

Anlage 4 zur Drucksache Nr. 44/2024

Rechtsanwälte

Per E-Mail: info@pliezhausen.de

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
-Wirtschaft und Bauen-
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

14. September 2023

Proz.-Reg.-Nr.: 20230833 /03/rb
(bitte stets angeben)

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Blenklensäcker“ für den Bereich Flurstück Nr. 744/2, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Unsere Mandantin:

**hier: ./.. Gemeinde Pliezhausen
wegen Änderung des Bebauungsplanes „Blenklensäcker“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch **Vorlage** der auf unsere Kanzlei lautenden **Vollmacht** zeigen wir an, dass wir

in folgender Angelegenheit anwaltlich vertreten:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Gebäudegrundstückes

Pliezhausen

Dieses Grundstück grenzt an die Grundstücke Flurstück Nr. 744/1 und 744/2 an.

Das bisherige Grundstück Flurstück Nr. 744/1 in der Zeppelinstraße 13, Pliezhausen, ist bislang im rückwärtigen Grundstücksbereich unbebaut. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 744/1 hat bei der Gemeinde gebeten, die Errichtung eines Wohnhauses nordwestlich des Gebäudes Zeppelinstraße 13, zu ermöglichen.

Das Grundstück Flurstück Nr. 744/2 liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Blenklensäcker“, der bisher eine solche Bebauung nicht zulässt.

Die Gemeinde, die den Wunsch des Eigentümers des Flurstückes Nr. 744/1 erfüllen will, hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes „Blenklensäcker“ bezüglich des Flurstückes Nr. 744/2 in Angriff genommen. Auf die Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung mit Datum vom 15.06.2023 wird verwiesen. Zu der Bebauungsplanänderung ist folgendes für unsere Mandantin zu bemerken:

1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst ausschließlich das Grundstück Flurstück Nr. 744/2.

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, dass von der Bauherrschaft ein Abstand von 2,50 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken einzuhalten ist.

Bisher galt in dem Gebiet eine Abstandsfläche von 3,0 m. Hiergegen wendet sich die Mandantin. Als sie ihr Haus erstellen ließ, wurde eine Abstandsfläche von 3,0 m vorgegeben. Es fragt sich, weshalb diese zumindest früher geltende Abstandsfläche nun nicht mehr gelten soll, sondern verkleinert ist.

Des Weiteren ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, dass die Bebauungsplanänderung bei der Grundflächenzahl 0,4* zulässt, während bisher diese Grundflächenzahl mit 0,3* gegolten hat. Dies stellt für unsere Mandantin eine unzulässige Besserstellung gegenüber den Nachbargrundstücken dar.

2.

Es fragt sich auch, ob es zulässig ist, eine Bebauungsplanänderung zugunsten eines Einzelnen, der Bauland veräußern will, vorzunehmen, der auch dadurch an der Planungsänderung partizipiert, dass der Verkaufspreis für das fragliche Grundstück steigt.

3.

Die Gemeinde begründet die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes damit, dass das bisherige Flurstück Nr. 744/1, Zeppelinstraße 13, Pliezhausen, aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung biete und eine Nachverdichtung oder Innenverdichtung gewünscht sei, obwohl es nicht um eine Schließung einer Baulücke geht, sondern um die Errichtung eines Hauses mit solitärem Charakter. Hinzu kommt, dass es im Bereich des Bebauungsplanes bzw. der dortigen Grünbereiche der einzelnen Grundstücke kein vergleichbares Bauvorhaben bzw. Gebäude gibt.

Das Bauvorhaben passt sich nach diesseitiger Auffassung nicht an die örtliche Umgebung im Bereich des Bebauungsplanes an, was ebenfalls gegen eine Änderung des Bebauungsplanes spricht.

4.

Auch lässt die eingeschränkte Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Zeppelinstraße und noch mehr hinsichtlich des Lilienweges. Insbesondere der Lilienweg ist so schmal, dass ein weiterer Autoverkehr auch für die dortigen Anwohner unerträglich ist. Schon jetzt kommt es zu Verkehrsbehinderungen, wenn z. B. in der Zeppelinstraße Autos parken.

5.

Die Erschließung des Baugrundstückes soll wohl über die Zeppelinstraße erfolgen, d. h. zum Beispiel, dass Abwasser von dem Baugrundstück in die Kanalisation in der Zeppelinstraße erfolgt. Es ist zu befürchten, dass die fertige Kanalisation für eine weitere Zunahme von Abwässern gar nicht ausgelegt ist. Hat die Gemeinde dies überprüft?

Durch die Nachverdichtung gehen Vegetation und Freiräume, insbesondere Grünflächen verloren, die dortige Tierwelt wird in ihren Bewegungsfreiheiten eingeschränkt, die Luftzirkulation „Luftschnitten“ wird beeinträchtigt und insgesamt die Ökologie und das Klima der Gemeinde im dortigen Bereich höchstwahrscheinlich ungünstig beeinflusst. Es können sich Wärmeinseln bilden, es kann zu erhöhter Feinstaubkonzentration kommen.

Die im Planungsbereich vorhandenen Grünflächen dienen auch der Erholung der Ruhe der Bewohner der vorhandenen Häuser.

Der dortige Luftraum wird nach den Beobachtungen unserer Mandantin von Fledermäusen benutzt, die dort in der Nacht herumfliegen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund von äußerst starken Regenfällen, die aufgrund des Klimawandels inzwischen gehäuft auftreten, das Regenwasser nicht mehr genügend von dem Gelände aufgenommen werden kann und es somit zu Überschwemmungen kommen kann, wenn der Boden immer mehr versiegelt wird. Diese Überschwemmungen können auch partiell auftreten und so die Überschwemmungsgefahr bezüglich der Nachbarhäuser verstärken.

Die Gemeinde wird gebeten, sich mit den vorstehenden Einwendungen gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung zu befassen und zu prüfen, ob es Sinn macht, eine Bebauungsplanänderung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Rechtsanwalt