

GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

011/2019/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	17.01.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-06.17

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	29.01.2019	öffentlich

Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lässt keine Änderungen in der Planung vornehmen.

Sachverhalt:

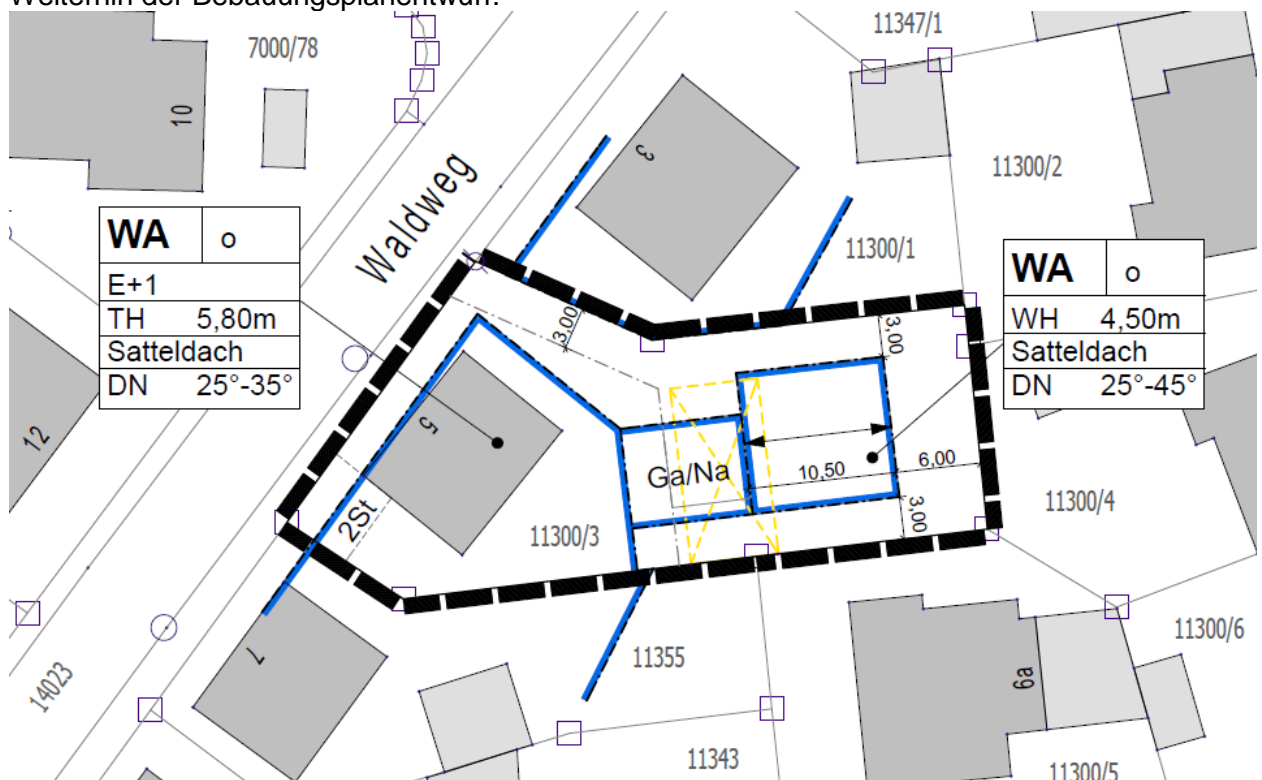
In der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 fand die öffentliche Auslegung statt.

Mit Schreiben vom 21.12.2018, bei der Gemeinde Niedernberg eingegangen am 27.12.2018, reichten die Eigentümer der Großwallstädter Straße 4 Einwendungen ein. Die Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 bestätigten diese Einwendung mit Schreiben vom 22.12.2018, eingegangen am 02.01.2019.

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das markierte Grundstück (Waldweg 5).



