

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Abwägungstabelle vom 30.11.2019**

Anlage 8 zur Drucksache Nr. 150/2019

| Stellungnahme | Bewertung der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p data-bbox="136 336 920 411"><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 17.09.2019 mit Ergänzungen vom 23.10.2019 und 26.11.2019</u></p> <p data-bbox="136 448 241 480">A. EFH</p> <p data-bbox="136 480 920 1385">Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss, wie bei meinem Mandanten auch, mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 398,06 festgesetzt werden. Bereits das Wohnhaus Nr. 31 hatte eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 398,50. Tatsächlich wurde in der Bauausführung hiervon mit 36 cm Höhenunterschied abgewichen. Zusätzlich wurde vom Nachbar die Fläche mit Erdreich aufgeschüttet, mit der Folge, dass Niederschlagswasser von dort auf das Grundstück meines Mandanten eindrang und sogar bis in die Sauna im Gebäude meines Mandanten gelangte. Gegenwärtige Messungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, geben deshalb nicht den ursprünglichen Geländeverlauf wieder. Wenn man diese Praxis des Grundstückseigentümers zugrunde legt, so ist das auch im Zuge der künftigen Bebauung zu befürchten, so dass eine Abweichung gegenüber der Erdgeschossfußbodenhöhe von meinem Mandanten in Höhe von 1 m droht. Auch ohne diese Überschreitung ist es nicht zu rechtfertigen, weshalb der Nachbar eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 398,70 als Festsetzung erhält und damit 64 cm über der Erdgeschossfußbodenhöhe meines Mandanten liegt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der weiter</p> | <p data-bbox="920 480 1731 1385">Die konkret vorgegebene EFH für die neu zu schaffende Baumöglichkeit liegt bei 398,70 m ü. NN; von ihr darf zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um - 0,3 m abgewichen werden, sie darf hingegen nicht überschritten werden. Ferner ist sie oberer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe. Die EFH-Festsetzung wurde anhand des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt und zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten aufgrund der später konkret geplanten Gebäudestellung mit der Möglichkeit der Abweichung um -0,3 m versehen. Die geplante Festsetzung korrespondiert dabei mit den vorhandenen EFHs der umliegenden Gebäude sowie den dort als Anhaltswerten festgesetzten EFH-Vorgaben (diese Festsetzung war im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans 2016 aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1075 übernommen worden). Anhaltspunkte für die behauptete Geländeaufschüttung gibt es nicht, dazuhin nicht dafür, dass eine solche rechtswidrig vorgenommen worden wäre. Vielmehr zeigen die Bauakten der Gebäude Reutestraße 27 und 31 nahe, dass das Gelände auf dem Grundstück Reutestraße 31 dem ursprünglichen Gelände entspricht bzw. teilweise sogar</p> | <p data-bbox="1731 480 2033 555">Wird nicht berücksichtigt.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>südlich gelegene angrenzende Feldweg jeweils identische Höhen aufweist. Weshalb soll hier der Nachbar gegenüber meinem Mandanten bevorzugt werden obwohl hier das Gelände, mit dem Grundstück meines Mandanten, vergleichbar verläuft?