

**2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften "Erlacher Weg", Gniebel,  
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1  
- Abwägungstabelle vom 10.01.2023**

**Anlage 3 zur Drucksache Nr. 5/2023**

<b>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit</b>	<b>Bewertung der Verwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Beim Baukörper handelt es sich um ein eigenständiges Gebäude – keinen Anbau, Baukörper ist ohne Verbindung.</li><li>• Dachneigung laut BP ist nicht eingehalten</li></ul>	<p>Ob es sich um einen Anbau oder ein eigenständiges Gebäude handelt, ist vor allem ein bauordnungsrechtliches Thema des Baugenehmigungsverfahrens. Für die Bauleitplanung der Gemeinde ist dies unerheblich, zumal die offene Bauweise festgesetzt ist. Die Vorschrift zur Dachform und Dachneigung wird im laufenden Verfahren angepasst, um solch eine grundsätzlich erwünschte Wohnraumschaffung im Bestand zu ermöglichen. Vom öffentlichen Bereich ist das Bauteil nicht bzw. kaum einsehbar, wohingegen die Gestaltungsvorschriften vor allem auf die öffentlichen Belange abzielen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenzabstand der Gebäudewand Nord/Ost – nächstmöglich gemessen – beträgt unter &lt; 2,10 m</li> </ul>	<p>Hierbei handelt es sich um einen bauordnungsrechtlichen Prüfgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, für das Verfahren der Gemeinde zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist dies unerheblich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der in Anlage 1 gekennzeichnete Berechnung der GRZ haben wir Erklärungsbedarf. Es gibt keine überdachten SP und keine Garage.</li> </ul>	<p>Es wurden keine überdachten Stellplätze und Garagen mitgerechnet. Es wird lediglich eine gesetzlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit benannt, die allerdings vorliegend nicht in Anspruch genommen werden soll. Die GRZ ist eingehalten. Sofern die Flächen korrekt ermittelt wurden, wovon die Verwaltung ausgeht, ist die GRZ korrekt berechnet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenberechnung: Es wird Wohnfläche geschaffen nicht Nutzfläche. (Anlage 3)</li> </ul>	<p>Auch dieser Umstand ist lediglich für das Baugenehmigungsverfahren relevant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• SP-Situation: Von den aktuell vorgeschriebenen SP sind nur 3 vorhanden und befahrbar. In Haus Nr. 15 gibt es vermietete oder fremd überlassene Räume Es gibt drei nutzende Parteien.</li> <li>• Wie soll die zusätzliche SP-Frage für die behindertengerechte Einheit (größeres Fahrzeug + ev. Pflegepersonal) gelöst werden. (Anlage 2)</li> </ul>	<p>Bislang sind drei Stellplätze notwendig, künftig 4. Genehmigungsstand: 2 Wohneinheiten &gt; 50 m<sup>2</sup> à 1,5 Stellplätze. Nachgewiesen sind in den Bauvorlagen 4 Stellplätze. Die Durchsetzung der Stellplatzverpflichtung erfolgt im Wege der Bauaufsicht. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssel für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht der gemeindeweiten Praxis.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Die gesamte Bebauung auf dem Grundstück wird im hinteren Teil komprimiert und ergibt insgesamt kein stimmiges Bild, was jedoch nur die umliegende Nachbarschaft beeinträchtigt und von der Ortsdurchfahrt nicht ersichtlich ist. Für den Fall der Bauausführung möchten wir heute schon anmerken, dass wir <b>Änderungen der Dachform</b> und andere Änderungen, so wie dies beim Ausbau der Scheune Haus Nr. 15/1 der Fall war, nicht mittragen werden.</p> <p>Damals wurden bei der Nachbarbefragung Planunterlagen vorgelegt deren Ausführungen sich später deutlich anders gestaltet haben. Aus einer ursprünglichen Gebäuderückwand mit Eingangstüre und zwei Fenstern wurden später ein Laubengang unter dem wir seit Bezug extrem zu Leiden haben. Fast tägliche Nachtruhestörung sind dort die Tagesordnung.</p> <p>Ein Bild der aktuellen Gartenwildnis, deren Ungezieferansammlung die Nachbarschaft mitzutragen hat, ist ebenfalls, mit der bitte um Weiterleitung an Ihr Amt für öffentliche Ordnung, beigefügt.</p> <p>Bitte klären Sie uns zur Berechnung der GRZ auf.</p>	<p>Die Schaffung von Wohnraum im Bestand geht regelmäßig mit Abstrichen im Hinblick auf städtebauliche und gestalterische Belange einher. Unter Abwägung der betroffenen Gesichtspunkte, mit Blick auf den öffentlichen Bereich und die öffentlichen Belange und im Hinblick darauf, dass sich über Gestaltung trefflich streiten lässt, soll die entsprechende Änderung umgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>Etwaige Nichteinhaltungen von Baugenehmigungsplänen und -auflagen unterstellt die Verwaltung im Vorfeld nicht. Ggf. sind Änderungen im Wege der Bauaufsicht zu sanktionieren, wie dies beim vorliegenden Objekt auch in der Vergangenheit, sprich dem angesprochenen Sachverhalt, der Fall war.</p> <p>Das Ordnungsamt wurde informiert und hat die Situation überprüft. Derzeit besteht hiernach kein Handlungsbedarf.</p> <p>Die GRZ-Regelung ist oben erläutert. Weitergehende Beratung erfolgt durch die Gemeinde nicht, die Einwendungen werden von der Baurechtsbehörde beantwortet.</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Den 10.01.2023

gez. Adam