**Anlage 1 zur Drucksache Nr. 67/2021**

**Adam Stefan**

**Von:**
**Gesendet:** Sonntag, 28. März 2021 21:01
**An:** Bauleitplanung
**Betreff:** Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Walddorfer Wasen 3

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dold,

wir möchten hiermit unseren Einwand mitteilen, das geplante Bauvorhaben Mehrfamilienhaus in Gniebel von einem
ursprünglich fünf auf neun Familienhaus zu erhöhen.
Hierdurch entsteht eine erheblich höhere Verkehrs- und Personenfrequenz die noch mehr Lärm verursachen wird, was wir nicht
unterstützen wollen.
Durch den nun geplanten Bau einer Tiefgarage wird das Bauvorhaben noch größer, die Bauzeit länger und somit zusätzlich mehr Lärm verursachen.

Mit der Bitte unseren Einwand zu berücksichtigen und schriftlich zu bestätigen, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 28. März 2021

**Anlage 2 zur Drucksache Nr. 67/2021**

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 06. April 2021

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht

Datum
06.04.2021

**Stellungnahmen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung „Walddorfer Wasen III, Gniebel"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des Gebiets Walddorfer Wasen III sind wir mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht einverstanden, widersprechen dieser und bringen im Einzelnen folgende Stellungnahmen vor:

1. Die geplanten Änderungen bezüglich der Dachform und Dachneigung erschließt sich uns nicht. Da die bisherige Regelung klar auf Hauptgebäude ausgerichtet ist, sind Nebengebäude oder Vorbauten hiervon nicht umfasst. Das bedeutet, dass bereits heute für Nebengebäude die Festsetzung der Dachform nicht gilt. Diese Regelungen können daher ersatzlos gestrichen werden. Was für uns in diesem Zusammenhang überhaupt nicht nachvollziehbar ist, ist die Regelung, dass untergeordnete Bauteile nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind. Untergeordnete Bauteile sind nach der Rechtsprechung und Gesetz begrenzt auf max. 1,50 m x 5,00 m, welche Maße sollen hier dann angesetzt werden für untergeordnete Bauteile?

2. Die Regelung zur Höhe der Stützmauern zwischen WA 3 und dem südlichen WA 1 erschließt sich für uns nicht. Im Bebauungsplan ist die Rede von einer sichtbaren Höhe der Stützmauer. Wenn die Stützmauer nun bis ca. 1,20 m hoch sein muss, damit die Reihenhausbebauung ebene Gärten hat, dann müssen diese Stützmauern von der Südseite mit Pflanzen in einer Höhe von bis zu 70 cm begrünt werden. Ob diese vom eigenen Grundstück oder vom Nachbargrundstück begrünt wird, müsste zwischen den Eigentümern abgeklärt werden. Von daher sehen wir hinsichtlich der Höhe der Stützmauern keinen weiteren Regelungsbedarf. Städtebaulich und freiraumgestalterisch wäre das auch falsch, da die Wirkung von 1,20 m hohen Betonmauern für das Gebiet nicht wirklich attraktiv ist, der gestalterische Charakter geht hier verloren, auch wenn dies zwischen Privatgrundstücken stattfindet und nicht zur Verkehrsfläche. Im Übrigen sind wir der Auffassung, dass das Reihenhausvorhaben bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften hätte so nicht genehmigt werden dürfen. Wir gehen davon aus, dass im Bauantrag die Höhe der geplanten Stützmauern ablesbar war.

3. Auch die geplante Regelung im WA 2 bezüglich der Sichtschutzanlagen können wir nicht mittragen. Erstens sind 2 m hohe Mauern sicherlich keine Sichtschutzanlagen - ansonsten wären im WA 2 2 m hohe Mauern über 15 m zulässig. Das ist städtebaulich

sicherlich nicht gewünscht, auch wenn diese begrünt werden sollen. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, weshalb im WA 2 durch die Tiefgaragen weitergehende Ausnahmen bezüglich Stützmauern gelten sollen wie im übrigen Bebauungsplangebiet.

4. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen im WA 2 halten wir durchaus für sinnvoll und wird von unserer Seite auch begrüßt. Die Bauherrschaft für beide Mehrfamilienhausblöcke sollte verpflichtet werden, eine gemeinsame Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt zu errichten. Außerdem sollten oberirdische Stellplätze dann in dieser verkehrsberuhigten Straße gänzlich vermieden werden bzw. im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan deutlich reduziert werden. Ziel muss es sein, dass möglichst alle notwendigen Stellplätze der beiden Mehrfamilienhausbebauungen in der Tiefgarage untergebracht werden. Ansonsten wird der Freiraum hier stark beeinträchtigt und auch die Sinnhaftigkeit eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Vivaldistraße erschließt sich für uns an dieser Stelle nicht, wenn die Hälfte der Bewohner des Neubaugebiets hier künftig in die Tiefgarage ein- und ausfahren.