</p> <p>B. Gebäudehöhe Zunächst ist zu begrüßen, dass die Traufhöhe um 20 cm reduziert worden ist. Die Begründung für die Möglichkeit einer zulässigen Traufhöhe in Höhe von 3,90 m erschließt sich jedoch nicht und ist auch abwägungsfehlerhaft. Im Wesentlichen wird dabei auf die umliegende Bebauung Bezug genommen. Diese weist jedoch eine zulässige Traufhöhe in Höhe von lediglich 3,30 m auf. Unzutreffend sind auch die Anmerkungen zu den Einwendungen von Frau [REDACTED], wonach ich für meinen Mandanten auf die Reduktion einer zulässigen Traufhöhe von 4 m</p> | <p>geringfügig abgegraben wurde. Auch auf dem Grundstück Reutestraße 27 wurden im Bereich zur Grundstücksgrenze zum Grundstück Reutestraße 31 ausweislich der Bauvorlagen geringfügige Abgrabungen vorgenommen. Nach alledem kann nur das vorhandene Gelände, auch um übermäßigen Erdaushub zu vermeiden, als Grundlage für die EFH-Festsetzung herangezogen werden. Der Feldweg liegt höher als das Bestandsgelände bzw. korrespondiert mit diesem. Daher ist die gewählte EFH-Festsetzung sachlich richtig, es handelt sich nicht um eine Bevorzugung. Sie beeinträchtigt den Nachbarn auch nicht unzumutbar, da ein ausreichend großer Abstand zu dessen Grundstück gegeben ist. Ein etwaiger Verstoß gegen baurechtliche Bestimmungen im Rahmen der Bauausführung kann kein abwägungsrelevanter Gesichtspunkt sein, vielmehr obliegt es der Bauaufsicht, die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sicherzustellen. Zudem stellt die Gemeinde niemanden unter Generalverdacht.</p> <p>Seither sind in dem südöstlich der Reutestraße und des Feldwegs Flst. Nr. 200/1 gelegenen Geviert Traufhöhen von 3,30 m und Firsthöhen von 7,30 m in Kombination mit Satteldächern von 28° bis 32° Dachneigung sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 18° Dachneigung zulässig. Vorliegend geplant ist für die neue Baumöglichkeit, nur noch Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 32° zuzulassen, die zulässige Firsthöhe weiterhin auf 7,30 m zu beschränken und die zulässige Traufhöhe auf 3,90 m zu erhöhen. Dies korrespondiert mit dem Ziel, eine vernünftige Nutzung</p> | <p>Wird teilweise berücksichtigt. Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 3,80 m über der festgesetzten EFH festgesetzt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|--|
| <p>hingewiesen haben soll. Dies hat auch nicht mein Kollege getan. Vielmehr wurde auf die für meinen Mandanten geltende Traufhöhe von 3,30 m hingewiesen.</p> <p>Auch der Belang, durch eine Traufhöhe von 3,90 m Höhe eine angemessene Raumnutzung im Dachgeschoss zu erzielen, kommt vorliegend nicht zum Tragen, da das Baufenster und die Grundflächenzahl bereits großzügig bemessen wurde. Eine Traufhöhe von 3,90 m bei kleiner geschnittenen Grundstücken und Gebäuden mag sicherlich zweckdienlich sein. Vorliegend wird der Nachbar jedoch mit einer Traufhöhe von 3,30 m nicht schlechter gestellt, als es bei der umliegenden Bebauung und deren Eigentümer der Fall ist.</p> <p>Durch die Traufhöhe von 3,90 m wird auch eine zusätzliche Beschattung des Grundstücks meines Mandanten herbeigeführt. Dies gilt insbesondere im Herbst bis zum Frühjahr da die Sonne hier sehr tief steht. Mit der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe von 398,70 ergibt sich ein Höhenunterschied von 1,24 m im Vergleich zum Gebäude meines Mandanten.</p> <p><u>Ergänzung vom 26.11.2019:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Adam, anliegend erhalten Sie, wie besprochen, die aufgrund der gutachterlichen Berechnung angefertigten Grafiken.</p> | <p>des Dachgeschosses nach heutigen baulichen Maßstäben zuzulassen. Zudem dient die Erhöhung dem Ausgleich für den geplanten Wegfall der Möglichkeit zur Errichtung von Flach- oder flachgeneigten Dächern, die im Unterschied zum Satteldach im Gebäudeinneren ganz andere Raumhöhen ermöglichen. Gleichzeitig kommt dieser Wegfall den Nachbarn zugute, da ein Pultdach- oder Flachdachgebäude mit 7,30 m Firsthöhe je nach Stellung deutlich stärkere Wirkungen auf die Nachbargrundstücke gehabt hätte.