Weiterhin der Bebauungsplanentwurf:



Im Folgenden werden die Einwendungen der Großwallstädter Straße 4 bewertet:

Einwendungen:

„bevor wir zu unseren Einwendungen und Bedenken hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses Stellung beziehen weisen wir die Mitglieder des Bauausschusses auf folgendes hin:

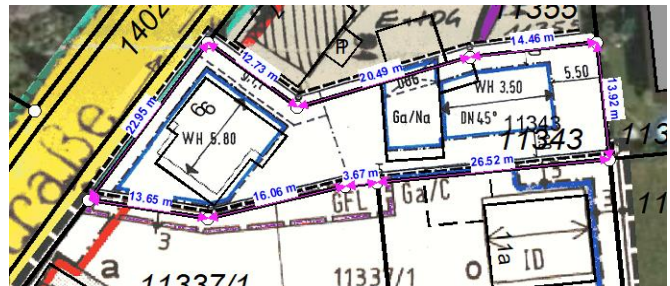
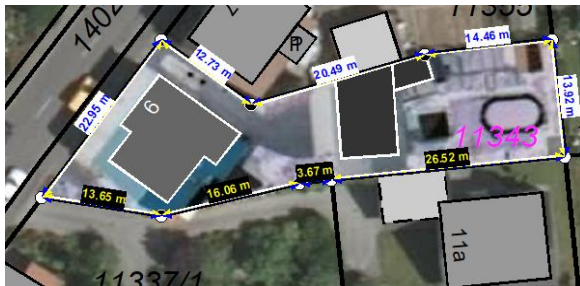
Herr Bürgermeister Reinhard hat in der Sitzung am 16.10.2018 behauptet, familiäre Streitigkeiten seien der Hintergrund unserer Einwendungen gegen den damaligen Aufstellungsbeschluss. Diese Behauptung ist nicht zutreffend, weil es solche Streitigkeiten bis dahin nicht gegeben hatte. Dies mutet nicht nur uns als sehr massive einseitige Einflussnahme des Bürgermeisters an. Insbesondere deshalb, weil diese falsche Behauptung vor der Abstimmung des Ausschusses zu diesem Tagesordnungspunkt gemacht wurde. Ein zu Objektivität verpflichteter Bürgermeister sollte beide Seiten hören, bevor er solche Aussagen in den Raum wirft. Der Hinweis des Bürgermeisters bei einer telefonischen Kontaktaufnahme am nächsten Tag, er habe das nicht so gemeint und es sei auch seiner freien Rede geschuldet, wollen wir nicht unkommentiert im Raum stehen lassen. Zumal bei diesem Telefongespräch auch seinerseits zur Sprache kam, dass er persönlich vorher überhaupt nicht mit den [...] (Eigentümern des Waldwegs 5) gesprochen hatte.“

Bewertung: zur Kenntnis genommen, wurde im persönlichen Gespräch mit Bürgermeister Reinhard vom 17.10. dargelegt.

Einwendungen:

„Des Weiteren ist die von der Verwaltung im damaligen Beschluss enthaltene Bewertung zu unserem Vorwurf bezüglich der nur schlauchähnlichen Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Waldweg 9, ebenfalls nicht zutreffend. Das hier angeblich vorhandene Baufenster mit einer Breite von 10,00 Metern und einer Länge von 10,5 Metern gibt es auf diesem hinteren Grundstücksteil überhaupt nicht. Vielmehr sind unsere Angaben hinsichtlich der Breite von 6 Metern, welche sich zum Ende hin auf 5 Meter verringert und einer Gesamtlänge von ca. 10 Metern zutreffend. Eine solche Bauform ist städtebaulich katastrophal und auch für Niedernberg einzigartig.“

Bewertung: In der genannten Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wird die Abmessung des betroffenen Grundstücks Waldweg 5 dargestellt, da dieses Grundstück in diesem Verfahren behandelt wird. Das Grundstück Waldweg 9 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Westen eine Breite von 13,92 m aufweist und das Baufenster aufgrund des Abstands von 3 m zu jeder Seite eine Breite von 7,92 Metern aufweist.



Einwendungen:

„Der in der Sitzung außerdem erhobene Vorwurf, es seien ja seitens der Nachbarn keine Vorschläge hinsichtlich einer möglichen Bebauung gemacht worden, klingt für uns erst einmal seltsam, weil die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten eigentlich von Seiten des beauftragten Planers kommen sollten. Dass lediglich dieser eine Vorschlag kam und dann vom Gemeinderat auch so beschlossen wurde ist nach unserer Meinung auch der Tatsache geschuldet, dass hier in Niedernberg vor solchen Entscheidungen bedauerlicherweise die betroffenen Nachbarn überhaupt nicht angehört werden.