   Außerdem wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich komplett unterirdischer Tiefgaragen sicherlich nach § 31 Abs. 2 BauGB befreibar und müsste nicht über eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Deshalb sollte dingend darauf geachtet werden, dass die Tiefgarage auch komplett unterirdisch liegt und nicht über die Geländeoberfläche hinaustritt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Tiefgarage, die aus dem Gelände tritt rechtlich keine Tiefgarage mehr ist und damit voll auf die GRZ anzurechnen ist, dies führt nämlich dann dazu, dass die GRZ für dieses Grundstück mit 0,4 nicht eingehalten werden kann – damit wäre eine weitere Bebauungsplanänderung erforderlich.

   Im WA 1 müssen Garagen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Diese Regelung ist nachvollziehbar und macht auch Sinn. Allerdings ist es nicht verständlich, weshalb gerade im WA 2 und WA 3 Garagen und Stellplätze direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden dürfen.

5. Wir legen großen Wert darauf, dass die Außenanlagen im WA 2 so angelegt werden, dass der Fußweg südlich des WA 2 attraktiv bleibt. Hier dürfen keine hohen Mauern oder Sichtschutzelemente errichtet werden, da ansonsten der Fußweg zu einer dunklen unattraktiven „Schlucht" wird. Auch sollten zum Fußweg unterirdische Tiefgaragen nicht in Erscheinung treten. Die Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften, dass Stützmauern und Einfriedungen mind. 0,5 m zurückversetzt werden müssen, gelten ebenfalls und von dieser Regelung sollte auch nicht befreit werden und auch keine weitergehenden Regelungen zugelassen werden.

6. Die Regelung in Nr. 6.2 bezüglich der Ergänzung: „als oberirdisch gelten Garagen und Carports, die ganz oder teilweise oberhalb der nach Ziffer 5.1 und 5.3 definierten Geländeoberfläche liegen" ist nicht erforderlich. Diese Regelung ist selbstverständlich und muss nicht für das ganze Baugebiet angepasst werden.

7. Da die geplanten Änderungen nach der Begründung explizit die Reihenhausbebauung und die Mehrfamilienhausbebauung betreffen, bitten wir, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf das WA 2 und WA 3 zu beschränken. Von einer Änderung im WA 1 würden nur noch die unbebauten Grundstücke aus der Umlegung profitieren – für alle anderen Grundstücke liegen Baugenehmigungen vor und auch die Außenanlagen sind bei nahezu allen Grundstücken fertiggestellt bzw. in der Umsetzung, so dass sich hier kein Bebauungsplanänderungsbedarf abzeichnet.

8. Regelungsbedarf, der sich für das gesamte Gebiet ergibt, wird in der Bebauungsplanänderung (bewusst) nicht thematisiert. Zu regeln wäre z. B. die Zulässigkeit von Terrassen und Vordächern sowie Dachvorsprüngen bis max. 30 oder 40 cm und Lichtschächten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwar als Regel und nicht als Ausnahme, wie dies der geltende Bebauungsplan vorsieht. Da solche Anlagen nach dem geltenden Bebauungsplan auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen sind, müssen für solche Anlagen auch wenn diese per se verfahrensfrei wären, förmliche Anträge für die Ausnahme gestellt werden. Dies könnte durchaus vereinfacht werden, wenn solche Regelungen in eine Bebauungsplanänderung aufgenommen würden. Darüber hinaus sollte dringend überprüft werden, inwieweit die nach dem Bebauungsplan festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplangebiet eingehalten wurde bzw. wird. Auch hier ergibt sich Änderungsbedarf. Das sind nur die Punkte, die uns spontan eingefallen sind, tatsächlich gibt es hier vermutlich noch mehrere Punkte, über die nachgedacht werden müsste.

Wir bitten Sie, die Regelungen der geplanten Bebauungsplanänderung nochmals im Detail zu prüfen. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich. Wir regen an, für die beiden Vorhaben im WA 2 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um hier auf der Grundlage einer ganz konkreten Planung Regelungen zu treffen. Die beiden Gebäude im WA 2 müssen dringend aufeinander abgestimmt werden. So können z. B. auch über den Durchführungsvertrag wichtige städtebauliche und freiraumgestalterische Ziele umgesetzt werden, die ansonsten rechtlich nicht umgesetzt werden können. Alternativ wäre auch eine Bebauungsplanänderung fürs WA 2 mit städtebaulichem Vertrag zielführender als nur eine reine Bebauungsplanänderung.

Bevor über eine Bebauungsplanänderung nachgedacht wird, sollte geklärt werden, ob die Gemeinde überhaupt ein Vorhaben im Baugebiet möchte, das ursprünglich mit 5 Wohneinheiten vorgesehen war und nun quasi mit doppelter Anzahl an Wohneinheiten geplant wird.

Sofern es bei der Bebauungsplanänderung (und zwar nur für das für das WA 2) bleibt, haben wir Ihnen bezüglich der Festsetzungen folgende Formulierungs-/Änderungsvorschläge:

**5.1** ...können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht stärker verändert/angefüllt wird als bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.....

Besser, weil es kein natürliches Gelände mehr gibt: können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das Gelände max. bis zur zulässigen EFH angefüllt wird. Nr. 5.3 könnte dann ebenfalls entfallen.

**6.2.** Hier ist der Absatz „Als oberirdisch gelten Garagen und Carports, die ganz oder teilweise oberhalb der nach Ziffer 5.1 und 5.3 definierten Geländeoberfläche liegen" zu streichen.