</p> <p>Die vorliegende Traufhöhenfestsetzung ist nicht nachbarschützend. In der näheren Umgebung sind Gebäude unterschiedlicher Dachform und -neigung vorhanden, von einem harmonischen Gesamtbild im Sinne einer Einheitlichkeit kann daher ohnehin keine Rede sein (auch wenn für alle Grundstücke die Traufhöhenfestsetzung von 3,30 m gilt). Mithin führt die geplante Traufhöhenfestsetzung nicht zu einer Disharmonie. Insbesondere liegt vorliegend aufgrund der sehr großzügigen Abstände keine erdrückende Wirkung der geplanten zulässigen Traufhöhen bei maximaler Ausschöpfung vor.</p> <p>Der Hinweis auf die anwaltlich vorgetragene Einwendungen im Zusammenhang mit den Einwendungen der anderen Nachbarin diene der Vollständigkeit. Die vorgetragene Aussage trifft daher nicht zu.</p> | |
|---|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>Bei den 2 Grafiken betreffend den 2. März sehen Sie, dass die unterschiedliche Traufhöhe von 60 cm Differenz eine frühere Beschattung von etwa 20 Minuten für meinen Mandanten bedeutet. Hochgerechnet auf das Jahr sind dies etwa 50 Stunden frühere Verschattung.</p> <p>Der Grafik betreffend den 2. Dezember können Sie entnehmen, dass eine Beschattung bereits um 13.02 Uhr erfolgt. Dies stets vor dem Hintergrund, dass bis dato keinerlei Verschattung stattfand und der Sonnenuntergang von meinem Mandanten genossen werden konnte. Hochgerechnet auf das Jahr sind dies etwa 450 Stunden verlorenes Sonnenlicht.</p> <p>Sehr geehrter Herr Adam,</p> <p>Herr [REDACTED] weist mich durch E-Mail darauf hin, dass die Angabe der früheren 50 Stunden Verschattung sich auf einen 5-Monatszeitraum beziehen und nicht auf das ganze Jahr (20 Minuten mal 30 Tage mal 5 Monate sind 3.000 Minuten : 60 = 50 Stunden). Auf das Jahr gerechnet, beträgt die frühere Verschattung damit sogar etwa 120 Stunden.</p> | <p>Unbestritten führt eine Bebauung auf dem neuen Baugrundstück zu einer Verschattung der Nachbargrundstücke. Gleichfalls unbestritten wirkt sich die Erhöhung der Traufhöhe auf dem Grundstück Flst. Nr. 195/4 verstärkend auf diesen Effekt aus. Die Traufhöhenfestsetzung ist nicht nachbarschützend, sie dient allein der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen. Eine erdrückende Wirkung der Traufhöhe für das Grundstück Flst. Nr. 195/4 ist nicht erkennbar, insbesondere auch aufgrund des Abstands der Baugrenze auf dem künftigen Baugrundstück zu dessen Grenze (3,50 m) und des Abstands der möglichen Bebauung zu dessen Gebäude (an der geringsten Stelle mindestens ca. 11,50 m). Um Gleichwohl die Diskrepanz zwischen der möglichen Traufhöhe und der bestehenden Festsetzung etwas zu reduzieren, wurde die zulässige Traufhöhe auf 3,90 m über der EFH begrenzt. Damit wird immer noch eine angemessene Raumnutzung im Dachgeschoss ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Höhenentwicklung hinsichtlich der Traufe unter städtebaulichen Gesichtspunkten und aus städtebaulichen Gründen stärker an den Bestand angepasst. Das Argument des großzügigen Grundstückszuschnitts greift nicht durch, da erfahrungsgemäß die überwiegende Anzahl Wohngebäude aus Kostengründen mit überschaubarem Grundriss erstellt werden, daher bleibt eine entsprechende Traufhöhenfestsetzung notwendig für eine angemessene Dachgeschossnutzung. Es wird dabei nicht verkannt, dass von dieser auch bei einem Gebäude größeren Grundrisses Gebrauch gemacht werden könnte. Im</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Interesse einer Angebotsplanung