinzuweisen:

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans können schon deshalb offensichtlich nicht erfüllt werden, weil dem Vorhabenträger die rechtlich gesicherte Position fehlt, auf deren Grundlage er sich zur Durchführung verpflichten könnte. Die einzelnen Parzellen sind vermietet. Die von den Mietern auf der Grundlage von Mietverträgen (entgegen der tatsächlich verwendeten unrichtigen Bezeichnung handelt es sich nicht um „Pachtverträge“) errichteten baulichen Anlagen sind nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks und stehen deshalb nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern im Eigentum der Mieter. Der Vorhabenträger hat daher nicht die rechtlich gesicherte Möglichkeit, das Vorhaben (bzw. die einzelnen Vorhaben) selbst zu realisieren. Der Bebauungsplan soll offenbar den einzelnen Mietern die Möglichkeit der Realisierung verschaffen. Das kann aber nicht Inhalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein. Auch nach § 12 Abs. 7 BauGB

- 3 -

kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur dann aufgestellt werden, wenn alle Anforderungen erfüllt werden, die sich aus § 12 Abs. 1 bis 6 BauGB ergeben. Das ist hier offensichtlich nicht der Fall, da schon die grundlegenden und zwingenden Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Nell