**Örtliche Bauvorschriften 1.1.2 letzter Passus:**
Der Passus „Bei untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen.....bis auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt" kann ersatzlos entfallen.

**Der Sonderpassus Nr. 4.4** beim Punkt Stützmauern ab „Im WA 2....bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin stets vollflächig zu begrünen...." kann entfallen. Die Regelungen gelten bereits bzw. sollten auch nicht ausnahmsweise für das WA 2 erweitert werden.

Beim **Passus Nr. 4.5** kann der Teil „... die aus der konkret gewählten EFH nach Ziff. 2.2 resultieren sowie bei Überschreitung der zulässigen sichtbaren Höhe aufgrund der Geländegestaltung auf Nachbargrundstücken) entfallen.
Darüber hinaus kann der Passus ab „Im WA 2 können zusätzlich im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden .....(Oberkante Mauer) über Normalnull (NN) entfallen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahmen. Uns ist bewusst, dass aufgrund unserer Stellungnahme keine Planreife nach § 33 BauGB vor allem für das Vorhaben im WA 2 vorliegt. Deshalb schicken wir Ihnen unsere Einwendungen auch schon sehr zeitnah. Sehr gerne sind wir zu einem Gespräch bereit, in dem wir Ihnen unsere Punkte nochmals erläutern. Sofern Sie unsere Bedenken mit städtebaulichen Gründen belegen können, sind wir gerne bereit, unsere Einwendungen zurückzunehmen. Wir möchten nur, dass hier nicht mit zweierlei Maß gemessen wird und alle Grundstücke im Baugebiet gleich behandelt werden und zwar unabhängig, ob diese im WA 1, WA 2 oder WA 3 liegen und unabhängig ob diese von der Stadt erworben wurden, über die Umlegung zugeteilt wurden oder durch einen Bauträger ausgemostet wurden.

Danke für Ihr Verständnis. Mit freundlichen Grüßen

**Anlage 3 zur**
**Drucksache Nr.**
**67/2021**

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 29. April 2021

Gemeinde Pliezhausen
Herr Adam
Postfach 1131
72120 Pliezhausen

28.04.2021

**Flurstück 2417 - Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Sehr geehrter Herr Adam,

ich möchte Ihnen nochmals in aller Form für das freundliche und ausführliche Telefonat danken welches wir Anfang April geführt hatten.

Ich bin 2009 aus Stuttgart weggezogen da ich für meine Familie ein schönes und freundliches Umfeld gesucht habe. Seit 2009 wohnen wir in Pliezhausen. Im Jahr 2020 konnten wir nun feste und starke Wurzeln entwickeln. Meine Frau, meine zwei Töchter (4 Jahre & 8 Monate) und ich bewohnen nun voller Glück und Stolz auf das geleistete ein Haus, welches wir auf dem Flurstück 2415 errichtet haben (das Haus mit dem versetzten Pultdach in der Mitte der Vivaldistr.).

Wie ich bereits telefonisch versucht habe zu erklären, sind wir und weitere Bewohner des Wohngebiets sehr besorgt, dass die zu starke Verdichtung des Wohnraumes auf dem Flurstück 2417 für alle negative Folgen haben könnte. Aktuell wird in der Zone, welche als Spielstrasse festgelegt wurde, deutlich zu schnell gefahren und auch mittlerweile regelmäßig geparkt. Wenn nun in dieser Zone 18 weitere Fahrzeuge hinzukommen würden, würde ich mich wie in der Stadt fühlen und nicht wie in einem familienfreundlichen Wohngebiet im ländlichen Raum. Auch entspricht diese hohe Verdichtung meiner Meinung nach nicht dem Charakter des Wohngebietes.

Wie betrifft das uns direkt?

Unsere Hecke darf auf der Südseite nur 80 cm hoch sein. Wir sehen dann direkt auf 9 Stellplätze und, schlimmer noch, in die geplante Tiefgaragenzufahrt. Nach aktueller Planung ist diese direkt gegenüber von unserem Garten (Seite der Küche/Wohnzimmer). Da die Straße aber nicht sehr breit ist, wird das bedeuten, dass wir in erhöhtem Maße Lärm, Abgasen, und unschönen Aussichten ausgesetzt werden.
Das Konzept „der offenen Gärten" sieht wohl diese besondere Situation nicht vor. Der Wohnraum wird nun viel stärker verdichtet als bei der ursprünglichen Planung bekannt war und angenommen wurde. Die Anzahl der Wohnparteien haben sich nun fast verdoppelt und damit auch das Fahrzeugaufkommen.
Wir sind offene Menschen, wir sehen unsere Nachbarn auch gerne. Jedoch Verkehr, parkende Fahrzeuge, Lärm, Abgase und Scheinwerfer sind eine nicht unerhebliche Belastung was zu einer Reduzierung der Wohnqualität und unserer Gesundheit führen wird. Diese Faktoren werden nicht dazu führen das man in Harmonie leben könnte und erhöhen deutlich das Konfliktpotential.

Wenn alle Autos durch die geplante Tiefgaragenzufahrt vor unserem Haus fahren müssen, haben wir ohne dichte Hecke (2 Meter) keinen Schutz vor Lärm, der Frequenz, den Lichtern und den Abgasen. Dies in Kombination mit den geplanten 9 Stellplätzen ist für mich/uns sehr schlimm und ich ersuche Sie um Hilfe.