wird aber, auch bei entsprechender Würdigung der nachbarlichen Belange, keine Notwendigkeit gesehen, die Baumöglichkeiten auf dem neuen Baugrundstück hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche oder der GRZ weiter einzuschränken. Dies entspricht der grundsätzlichen Linie der Gemeinde, höhere Gebäude zuzulassen. Um ein vernünftiges und vertretbares Einfügen in den Bestand vorliegend zu gewährleisten, wurde von der üblichen Traufhöhe 5,80 m in Neubaugebieten, die ein voll zweigeschossiges Gebäude ermöglichen, abgesehen und die geplante Traufhöhe von 3,90 m gewählt.</p> <p>In einem Erörterungsgespräch am 26.11.2019 zwischen Herrn Rechtsanwalt Friedrich, dessen Mandanten und dem Unterzeichner wurde erneut die Frage der Traufhöhenfestsetzung erörtert und auf die im Auftrag des Nachbarn erstellten Verschattungsgrafiken Bezug genommen. Dabei geht der Nachbar mit seinem Rechtsbeistand davon aus, dass eine weitere Reduktion um 10 cm etwa 2 bis 5 Minuten länger Sonne pro Tag im entsprechenden Zeitraum bedeuten würde. Gleichwohl wird am schriftsätzlich vorgetragenen Wunsch einer Traufhöhe von 3,30 m festgehalten. Die vorgelegten Verschattungsgrafiken liefern zwar keine grundlegend neuen Erkenntnisse, da die Verschattungssituation im Zusammenhang mit Bebauung und zulässiger Traufhöhe bereits bislang bekannt war und abgewogen wurde. Gleichwohl wird dieser Belang konkretisiert durch die jetzt vorgelegten Zahlen und erhält ein stärkeres Gewicht. Um die Auswirkungen der künftigen Bebauung noch etwas</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>C. Geländegestaltung</p> <p>Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass hier die nachbarlichen Interessen berücksichtigt worden sind. Gleichwohl ist jedoch, korrespondierend zur derzeit möglich zulässigen EFH zu berücksichtigen, dass durch die Überschreitung von + 0,3 m hier eine Höhenüberschreitung gegenüber dem Grundstück meines Mandanten von etwa 1 m ermöglicht wird. Eine Aufschüttung soll deshalb ausgeschlossen werden.</p> | <p>abzumildern, schlägt die Verwaltung daher vor, die zulässige Traufhöhe nochmals zu reduzieren und auf max. 3,80 m über der festgesetzten EFH festzusetzen. Damit wäre den Belangen des Nachbarn nochmals etwas weitergehend Rechnung getragen und für einen weiteren Ausgleich der Interessen gesorgt. Trotzdem bleibt eine angemessene Dachgeschossnutzung in Verbindung mit der Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten gegeben. Eine weitergehende Reduktion der Traufhöhe wie schriftsätzlich vorgetragen auf 3,30 m hingegen geht unter Berücksichtigung und unter Abwägung der betroffenen Belange gegeneinander zu weit. Die entsprechend weiterhin vorhandene zusätzliche Verschattung ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung vertret- und zumutbar.</p> <p>Im Übrigen Plangebiet gilt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf nur unwesentlich verändert werden darf. Das Maß von +/- 0,3 m entspricht in der regelmäßigen Verwaltungspraxis der Gemeinde Pliezhausen im Schnitt dem unbestimmten Rechtsbegriff „unmittelbar“; trotzdem ist dem Bestimmtheitsgebot folgend eine klare Definition erfolgt. Da wie oben ausgeführt auch keine Anhaltspunkte für eine vorher bereits erfolgte Geländeaufschüttung vorliegen, kann auch nicht von einer weiteren Begünstigung gesprochen werden. Die Festsetzung beinhaltet, dass bei der Geländegestaltung ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen ist. Daraus resultierend kann der Festsetzung keine</p> | <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> |
|--|---|-----------------------------------|