Damit Sie als Gemeinderat auch weitere Bebauungsmöglichkeiten diskutieren können, haben wir uns mit mehreren Fachleuten unterhalten und geben auch deren Vorschläge nachfolgend mit unseren Einwendungen zu dem geänderten Aufstellungsbeschluss bekannt.“

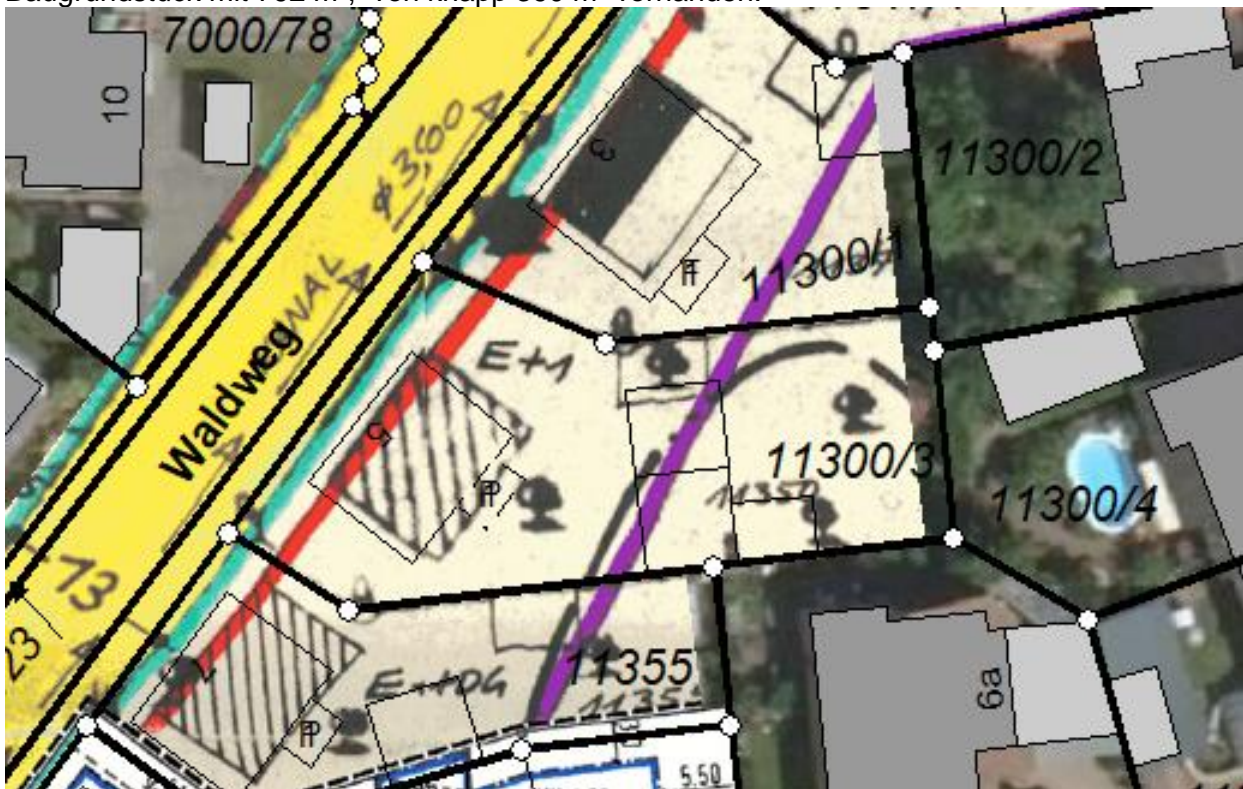
Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

1. Die B-Planänderung beinhaltet ein zusätzliches Baufenster im hinteren Grundstück und eine

Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze. Das vordere Baufenster wird mit dieser Änderungsplanung nur geringfügig eingeschränkt, was dem Eigentümer zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Wohnhaus belässt. Der Hinweis der Verwaltung, dass bei einem Bauantrag die Nachbarn ja Einwendungen vortragen können ist nicht richtig, weil die jetzt einwendenden Nachbarn bei einer Grundstücksteilung keine Nachbarn im Sinne der Bauordnung mehr sind. Weitere Befreiungen hinsichtlich der GRZ, GFZ usw. sind damit möglich und dürften dann auch keine großen Probleme bereiten. Bürgernähe und Nachbarschaftsverträglichkeit sieht anders aus. Unser Hinweis, dass aufgrund der vorhandenen großzügigen Baugrenzen das bestehende Wohnhaus problemlos erweitert werden könnte, wird lapidar damit abgehandelt, dass diese Baugrenzen seit jeher bestanden. Wenn man aber die Baugrenzen auf dem Grundstück wie hier geschehen so massiv ausdehnt, besteht doch auch durchaus eine gewisse Berechtigung, dass diese Baugrenzen an anderer Stelle dafür eingeschränkt werden.