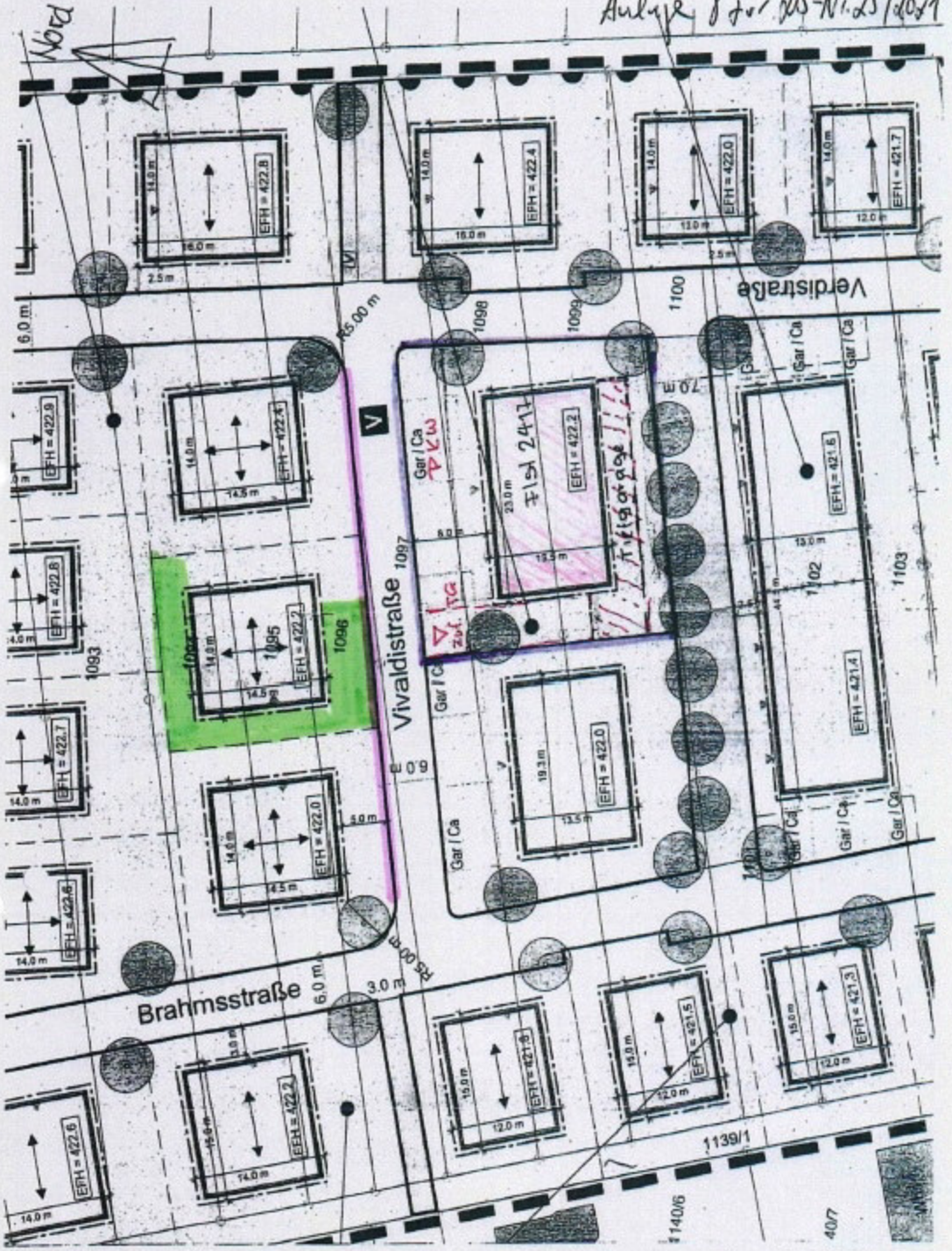
Wir leben sehr umweltbewusst, wir rauchen nicht, wollen, dass alles schön und ordentlich ist. Mein Auto ist leise und emittiert keine Schadstoffe (E-Auto). Unsere Haus emittiert auch nichts und dank großer Photovoltaik produziert unser Haus mehr Energie als benötigt wird. Wir bemühen uns, dass die Allgemeinheit von unserem Bauwerk positiv profitiert und es auch ein schöner Anblick ist.
Wir möchten nicht in erhöhtem Maße den Abgasen, dem Lärm, dem Licht der Scheinwerfer der Fahrzeuge ausgesetzt werden die durch die Tiefgaragenzufahrt resultieren.
Ich selber versuche, der Allgemeinheit und meine Familie mit sauberer Luft und einer gewissen Ruhe dienlich zu sein. Ich wünsche mir, dass meine Kinder ungestört im Garten spielen können und nicht durch die vielen Autos belastet werden. Eine Tiefgaragenzufahrt ist eine große Belastung. Beim Parken, Rangieren, Anfahren, Einfahren, Ausfahren entstehen die größten Belastungen.
Ich kann mir die Tiefgarage nur vorstellen, wenn wir uns davor schützen können und auch dürfen. Ich bin sicher, dass Sie als Betroffener das auch nicht sehen/riechen/hören wollten. Ich verstehe, dass im Wohngebiet die 80cm Hecke sinnvoll sein können - aber in unserem Fall wäre der Sinn verfehlt. Unser Haus wäre das Einzige was durch die Tiefgarage derart belastet werden würde. Darum ersuche ich Sie um eine Hilfestellung das ich mich und meine Familie vor den negativen Folgen schützen kann. Wir schaden niemand wenn wir uns schützen dürfen.