| | | |
|---|---|---|
| <p><u>D. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</u></p> <p>Zunächst ist vorab zu bemerken, dass es nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Zufahrt auf das Flurstück 195/2 entlang der Grundstücksseite meines Mandanten erfolgen muss. Würde diese auf der Westseite erfolgen, so würde das Grundstück des Bauherrn genauso gut erreicht werden können und gleichzeitig wäre mein Mandant von dem Verkehr nicht tangiert. Darüber hinaus würde der Bauherr keine anderenfalls notwendige Mauer errichten müssen.</p> <p>Des Weiteren ist durch die vorgesehene Festsetzung eine ausnahmsweise Errichtung eines Carports oder einer Garage unmittelbar angrenzend an den Vogelbeerbaum möglich. Nicht nur, dass meinem Mandanten hierdurch, und durch die abgestellten Fahrzeuge, seine Sicht aus dem Wohnzimmer genommen wird. Dies würde auch das Absterben des Vogelbeerbaums bedeuten. Es handelt sich hierbei auch um keinen ausschließlich zivilrechtlichen Belang. Dies ist auch ein Belang des Naturschutzes, weshalb dieser Belang im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen ist. Zu Recht verweist das Landratsamt in seinem Schreiben</p> | <p>unzumutbare Benachteiligung des Nachbarn entnommen werden. Auch das Maß von ca. 1,00 m ist in der Gesamtschau mit Blick auf die Topographie des Gebiets vertretbar. Dazuhin können je nach Stellung des künftigen Gebäudes entsprechende Geländeanpassungen tatsächlich erforderlich werden, auch diesem Umstand ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Es wird im Wesentlichen auf die Ausführungen in der Drucksache verwiesen. Den vorgetragenen Belangen wird damit Rechnung getragen. Ergänzend ist Folgendes auszuführen:</p> <p>Nochmals ist darauf hinzuweisen, dass die Anlegung einer Zufahrt an der Nordostseite des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 bereits bislang möglich und zulässig gewesen wäre, gleichwohl wird eine solche in Zukunft aus den in der Drucksache genannten Gründen unterbunden.</p> <p>Dem Umstand wird dadurch Rechnung getragen, dass die Verbotfläche für Garagen und Carports sowie Nebengebäude um offene Stellplätze erweitert und räumlich bis zur Reutestraße (siehe auch unten stehende Ausführungen) ausgedehnt wird.</p> | <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> |
|---|---|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>vom 26.09.2018 darauf, dass die Bäume möglichst zu erhalten sind. Durch die Errichtung eines Carports oder einer Garage und durch die Stützmauer würden etwa 40 % des Wurzelwerks beschädigt werden. Damit würde der Baum absterben und dessen Standfestigkeit beeinträchtigt. Bei einem Sturm bestünde die Gefahr, dass dieser dann auf das Gebäude meines Mandanten oder seiner Nachbarin stürzt.</p> <p>Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass nicht nur allein das Absterben des Vogelbeerbaumes einen Schaden in Höhe von geschätzten 10.000,00 € für meinen Mandanten verursachen würde, sondern durch die anschließende Fällung und Entsorgung des Baumes würden Kosten in Höhe von 3.510 EUR (lt. Kostenvoranschlag der Firma Seidenspinner) anfallen.</p> <p>Des Weiteren ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Zufahrt über die Ostseite eine zusätzliche Straßenverkehrsgefährdung geschaffen wird. Unmittelbar angrenzend an diese geplante Zufahrt befindet sich ein schlecht einsehbarer Kurvenbereich. Damit wird eine Kollisionsgefahr mit Straßenverkehr geschaffen. Dagegen wäre bei einer Zufahrt über die Westseite das Auffahren auf die Reutestraße, ohne Gefährdung des Straßenverkehrs, unproblematisch möglich.</p> <p>Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass die Zufahrt auf der Westseite ein um etwa 50 % wesentlich geringeres Gefälle als auf der Ostseite aufweist. Ich hatte damals die Einwendung</p> | <p>Die Straßenverkehrsgefährdung beurteilt die Gemeinde als zuständige örtliche Verkehrsbehörde grundlegend anders. Es handelt sich um wohngebietsübliche Situationen, die StVO enthält in § 10 für solche Fälle eindeutige Verhaltensregeln. Die Diskussion hierüber erübrigt sich aber durch den künftigen Ausschluss einer Zufahrt.</p> | |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>vorgetragen, dass für die umliegende Bebauung, d.h. für meinen Mandanten die Festsetzung gilt, dass das Gefälle der Garagenzufahrt 3 % nicht übersteigen soll. Weshalb soll dies vorliegend nicht für den zukünftigen Bauherrn gelten? Welcher städtebauliche Belang soll hierdurch verfolgt werden bzw. welchem städtebaulichen Belang wird hierdurch Rechnung getragen? Es soll deshalb auch diesbezüglich eine gleichlautende Festsetzung des Gefälles, in den zukünftigen Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>Es wird deshalb nochmal eindringlich darauf hingewiesen, dass vorliegend eine Verlegung der Zufahrt auf das Flurstück 195/2 hin zur Westseite, bereits durch planerische Festsetzung, erfolgen muss. Die Interessen des Eigentümers können genauso auf der Westseite verwirklicht und berücksichtigt werden, ohne dass hier angrenzende Nachbarn gestört werden.</p> <p>Nach alledem sind die bisherigen Einwendungen sowie die mit diesem Schriftsatz vorgebrachten Einwendungen im Zuge der Änderungen und im Zuge der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Mein Mandant möchte sich mit anliegendem Schreiben, nochmals direkt an die Mitglieder des Ortschafts- und Gemeinderats wenden.</p> | | |
|--|--|--|