Bewertung: Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist eine überbaubare Fläche, auf dem Baugrundstück mit 792 m², von knapp 390 m² vorhanden.



In der Änderung des Bebauungsplans (s. o.) wurde überbaubare Fläche zurückgenommen. Die gesamte überbaubare Fläche entspricht ungefähr der bisherigen überbaubaren Fläche. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn aufgrund der Baugrenze zeichnet sich nicht ab.

Einwendungen:

2. Die von uns beteiligten Planer sahen als weitere Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum, das vorhandene relativ große Nebengebäude so zu erweitern und auszubauen, dass auch hier durchaus ein Wohngebäude mit Quergiebeln entstehen könnte.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

3. Im vorliegenden Fall kann das hintere Baufenster problemlos um mindestens 3 bis 4 Meter weiter nach Westen verschoben und die geplante Garage auch an der seitlichen nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Der evtl. Einwand, dass die Abstandsflächen dann nicht mehr passen, könnte dadurch ausgeräumt werden, dass keine Grundstücksteilung erfolgt (Teilung nach dem WEG) oder eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem vorderen Grundstück vorgenommen wird. Damit würde zwar unter Umständen eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in diesem Bereich ausscheiden, aber nach unserer Meinung sind, wie bereits unter Ziffer 1 erläutert, auch den Antragsstellern Einschränkungen zumutbar. Zudem wäre bei Verzicht auf eine Grundstücksteilung keine neue Zufahrt zum hinteren Teil erforderlich, weil

dann die bestehende Zufahrt als gemeinsame Zufahrt nutzbar ist.

Die derzeit vorhandene seitliche Begrünung einschließlich Obstbaum kann dann erhalten werden. Allen einwendenden Nachbarn wäre damit geholfen und diese könnten womöglich auch damit leben.

Bewertung: zur Kenntnis genommen; der Abstand zum westlich gelegenen Grundstück wurde bereits auf 7 Meter vergrößert

Einwendungen:

4. Die B-Planänderung beinhaltet bei der Dachform, der Wand- und Firsthöhe die Festsetzung Wandhöhe max. 4,50 m. Der Bezugspunkt ist hier die Oberkante Privatstraße. Unter Ziffer 3.2 ist das Maß der baulichen Nutzung für das hintere Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Diese Festsetzungen widersprechen sich, da im hinteren Grundstück das natürliche Gelände um ca. 1,00 m tiefer liegt und sich dadurch hier eine Wandhöhe von bis zu 5,50 m ergibt. Dies trifft auch zu, sofern das Gelände evtl. aufgefüllt werden sollte. Eine Festsetzung des Bezugspunktes „Oberkante Privatstraße“ lässt hier dem Bauherrn zudem die Möglichkeit, die Höhe des Baukörpers in Bezug auf die Nachbargebäude höhenmäßig anders zu gestalten indem diese Privatstraße ein entsprechendes Gefälle oder eine Steigung erhält. Bezugspunkt kann hier nur die öffentliche Straße, in diesem Fall der Waldweg sein.

Bewertung: Am Bezugspunkt „Oberkante Privatstraße“ wird festgehalten, da dieser näher am geplanten Bauobjekt liegt. Veränderungen der Höhenlage sind unzulässig. Sofern das Gelände geneigt ist, kann sich die Wandhöhe verändern. Wird diese größer, sind unabhängig von der Festsetzung der Wandhöhe, die Abstandsflächen nachzuweisen. Dieses Erfordernis orientiert sich aber nicht an der festgesetzten Wandhöhe, sondern am tatsächlichen Geländeniveau. Wenn das Gelände fällt, muss ggf. die Abstandsfläche zur Nachbargrenze vergrößert werden.

Einwendungen:

5. Die in der B-Planänderung festgesetzte zulässige Wandhöhe von 4,50 m steht in einem krassen Missverhältnis zu den vorhandenen tatsächlichen Wandhöhen auf den Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 11300/5 (Großwallstädter Straße 6a) mit 3,15 m, 11300/6 (Großwallstädter Straße 6) mit 3,50 m, 11300/4 (Großwallstädter Straße 4) mit 3,49 m und 11300/2 (Großwallstädter Straße 2) mit 3,40 m. Die im Bestand der eingeschossigen Nachbarhäuser vorhandenen Dachneigungen von max. 36° werden mit der Änderung nochmals getoppt, indem bei der Neubebauung eine Dachneigung bis zu 45° zugelassen werden soll. Hier seitens der Verwaltung zu sagen, dass der Großteil der angrenzenden Grundstückseigentümer die mögliche Bauhöhe nicht ausgenutzt hat, was jetzt nicht zum Nachteil von anderen Bauten führen kann, ist irrelevant, da sich die jetzige Neuplanung hinsichtlich Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung laut gängiger Rechtsprechung an der vorhandenen Bebauung dieses Bereiches zu orientieren hat. Zudem ist unsererseits zu bemerken, dass wir unser Grundstück Großwallstädter Straße 4 bei unserer Neuplanung im Jahr 1980 gar nicht höher bebauen durften. Hinzu kommt noch die allen vorhandenen Gebäuden widersprechende geplante Firstrichtung des neuen Wohnhauses. Die von uns vorgenannten Daten haben wir im Übrigen den Ausführungen der Verwaltung im laufenden Verfahren entnommen.

Bewertung: Es handelt sich hierbei um überplantes Gebiet, in welchem der Bebauungsplan die Grundlage für die Bebaubarkeit darstellt. Weiterhin verweist die Gemeindeverwaltung auf die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung.

„Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung spiegelt die tatsächliche Größe der bereits vorhandenen Gebäude wider. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wurde in diesem Gebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,80 Metern und einem Satteldach mit Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad festgesetzt. Die in der Großwallstädter Straße errichteten und bei diesem Bauleitplanverfahren betroffenen Grundstücke weisen laut der Gemeindeverwaltung vorliegender Bauakten folgende Höhenverhältnisse auf:

Fl.Nr.	Trauf-/Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung
11300/1 (neu)	6,40 m	10,62 m	38°
11355	~ 5,50 m	9,00 m	30°
11300/2	3,40 m	7,72 m	35°
11300/4	3,49 m	9,04 m	ca. 34°
11300/6	3,50 m	8,70 m	35°

11300/5	3,15 m	8,00 m	36°
---------	--------	--------	-----

Der Großteil der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben die mögliche Bauhöhe nicht ausgenutzt, was nicht zum Nachteil von anderen Bauten führen kann.

Das neu geplante Baufenster weist nur eine Wandhöhe von 4,50 Metern auf, dafür die Möglichkeit eines etwas steileren Daches. Damit beträgt die maximale (bei maximaler Ausnutzung der Höhe) Firsthöhe 9,5 Meter. Durch die Möglichkeit des steileren Daches, welches bei z. B. bei der Hinterliegerbebauung im Waldweg 9 ebenfalls ermöglicht wurde, ist das Gebäude zwar höher, dennoch die Frontansicht nicht so breit.“

Da das Gebäude in zweiter Reihe errichtet werden soll, ist auch städtebaurechtlich nichts einzuwenden.

Einwendungen:

6. Die Festsetzung überbauter Flächen fehlt gänzlich. Die bestehende GRZ auf dem Anwesen Waldweg 5 wird bei einer Grundstücksteilung beim vorderen Grundstück fast 0,9 betragen. Dieser Grundstücksteil ist schon jetzt sehr massiv befestigt und dort befinden sich auch z. T. bisher nicht genehmigte bauliche Anlagen wie z. B. Überdachungen an der Grundstücksgrenze, ein Stall und ein Pavillon. Bei der Berechnung der GFZ kann der Planer deshalb nicht von den evtl. vorliegenden genehmigten Bauakten ausgehen. Er muss sich das Grundstück auch vor Ort anschauen um einen genauen Überblick zu bekommen. Durch die zwei zusätzlich geplanten Kfz-Stellplätze an der Straße wird die GRZ dann schätzungsweise bei 0,9 liegen, auch wenn Teilabbrüche usw. erfolgen sollen. Zudem wird bei dieser Teilung dann auch die jetzt noch vorhandene seitliche Begrünung mit zwei großen Obstbäumen wegen der Zufahrt für das hintere Grundstück entfallen. Es stellt sich damit die Frage, ob die zulässige GRZ hier überhaupt eingehalten werden kann und nicht massiv überschritten wird.

Bewertung: Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist keine überbaubare Fläche festgelegt. Dadurch gilt die BauNVO aus dem Jahr 1962 (Bebauungsplan ist aus 1963). Bei einer eventuellen Teilung des Grundstücks müssen seitens der Eigentümer weiterhin die Vorschriften eingehalten werden. Das Grundstück muss jedoch nicht zwingend geteilt werden, es ist auch eine Lösung über ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Gebäudes möglich.

Einwendungen:

7. Den fraglichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 11300/3 sehen wir auch weiterhin als Bestandteil einer intakten, wenn auch kleinen Grünzone, welche sich aus diesem Grundstück und den anderen angrenzenden Grundstücken zusammensetzt. Hier ist, wie in unserem Schreiben vom 20.08.2018 bereits erwähnt, eine Vielzahl von Vogelarten und Kriechtieren zuhause. Die geplante Bebauung wird zu massiven Störungen führen. Bei einer Grundstücksteilung wird zudem eine weitere Zufahrt zum hinteren Grundstück erforderlich und die befestigten Flächen erhöhen sich noch einmal. Dieser Zufahrt müssen dann auch noch, wie bereits erwähnt, zwei vorhandene Obstbäume weichen.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

Im Zuge nachhaltiger Siedlungspolitik und zur Flächenschonung ist eine Nachverdichtung durchaus legitim und begrüßenswert. Diese Nachverdichtung sollte aber auch unter dem Gesichtspunkt der Nachbarschaftsverträglichkeit erfolgen, weil ansonsten auch künftige Streitfälle vorprogrammiert sind. Es kann ja bei solchen Gefälligkeitsplanungen noch viele Grundstückseigentümer treffen und schon aus diesem Grund sollte dem Gemeinderat bei einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu einer B-Planänderung die Meinung aller Nachbarn bekannt sein. Dies könnte man dann als Bürgernähe betrachten, auch wenn sich der Herr Bürgermeister, wie in der Sitzung geäußert, nicht dafür zuständig sieht, zwischen den Nachbarn zu vermitteln, um dem Gemeinderat ein nachbarschaftsverträgliches Ergebnis vorzulegen.

Bewertung: Eine Beteiligung vor dem Aufstellungsbeschluss ist nicht zielführend, da die Gemeinde die Planungshoheit hat und der Gemeinderat sich zunächst damit auseinander setzen muss, ob eine Bebauungsplanänderung überhaupt in ihrem Sinn ist. Erst anschließend ist eine Beteiligung der Nachbarn sinnvoll. Die Nachbarn werden bei den Bauleitplanverfahren im Rahmen des vorgeschriebenen gesetzlichen Verfahrens beteiligt.

Einwendungen:

Im vorliegenden Fall können Sie, wie ja auch von Mitgliedern des Gemeinderates in der Sitzung geäußert wurde, jetzt noch versuchen, ein einigermaßen nachbarschaftsverträgliches Ergebnis zu erreichen. Vorschläge hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze nach Westen sowie der Wandhöhe und Dachneigung haben wir Ihnen aufgezeigt. Mit dieser Lösung könnten unter Umständen alle jetzt einwendenden Nachbarn leben. Eine Klage gegen diese Gefälligkeitsplanung, die zudem in einem groben Missverhältnis zur vorhandenen Bebauung steht, wäre damit vermeidbar.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Die Einwendungen der Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 bestätigen die Einwendungen der Großwallstädter Straße 4. Sie weisen auf die eine durch das Baufenster entstehende massive Verschattung des Grundstücks hin. Sie wären einverstanden, wenn das Baufenster um weitere 3 bis 4 Meter nach Westen verschoben und die Dachneigung den vorhandenen Bebauungen angepasst werden würde.

Bewertung: Das Grundstück Großwallstädter Straße 6 grenzt lediglich diagonal mit einer Entfernung von ca. 10 Metern an das Grundstück des Waldwegs 5 an. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Süd-Osten. Dementsprechend ist eine massive Verschattung des Grundstückes durch das Baufenster ist nicht zu erwarten ist das Interesse des Eigentümers nicht beeinträchtigt.

Es wird auch auf die Stellungnahme vom 16.10.2018 verwiesen.

Die Gemeinde Niedernberg hat sich als Ziel gesetzt mittels Hinterliegerbebauung eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit die Versiegelung von neuen Flächen zu reduzieren. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren weisen die angrenzenden Grundstücke keine Möglichkeit auf, ebenfalls eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, da die Grundstücke entweder zu klein sind oder die Hinterliegerbebauung bereits ermöglicht wurde. Eine weitere Nachverdichtung ist nicht zu erwarten oder nur sehr bedingt zu sehen.

Die vorgebrachten Punkte der Nachbarn bringen objektiv betrachtet keine Nachteile für diese mit. Die Grenzabstände werden zu allen Seiten eingehalten, damit werden auch die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