Um das optische Gesamtbild in der Vivaldistraße zu verbessern und ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen würde ich gerne einen Vorschlag machen. Wenn die Hecke von unserem Grundstück 2415 sowie von den Angrenzern links und rechts auf 2 Meter gehen dürfte, wäre der Bereich optisch getrennt, die Schutzwirkung wäre gegeben und der grüne Streifen würde die dicht bebaute, befahrene Vivaldistraße optisch und ökologisch aufwerten. In der Vivaldistraße liegt eine besondere Situation vor. Eine besondere Regelung wäre hier sinnvoll, nachvollziehbar und vertretbar.

**Falls wir uns nicht vor der Tiefgaragenzufahrt schützen können sind wir gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Flurstück 2417.**
**In diesem Fall werten Sie bitte dieses Schreiben als formellen Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.**
Es war allen Parteien und auch den Bauherren bekannt, wie laut beschlossen Bebauungsplan geplant und gebaut werden darf. Wenn die Tiefgarage aufgrund der aktuellen Regelung nicht umsetzbar ist, dann geht es eben nicht.
Wenn keine Regelung betreffend der maximalen Wohneinheiten getroffen wurde, begrenzen die möglichen Parkflächen die Anzahl der Wohneinheiten. Ohne Schutz vor der resultierenden Belastung wäre es uns lieber wenn alle Stellplätze oberirdisch wären und sich verteilen würden. Dann hätten wir das Problem mit der konzentrierten Zufahrt nicht. Ich kann durchaus nachvollziehen, dass eine Tiefgarage (sofern diese auch genutzt wird) Vorteile bieten kann. Aber aus unserer Sicht sehen wir ohnehin nur auf parkende Autos + Tiefgaragenzufahrt oder eben nur auf parkende Autos. Letzteres wäre für uns besser, obgleich ich generell einen ökologischeren Ansatz mit weniger Wohneinheiten begrüßen würde (weniger Autos, mehr Gartenflächen).
Eine Sonderregelung bezüglich der Schutzmöglichkeit wie oben beschrieben wäre in der Vivaldistraße meiner Meinung nach die beste Lösung für alle Parteien.
Unsere Angrenzer links und rechts, Laux/Beer sowie auch Lauser, sehen die Situation ebenfalls sehr kritisch. Ich habe mich mit meinen Nachbarn ausgetauscht. Dieses Schreiben sowie auch mein Vorschlag haben wir diskutiert und meine Nachbarn teilen meine Einschätzung sowie auch meinen Lösungsvorschlag.
Ich hoffe ich konnte Ihnen die besondere Situation nachvollziehbar darstellen und möchte Ihnen in aller Form für Ihre Bemühungen danken.

Anlage: Plan Garten Flurstück 2415 (Grün), Position der vorgeschlagenen 2m Hecke (Rosa).

Anlage 8 zur DS-Nr. 25/2021




Auszug Beb.-Plan
Walddorfer Wasen III

Bebauung Flurst. 2417
Vivaldistr.

**Absender**:

**Anlage 4 zur Drucksache Nr. 67/2021**

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 06. Mai 2021

Pliezhausen, 3. Mai 2021

**An**: Herr Stefan Adam
Rathaus Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Sehr geehrter Herr Adam,

wir haben Rückfragen an die Gemeinde bezüglich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften *„Waiddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB"* und möchten die Gelegenheit nutzen, uns über die Änderungen und deren Ziele und Zwecke zu äußern. Hierbei beziehen wir uns auf den Änderungsbedarf, der sich aus den Planungen zur Bebauung des Mehrfamilienhausgrundstücks Flst. Nr. 2417 ergibt.

Aus der Begründung geht hervor: *„Die Bauherrschaft beabsichtigt mit der Errichtung der geplanten 9 Wohneinheiten eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks, ohne dass das geplante Gebäude aus dem nach dem Bebauungsplan zulässigen Raster für das Maß der baulichen Nutzung fallen würde; insbesondere wird die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten."*

Zu diesem Punkt haben wir folgende Fragen:

1. Wird die Bauherrschaft die Wohneinheiten nach der Fertigstellung an einzelne Interessenten veräußern oder werden diese von der Bauherrschaft selbst vermietet?
2. Wie stellt die Gemeinde zukünftig sicher, dass der (zusätzlich geschaffene) Wohnraum, wie im Bebauungsplan beschrieben, einheimischen Personen (z.B. jungen einheimischen Familien, junge einheimische Personen, einheimische Senioren etc.) zur Verfügung gestellt wird?
3. Wird durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht, dass im WA2 nicht nur auf dem Mehrfamilienhausgrundstück mit der Flst. Nr. 2417 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, sondern theoretisch auch das nebenliegede Flst. von der Änderung profitiert und somit die Anzahl der Wohneinheiten für dieses Objekt ohne Zustimmung erhöht werden kann?