Ergänzung vom 23.10.2019:

In obiger Angelegenheit ergänze ich die bereits erfolgten Einwendungen wie folgt:

Dabei hatte ich bereits den Belang der Straßenverkehrssicherheit eingewendet. Hierzu ergänzend teile ich mit, dass gegenüber der geplanten Ausfahrt, wofür durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, sich die Bushaltestelle Dörnach Süd befindet. Diese dort eingerichtete Bußverbindung wird im Durchschnitt mehrmals pro Stunde angefahren. Hält dieser Bus dort, so befindet sich er sich direkt gegenüber der geplanten Ausfahrt. Insbesondere durch die anschließenden Kurvenbereiche wird eine Verkehrssicherheitsgefährdung geschaffen, wenn man im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Ausfahrt an dieser Stelle schafft. Dies durch ein- und aussteigende Passagiere, insbesondere Kinder, sowie durch an dieser Stelle überholende Verkehrsteilnehmer. Zur besseren Veranschaulichung verweise ich auf die anliegenden Fotografien.

Auch unter diesen ergänzenden Gesichtspunkten wird nochmals eindringlich darauf hingewiesen, dass vorliegend eine Verlegung der Zufahrt auf das Flurstück 195/2 hin zur Westseite, bereits durch planerische Festsetzung, erfolgen muss. Die anliegenden Fotografien sollen ebenfalls dem Ortschaftsrat und dem Gemeinderat zur besseren Veranschaulichung vorgelegt werden.

| Stellungnahme | Bewertung der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| <p data-bbox="136 225 922 261"><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.10.2019</u></p> <p data-bbox="136 300 922 767">1) Zunächst möchte ich grundsätzlich positiv vermerken, dass Sie nun eine Verbotfläche für Garagen, Carport und Nebengebäude vorsehen. Allerdings ist dies nur zu einem größeren Teil mit einem Abstand von 3,50 m entlang der Grenze zu Flst. Nr. 195/4 der Fall und nicht entlang der gesamten angrenzenden Grundstücke 195/4 und meines Grundstücks 195/3. Dies kann ich leider nicht nachvollziehen. Ich möchte Sie deshalb im Sinne der Gleichbehandlung bitten, die Verbotfläche durchgehend entlang der Grenze zu beiden Nachbargrundstücken bis zum Anstoß Reutestraße vorzusehen und auszuweisen.</p> <p data-bbox="136 805 922 986">2) Sehr enttäuschend und für mich so nicht hinnehmbar ist ihre Bewertung meiner Einwendungen im Hinblick auf die entlang meiner Grundstücksgrenze geplante Zufahrt. Hierzu möchte ich folgendes festhalten:</p> <p data-bbox="136 1024 922 1342">Die Gemeinde argumentiert dahingehend, dass städtebaulich für den neu geplanten Baugrund sowohl eine Zufahrt entlang der Ost-Grenze des Flst. Nr. 195/2 als auch entlang dessen Westgrenze vertretbar sei. Was spricht also dann dagegen, die von der Nachverdichtung betroffenen Nachbarn nicht noch zusätzlich zu beeinträchtigen und wenigstens die Zufahrt zum neuen Bauplatz von deren Grundstücken fernzuhalten?</p> | <p data-bbox="922 300 1731 336">Die Verbotfläche wird entsprechend verlängert.</p> <p data-bbox="922 805 1731 874">Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen, den Belangen wird Rechnung getragen.</p> | <p data-bbox="1731 300 2029 368">Wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1731 805 2029 874">Wird berücksichtigt.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Die Antwort der Gemeinde lautet, dass der Eigentümer des Flst. Nr. 195/2 dies so wolle und man, da ja beide Zufahrten als vertretbar angesehen würden, ihn nicht dazu zwingen könne, die Zufahrt nach Westen zu legen. Faktisch bedeutet dies, dass derjenige, der zusätzliches Baurecht bekommt, auch noch obendrein frei darüber befinden darf, die Zufahrt für den neuen Baugrund so zu legen, dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen nur zu Lasten der Nachbarn gehen, für ihn jedoch der ungetrübte Blick ins unverbaute und unversiegelte Grün erhalten bleibt.</p> <p>De facto werden damit seitens der Gemeinde einseitig nur die Wünsche der Bauherrschaft bzw. des Grundstückseigentümers erfüllt, statt im Rahmen ihrer Nachverdichtungspolitik wenigstens auf eine möglichst nachbarschaftsverträgliche Lösung hinzuwirken, wie ich bereits in meiner ersten Stellungnahme festgestellt habe. Die Bewertung meines sachlichen Einwands mit dem Satz „Von einer einseitigen Begünstigung oder gar willfährigen Erfüllung der Wünsche der Bauherrschaft kann keine Rede sein“ stellt die Tatsachen auf den Kopf und bleibt jeden Beweis schuldig. Es ist leider nicht erkennbar, dass die Kommune hier ihre Planungshoheit unter der gebotenen Abwägung der Interessen aller Betroffenen ausübt.</p> <p>Auch kann ich die offenkundige Sorge nicht teilen, dass das Bauvorhaben an einer anderen Zufahrtsregelung gänzlich scheitern könnte. Denn bis zum Beweis des Gegenteils ist es eher</p> | <p>Dieser Aspekt spielte und spielt für die Verwaltung keine Rolle.</p> | |
|---|---|--|