4. Hat die Gemeinde Vorgaben oder Empfehlungen erlassen über die (maximale) Anzahl der Wohneinheiten pro Mehrfamilienhausgrundstück im WA2?
5. Ist es möglich, dass bei einer oder auch bei mehreren Wohneinheiten eine Art Kurzzeitvermietung oder Tagesvermietung betrieben wird, beispielsweise an Messebesucher, Geschäftsleute, Handwerker, WG's für Baukolonnen oder Ferientouristen (Airbnb)? Hat die Gemeinde Regelungen erlassen, die diese Art von (gewerblicher) Vermietung für alle Wohneinheiten untersagt?

Zusätzlich zu den Fragen möchten wir kurz unseren Standpunkt darlegen und die Hintergründe unserer Fragen erläutern:

Wir fühlen uns als Käufer des Reihenhauses Nr. 6 sehr wohl im Wohngebiet und wünschen uns, dass durch die Erweiterung des Mehrfamilienhauses von 5 auf 9 Wohneinheiten die familienfreundliche Atmosphäre im Wohngebiet langfristig erhalten bleibt. Auch wir würden von der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Stützmauer profitieren. Dennoch überwiegen aktuell unsere Sorgen und Bedenken, die wir in Bezug auf die geänderten Regelungen für das Mehrfamilienhausgrundstück haben.

Die Änderung führt dazu, dass fünf bzw. sechs familienfreundliche, großzügige Wohnungen durch neun kleinere Wohneinheiten ersetzt werden, von denen laut Planzeichnung mindestens die mittleren drei aufgrund ihrer Größe keinesfalls (langfristig) von Familien bewohnt werden können bzw. von Paaren ggf. mit Kinderwunsch. Ein häufiger Wechsel der Mieter ist zu befürchten. Die erhöhte Einwohnerdichte führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, noch weniger Parkmöglichkeiten und einem erhöhten Lärmaufkommen, verursacht durch die zusätzlichen Bewohner und deren Besucher.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung für das WA2 ist nicht die zusätzliche Schaffung von Wohnraum, da der bewohnbare Raum und dessen Fläche in seiner Größe und Höhe nahezu unverändert bleibt. Eher führt die effizientere Ausnutzung des Grundstücks zu einer steigenden Wirtschaftlichkeit des Objektes und einer Gewinnmaximierung für die Bauherrschaft sowie der zukünftigen Eigentümer. Unserer Ansicht nach ist die Profitmaximierung allein der Grund, weshalb die Bauherrschaft drei bzw. vier zusätzliche Einheiten errichten möchte und hierfür die Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

Ganz klar besteht Wohnflächenbedarf im Wohngebiet nicht nur in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern. Dieser Bedarf an Mehrfamilienhäusern muss gedeckt werden, jedoch in einem für die Anwohner (überwiegend junge Familien) verträglichen Maß und nicht zugunsten eines oder einiger weniger Eigentümer oder zulasten junger Familien, die sich gerade den Wunsch vom Eigenheim mühevoll erarbeitet haben.

Eine weitere große Befürchtung von uns ist, dass die zusätzlich entstehenden drei bzw. vier kleineren Wohneinheiten für langfristige Mieter wenig attraktiv sind, sondern im Laufe der Zeit

Kurzzeitmietern, wie beispielsweise Handwerker, Leiharbeiter, Messebesucher, zur Verfügung gestellt werden. Die gute Infrastruktur des Wohngebietes, die hohe Nachfrage nach kurzfristigen Vermietungen sowie die Lukrativität dieser für Bauherr bzw. Eigentümer unterstützen diese Vermutung.

Wir hoffen, dass die Gemeinde all diese Punkte in den Auflagen an die Bauherren berücksichtigt hat und durch die Bebauungsplanänderung kein Raum für Widersprüche und Konflikte zwischen Eigentümer und angrenzenden Anwohnern des Mehrfamilienhausgrundstückes schafft.

Wir verlassen und stützen uns auf die Grundidee des Baugebietes, die besagt, dass „hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen" geschaffen werden und „Einheimischen Baumöglichkeiten zu eröffnen, den Zuzug junger Familien zu ermöglichen und damit auch die vorhandene Infrastruktur zu stärken". Durch die moderaten Grundstückspreise in dem Gebiet sollten gerade diese Personengruppen unterstützt werden und nicht Kapitalanleger, die von dem Verkauf bzw. der gewerblichen (Kurzzeit-) Vermietung von nicht selbst genutztem Wohnraum profitieren werden.

Vielen Dank vorab für Ihre Zeit und Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

**Anlage 5 zur Drucksache Nr. 67/2021**

Gniebel am 4. Mai 2021

*An*

Verwaltung der Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 05. Mai 2021

**Betrifft:** Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Walddorfer Wasen III vom 3.3.2021

Sehr geehrter Herr Adam,
sehr geehrter Damen und Herren des Gemeinderats der Gemeinde Pliezhausen,

mit diesem Schreiben möchten wir zur nachfolgend genannten Sache Stellung nehmen. Es geht um die ‚Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB' vom 3. März 2021 und dabei speziell um die das allgemeine Wohngebiet WA 2 betreffende Änderungen zur Ermöglichung eines Wohnkomplexes mit neun Parteien.

Zunächst möchte ich meiner Verwunderung Ausdruck verleihen, dass so schnell die Bauvorschriften geändert werden, weil sie augenscheinlich einem Bauherren nicht genehm sind. Die Regeln waren von Anfang an klar auf dem Tisch und allen Bauherren bekannt. Betreffend das Bezugsniveau mussten wir selbst unsere Baupläne zur Vermeidung einer Ablehnung durch die untere Baurechtsbehörde anpassen: Das Bestandsgelände ist in Anbetracht der Straßenlage eben nicht das nach erfolgter Bebauung herrschende "natürliche" Niveau; dennoch wird es für Berechnung bspw. der Grenzwandfläche als Grundlage herangezogen. Und genau aus diesem Grund mussten wir bei unserem Carport Abstriche machen. Mir sind des Weiteren aus dem Neubaugebiet mehrere Fälle von Bauherren bekannt, die sinnvolle Ausnahmen aus berechtigtem Interesse nicht zugesprochen bekamen - obgleich diese nicht zum Nachteil der Allgemeinheit gewesen wären. Das widerspricht nicht zuletzt meinem persönlichen Gerechtigkeitsempfinden, vor allem aber dem allgemeinen Gleichheitsprinzip.

Ich möchte weiterhin darauf hinweisen, dass die Regeln kein Selbstzweck sind. Vielmehr ist ein Zweck des Bebauungsplans, *allen* betroffenen Bauherren Planungssicherheit bieten, insbesondere auch was die nähere Umgebung im Wohngebiet angeht. Auch wenn nun der Bebauungsplan keine Obergrenze für die Wohneinheiten vorgeben mag, so sind diese doch durch die Vorschriften beschränkt – zuvorderst durch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Was das angeht muss man aber kein Experte sein, um einzusehen, dass zumindest für neun Parteien die notwendigen Stellplätze kaum im bestehenden Rahmen unterzubringen sind. Ich möchte abermals betonen, unter

diesen Voraussetzungen und der daraus resultierenden Schlussfolgerungen haben wir das Grundstück gekauft, das Haus und insbesondere den Eingang und die Einfahrt geplant und gebaut.

Wenn nun argumentiert wird, dass eine höhere Verdichtung städtebaulich gewünscht sei, so nehme ich das Argument zur Kenntnis, möchte aber feststellen, dass wegen der eben geführten Argumentation die Interessen der Bauherren, die sich auf Grundlage der bisher gültigen Regeln zur Bebauung entschlossen haben, höher wiegen als der Wunsch der Gemeinde, bei einem Planungsdefizit retrospektiv nachzubessern; es hätte dann eben gleich anders geplant werden müssen.

Als Bewohner der Vivaldistraße 6 betrifft uns die durch die vorgesehene Änderung ermöglichte, deutlich erhöhte Anzahl an Wohneinheiten direkt und in erheblichem Maße: Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt nach derzeitigem Planungsstand uns gegenüber. Es ist klar, dass es dadurch zu einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Vivaldistraße und im Zuge dessen zu einer deutlichen Mehrbelastung der Anwohner (Lärm, Licht, Schadstoffimmission) kommen wird. Es dürfte auch klar sein, dass es dadurch zu einer deutlich angespannteren Parksituation in der umgebenden Spielstraße kommen wird – man denke insbesondere auch an das ebenso erhöhte Besucheraufkommen, das sicher *nicht* durch die ausgewiesenen Stellplätze abgedeckt ist.

Als Kompromiss möchten wir uns dem Vorschlag unseres Nachbarn, Herrn , anschließen – konkret also die zulässige Maximalhöhe für Hecken der Anrainergrundstücke der Vivaldistraße auf 2m festzusetzen und mithin zumindest einen gewissen Schutz vor den eben genannten Mehrbelastungen zu ermöglichen. Sollte der Vorschlag nicht durch einen entsprechenden Passus eine Formalisierung im Bebauungsplan erhalten, so betrachten Sie das vorliegende Schreiben bitte als Einspruch gegen die genannte geplante Änderung des Bebauungsplans. In dem Falle bitte ich außerdem um eine Aufklärung der zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Durchsetzung des Einspruchs inklusive Nennung von Formvorschriften und Fristen.

Im Übrigen möchte ich abschließend noch darauf verweisen, dass die Gemeinde insbesondere im Fall eines stark erhöhten Verkehrsaufkommens durch einen 9-Parteien-Komplex proaktiv dafür Sorge zu tragen haben wird, zum einen das Parkverbot und zum anderen die Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der davon zuvorderst betroffenen Spielstraße dauerhaft und kontinuierlich durchzusetzen.