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| <p>unwahrscheinlich, dass jemand auf den großen, auch materiellen Vorteil eines zusätzlichen Baurechts verzichtet, nur weil im Bebauungsplan die Zufahrt so geregelt wird, dass die Nachbarn, die von dem neuen Baurecht nur Nachteile haben, nicht ohne Not noch zusätzlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Weder ein direkter Straßenanschluss des künftigen Baugrundstücks nach Westen noch ggf. ein Zufahrtsverbot und eine Baulast stellen hier eine Zumutung für den Grundstückseigentümer dar. Andernfalls würde Nachverdichtungspolitik sich in der Praxis als Politik unbegrenzter und einseitiger Zugeständnisse erweisen.</p> <p>Ich möchte Sie deshalb eindringlich bitten daraufhinzuwirken und festzulegen, dass die Zufahrt nicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 195/3, sondern ausschließlich an der West-Grenze des Flst. Nr. 195/2 erfolgen kann.</p> <p>Gerne lade ich zu einem Ortstermin auf meinem Grundstück und in mein Haus ein, damit Sie sich ein konkretes Bild davon machen können, welche nachteiligen Auswirkungen gegenüber der heutigen Situation mit ihren gewachsenen grünen Strukturen eine Zufahrt entlang meiner Grundstücksgrenze mit sich bringen würde.</p> | <p>Im Rahmen eines Ortstermins sowie anschließenden Gesprächen wurde von der Nachbarin auf die bestehende Problematik des von den südlich gelegenen Äckern eintretenden Oberflächenwassers hingewiesen. Durch eine Versiegelung der angrenzenden Flächen würde das Problem noch verstärkt, weshalb innerhalb der Verbotfläche jegliche Versiegelung durch Örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen wird. Aus gestalterischen Gründen wird festgelegt, dass diese Fläche als Grünfläche anzulegen bzw. zu erhalten ist. Zudem werden ein Hinweis und Festsetzungen zum Schutz vor</p> | <p>Wird berücksichtigt.</p> |
|--|---|-----------------------------|

| | | |
|---|---------------------------------------|--|
| <p>Dabei geht es im Übrigen am wenigsten um die zu erwartenden Fahrbewegungen, weshalb davon auch in meiner Stellungnahme vom 11.09.2018 keine Rede war. Sie aber haben ihre Bewertung einfach und schlicht daran ausgerichtet. Dies aber wird der Sache nicht gerecht.</p> | <p>Oberflächenwasser aufgenommen.</p> | |
|---|---------------------------------------|--|

Den 30.11.2019

gez. Adam