Auf eine gütliche Einigung hoffend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

am 3. Mai 2021

Von:

**Anlage 6 zur Drucksache Nr. 67/2021**

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 06. Mai 2021

An:

Die Verwaltung der Gemeinde Pliezhausen

Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

**Betrifft: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Walddorfer Wasen III vom 3.3.2021**

Sehr geehrter Herr Adam,
sehr geehrter Damen und Herren des Gemeinderats der Gemeinde Pliezhausen,

wir bitten hiermit die nachfolgende Stellungnahme in folgender Sache zur Kenntnis zu nehmen. Dabei geht es um die "Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB" vom 3. März 2021, insbesondere um die das allgemeine Wohngebiet WA2 betreffende Änderungen zur Ermöglichung eines Wohnkomplexes mit 9 Parteien.

Ich, Carina Beer, komme ursprünglich aus Metzingen, bin dort inmitten mehrerer Wohnblöcken und vielen Autos großgeworden und aufgewachsen. Ich habe mich, je älter ich wurde, immer mehr nach einem ruhigen Wohnort, am liebsten direkt auf dem Land, gesehnt. Als ich von zu Hause ausgezogen bin, haben mein Freund, und ich uns eine Wohnung in Rommelsbach gemietet. Hier hatten wir sehr enge Wohnverhältnisse und man konnte dem Nachbarn regelrecht auf den Teller schauen. Wir haben uns geschworen, wenn wir uns eines Tages ein eigenes Haus bauen, dann muss dies an einem Ort sein, wo jeder seine Privatsphäre hat, auch wenn man draußen im eigenen Garten ist.

Als wir dann die Möglichkeit hatten unser Eigenheim auf dem Land an Feldrandlage, zu bauen, konnten wir unser Glück kaum fassen. Wir wurden jedoch relativ schnell wieder auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt, als wir uns mit dem Bebauungsplan genauer auseinander gesetzt haben. Wir konnten unser Haus nicht so bauen wie wir wollten, sondern mussten uns an die genauen Vorgaben halten. Wir wollten eigentlich unser Haus mit Garage mehr in den Norden setzen, dass wir im Südwesten mehr Garten haben. Jedoch wären wir dann außerhalb des Baufensters gekommen, also mussten wir unseren

Plan umschmeißen und so bauen, wie es eben gemäß Bebauungsplan möglich war. Im zweiten Schritt haben wir uns im Sommer letzten Jahres an die Gartenplanung gesetzt – auch hier mussten wir relativ schnell unsere Ideen und Vorstellungen verwerfen und uns an den gegebenen Plan und die Vorgaben halten. Selbst auf mehrmalige Rückfragen und regelrechtes Betteln, unseren Wünschen zuzustimmen, wurde immer wieder auf den Bebauungsplan hingewiesen und, dass man dies doch vorher gewusst hätte. Uns sind des Weiteren mehrere Fälle von direkten und indirekten Nachbarn bekannt, die sinnvolle Ausnahmen aus berechtigtem Interesse nicht zugesprochen bekamen, obwohl diese nicht zum Nachteil der anderen Bauherren gewesen wären.

Nun also fragen wir uns, wieso bekommen wir Absagen bei „Kleinigkeiten" die zum Beispiel die Gartengestaltung betreffen und sich nicht auf andere Grundstücke auswirken, aber ein geplantes Wohngebäude kann eben mal um mehrere Wohneinheiten vergrößert werden. Das widerspricht nicht nur unserem persönlichen Gerechtigkeitsempfinden sondern vor allem auch dem Gleichheitsprinzip. Wir werden somit vor vollendete Tatsachen gestellt, da wir als nicht direkt angrenzendes Grundstück, hierzu nicht angehört wurden. Dennoch betrifft uns die Anpassung ungemein, da die Stellplätze sowie die Tiefgaragenzufahrt genau vor unserem Hauptgarten geplant sind und es dadurch zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen in der Vivaldistraße kommen wird. Im Zuge dessen wird es zu einer Mehrbelastung durch Lärm, Licht und Schadstoffemission kommen. Schon bereits zum aktuellen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen enorm. Es parken etliche Autos auf der Straße anstatt in ihren, vom Bebauungsplan vorgeschriebenen, Garagen zu parken. Zudem wird vermehrt vor unserer Hofeinfahrt geparkt, wodurch wir enorme Schwierigkeiten haben in unsere Garage zu kommen. Daher gehen wir stark von einer Verschlimmerung der aktuellen Situation aus, wenn hier noch eine Vielzahl an Autos (pro Haushalt mind. ein Auto, Besucherautos, ...) hinzukommen wird, da diese mit Sicherheit nicht alle auf den ausgewiesenen Stellplätzen parken können oder werden.

Daher möchten wir uns dem Vorschlag unseres Nachbarn, Herrn hiermit anschließen. Wir erbitten daher die Maximalhöhe der Hecke auf 2 Meter, der drei Grundstücke in der Vivaldistraße festzusetzen um dadurch einen zumindest gewissen Schutz vor der entsprechenden Mehrbelastung zu ermöglichen. Das wäre das mindeste Entgegenkommen, Ihrer Seite aus, was man in dieser Hinsicht erwarten kann. Falls dieser Vorschlag von Ihrer Seite aus nicht genehmigt werden sollte, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als formellen Einspruch gegen die genannte geplante Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Falle bitten wir um Begründung und Aufklärung, die zur Ablehnung dieses Kompromisses führt.

Wir hoffen somit auf eine von beiden Seiten akzeptable Einigung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen