



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

084/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	20.07.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-08.11

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	27.07.2021	öffentlich

### **Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wägt die Hinweise der Einwender gemäß der vorgeschlagenen Darstellung ab. Die im Sachverhalt beschriebenen Änderungen, welche den Grundsatz der Planung nicht berühren, werden ergänzt. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

---

„vorerst möchte ich Ihnen für Ihr Engagement in der Gemeinde Niedernberg danken.

1.)

Mit dem Baurecht werde ich als Bewohner der Wohngegend als Betroffener berührt. Im Baugesetz wird unter städtebaulicher Entwicklung verstanden: Es schützt die Lebensgrundlagen der Bewohner. Dieses Grundrecht §2 Abs.2 Grundgesetz sehe ich hier verletzt. Seit 2005 gilt in Deutschland das Aufenthaltsgesetz für Fachkräfte. Jeder der ein Vermögen von 100000,- auf der Bank nachweisen kann, darf in Deutschland dauerhaft Grundstücke kaufen und dort wohnen. In USA- Kanada- Italien, Australien muss man die Herkunft des Geldes nachweisen. In meiner unmittelbaren Nachbarschaft dürfen Menschen leben, die im Ausland von der Ausländerbehörde ungeprüft Blutgeld Geld erworben haben. Deshalb bitte ich darum in einem für niedernberger Verhältnisse Megaprojekt, 40 Wohnungen a ca. 100 qm Wohnraum die Geldherkunft der 10 Mio Euro durch Vorschriften im Bebauungsplan oder durch eine Gemeindegatsatzung zu regeln.

2.)

§34 Baugesetz regelt die ortsübliche Bebauung. In Niedernberg kann ich nirgends ein Gebäude mit 61 m Länge 22 m breit finden, mit einem Flachdach von 9,60m Bauhöhe, also 3 Geschossen. Das ist nicht ortsüblich für Niedernberg. Wir öffnen heute das Tor- das nicht mehr zu schliessen ist, Großbauten sind ab da ortsüblich.

3.)

Unser Wohlstand kommt durch Industrie und Gewerbe. Deshalb bin ich nicht der Meinung, wir müssen Industriebrachen in Wohnungen umwandeln, denn die Umwandlung von Wohnfläche zu

Industriefläche ist nicht zu bezahlen. Kleine Unternehmen sollten gefördert werden durch bezahlbare Industriefläche um sich hier niederzulassen und Gewerbesteuer zu zahlen. Eine kleine Firma kann wachsen und soviel Mehrwert schaffen wie kein Wohnhaus.“

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Im bestehenden Gewerbegebiet waren Grundstücksgrößen von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> vorgeschrieben, diese brachten größere Gebäudekomplexe mit sich. Schräg gegenüber in der Römerstraße 44 bis 48 ist eine Traufhöhe von 9 Metern gegeben. Größere Gebäudekomplexe in anderen Gebieten sind nicht denkbar, an dieser Stelle jedoch unproblematisch.

Die Flächen im Gewerbegebiet waren durch Immissionsschutzaufgaben aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nicht unbeschränkt nutzbar. In direktem Anschluss an Wohnbaugrundstücke ist die Entwicklung eines Mischgebiets auch zur dauerhaften Konfliktvermeidung aneinandergrenzender Nutzungen zielführend. Daneben kann in der Gemeinde durch die Errichtung der Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bereitgestellt werden.

---

„Bedenken und Anregungen zu dem Vorhaben und der Verfahrensweise

1) Geplant sind - derzeit - insgesamt 14 direkt von der Römerstraße aus anfahrbare Stellplätze sowie die Tiefgaragenausfahrt zur Römerstraße, was gegenüber den bisher bestehenden Grundstückszufahrten eine deutliche Verbreiterung und dementsprechend auch zu einem Wegfall bzw. Regelungsbedarf bezüglich der im öffentlichen Straßenraum möglichen Parkflächen bedeutet.

Hier sollte man sich m.E. an den Breiten der bestehenden Grundstückszufahrten orientieren.

2) Die auf dem Baugrundstück geplanten, von der Liebigstraße aus anfahrbaren Parkplätze sollten generell auf ihre Anfahrbarkeit hin überprüft werden. Es ist zwar auf einem Privatgrundstück den Parkplatznutzern zuzumuten, daß mehrere Korrekturzüge notwendig sind (da ja niemand im öffentlichen Raum behindert wird), die Erfahrung zeigt aber, daß solche Parkplätze – auch wenn vorhanden und angerechnet – nicht genutzt werden.

3) Das Wohnbauprojekt wurde gegenüber dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit angepriesen als „Schaffung von barrierefreiem Wohnraum“

Der Bebauungsplanentwurf enthält diesbezüglich keinerlei Festlegungen oder Vorgaben.

Es ist weder klargestellt,

ob es sich lediglich um die gemäß BayBO zwingend herzustellen „barrierefrei zugänglichen Wohnungen“ in einem Geschoß handelt,

ob alle Wohneinheiten in allen Ebenen „barrierefrei zugänglich“ hergestellt werden,

ob ein Teil der Wohnungen auch tatsächlich behindertengerecht ausgeführt wird

oder alle behindertengerecht hergestellt werden sollen.

Hier liegen Welten dazwischen, der Bebauungsplanentwurf sagt gar nichts dazu – hier sollte seitens des Gemeinderates eine Klarstellung/Festlegung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden

4) Wenn der Investor barrierefreie Wohnungen herstellen will, dann sind m.E. hier auch mindestens je Treppenaufgang je ein günstig liegender Behindertenstellplatz herzustellen.

Weder die in Bayern geltende Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) noch die Niedernberger Stellplatzsatzung sieht hierzu etwas vor.

(Andere bayr. Gemeinden und andere Bundesländer sind hier erheblich weiter)

Dies sollte man dann wenigstens bei diesem sehr auf ein Vorhaben zugeschnittenen Bebauungsplan mit regeln.

5) Die möglichen Nutzungen innerhalb der drei MI-Gebiete müssten m.E. klarer im Sinn der ursprünglichen Festlegung der GE II (lärmarm) ausdifferenziert sein.

Im GE-II-Gebiet werden zum Schutz der Wohnbebauung nur emissionsarme Betriebe oder Betriebsteile, wie z. B. Büroräume, Lagerräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die jetzigen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf lassen ein weitergehendes Nutzungsspektrum zu als in der alten GE II-Festsetzung.

6) Die zulässigen überbaubaren Flächen auf den Grundstücken des MI 3 werden erheblich gegenüber der ursprünglichen (leitungsbedingten) Festsetzung vergrößert.

Darauf geht die Begründung zum Bebauungsplan nicht ein, obwohl es keine Neuplanung sondern eine Änderung ist.

7) Auch die Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm entfällt – hierzu gibt es ebenfalls keine Begründung obwohl es keine Neuplanung sondern eine Änderung ist.

8) Im digitalen Zeitalter könnten Baugrenzen und die Abstufung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzungen auch konkreter festgesetzt sein – hier wird durch zum Teil nur zeichnerische Festsetzungen der Auslegung Tür und Tor geöffnet.

9) Wurde denn bei der Änderung der Festsetzungen überprüft, inwieweit die Bestandgebäude – unter Berücksichtigung der neuen Festsetzungen und der dann anzuwendenden BauNVO dem Bebauungsplan entsprechen? (Stichwort GRZ II)

Oder sind die Festsetzungen für MI 1 und Mi 2 erst dann anzuwenden, wenn die Grundstücke neu bebaut werden?

10) Hinweis: Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen müsste gegebenenfalls eine Nachveranlagung zur Kläranlage erfolgen (diese wird in jedem Fall deutlich geringer ausfallen als wenn der Gemeinderatsbeschluss aus 2013 zur Erweiterung der überbaubaren Flächen damals im GE II für die jetzt im MI 3 überplanten Flächen umgesetzt worden wäre).“

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu 1) Gegenüber befindet sich ein Parkstreifen, der explizit für das Parken vorgesehen ist.

Zu 2) Hier ist nur eine geringfügige Änderung in der Planzeichnung im Inneren des Plangebiets erforderlich, diese wird vorgenommen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Zu 3) Nach Art. 48 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayBO müssen mindestens ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, weiterhin müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Wohnungen barrierefrei sein müssen.

Zu 4) Behindertenstellplätze können in der Tiefgarage angeboten werden. Es wird die Errichtung von mindestens drei Stellplätzen festgesetzt.

Zu 5) Die Festsetzungen der Nutzungsarten resultiert aus der Baunutzungsverordnung. Zugelassen werden im Mischgebiet zulässige Nutzungen. Störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Zu 6) Die Grundflächenzahl betrug im bisherigen Bebauungsplan 0,8 und nun 0,6. Bereits in einer früheren Phase hatte der Gemeinderat mit einem Aufstellungsbeschluss die Überplanung des ehemals durch die damalige Stromleitung beschränkten Bereichs angestoßen. Das Verfahren wurde mangels Bedarfs damals nicht fortgeführt.

Zu 7) Die damals 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche resultierten daraus, dass in Gewerbegebieten auch tatsächlich Gewerbe angesiedelt wird und keine kleinen Parzellen mit Wohngebäuden entstehen.

Zu 8) Die Festsetzungen sind nicht nur in der Planzeichnung hinterlegt, sondern auch in den textlichen Festsetzungen. Die Gefahr einer von den Intentionen des Bebauungsplans abweichenden Auslegung wird nicht gesehen.

Zu 9) Der neue Bebauungsplan gilt nur für neue Bauvorhaben.

„als Eigentümer eines Wohnhauses, dass an diesen zurzeit noch als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich grenzt, haben wir uns die geplante Bebauungsplanänderung natürlich etwas genauer angesehen.

Dabei sind bei uns doch verschiedene Fragen aufgekommen, die zu Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung führen.

Natürlich ist die geplante Änderung in ein Mischgebiet erst einmal zu begrüßen, da hierdurch die übliche Abstufung - Wohngebiet — Mischgebiet — Gewerbegebiet entsteht.

Auch dass hier die Möglichkeit geschaffen werden soll, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, ist prinzipiell zu begrüßen.

Aber aus der geplanten Umsetzung entstehen unsere kritischen Fragen und unsere Bedenken:

- Aus den vorgelegten Unterlagen gehen die geplanten Änderungen leider nicht deutlich hervor.

Uns ist diesbezüglich besonders aufgefallen, dass mit dieser Bebauungsplanänderung die Baugrenze des bislang gültigen GE II Gebietes deutlich Richtung Römerstraße verschoben wird.

Dies stellt natürlich für diese Grundstücke, neben einer entsprechenden Wertsteigerung vor allem eine deutliche Zunahme der Ausnutzung dieser Grundstücke dar. Die hieraus nicht unerhebliche Beeinträchtigung für die angrenzenden und auch gegenüberliegenden Grundstücke wurde in der Beurteilung überhaupt nicht bewertet.

- Die in der Begründung genannte Einschränkung der GRZ ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, um wie in der Begründung genannt „ausreichend Flächen zur Eingrünung erhalten bleiben“.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO darf dieser Wert um 50% durch Zufahrten, Stellplätze Garagen/Tiefgaragen überschritten werden.

Somit ist in dem gegebenen Fall eine Bebauung und Versiegelung von 0,75 möglich, was deutlich über die sonstige Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauungen im Ort hinausgeht. Dies ist natürlich auch unter dem Aspekt der real vergrößerten Bebauungsfenster zu betrachten.

Eine Verpflichtung der Versickerung der Dachflächenwassers auf dem Grundstück, wie wir dies bereits sonst vielfach im Ort haben wäre sicher aus ökologischer Sicht zumindest für die neu geplanten Gebäude erstrebenswert. Ebenso halten wir eine Angleichung der GRZ an die umliegende Wohnbebauung für angemessen.

- Punkt 5.3 der Begründung ist ein weiteres eindeutiges Indiz dafür, dass dieser Bebauungsplanänderung eine genaue Planung zugrunde liegt und man seitens des Aufstellers des Bebauungsplanes Gründe sucht, um entsprechende Abweichungen zu legitimieren.

Die Ausweisung einer abweichenden Bauweise legt die Vermutung nahe, dass es sich hier eindeutig um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung handelt. Objektiv betrachtet gibt es keinen Grund, warum im MI 3 von der Forderung der offenen Bauweise abgewichen werden soll, die nicht nur für die restlichen Grundstücke dieser Bebauungsplanänderung gilt, sondern auch in den umgebenden Gebieten vorherrscht. Hier wird der Eigentümer der Grundstücke im Mischgebiet eindeutig bevorteilt zu Lasten aller anderen Anwohner. Eine solche einseitige Bevorzugung ist aus Gleichbehandlungsgründen abzulehnen.

- In dem aktuellen Bebauungsplan sind im GE II (Bereich Römerstraße) „zum Schutz der Wohnbebauung nur immissionsarme Betriebe oder Betriebsteile wie z.B. Büroräume, Lagerräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören,“ zulässig. Durch die jetzige Umwidmung mit der Zulassung von „Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§1 Abs 5 BauNVO)“, werden die Nutzungsmöglichkeiten weit über den jetzigen Stand hinaus erweitert. Durch diese dann möglichen Nutzungen könnten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht unerhebliche Nachteile für die umliegende Wohnbebauung entstehen, wenn statt der angedachten Wohnbebauung, aus welchen Gründen auch immer, doch etwas anderes

ausgeführt

wird.

Diese Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten entspricht nicht den Grundzügen des aktuellen Bebauungsplanes und ist aus unserer Sicht für die Anwohner auch nicht zumutbar.

- Faktisch liegt wie bereits ausgeführt aus unserer Sicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, der einzig den Zweck dient, eine massive Bebauung auf den Grundstücken des neuen Mi 3 zu erlauben. Allerdings wurde die dahinterliegende Planung nicht verpflichtend mit in diesen Änderungsentwurf aufgenommen. Damit eröffnen sich den Grundstücksbesitzern natürlich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung mannigfaltige weitere Möglichkeiten. Um dies zu vermeiden wurden bei ähnlichen Bauvorhaben im Landkreis in Abstimmung mit Landratsamt und Gemeinde, die geplante Planung verbindlich mit in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Dadurch konnte auch die Akzeptanz der umliegenden Nachbarn enorm gesteigert werden, da diese in den Planungsprozess involviert wurden und bereits im Vorfeld sicher feststand, was an dieser Stelle tatsächlich entsteht.
- Verwundert sind wir besonders über die Massivität der geplanten Bebauung mit einer Wohnhauskantenlänge von 61,00 m und einer Grundstücksbebauung mit voraussichtlich 40 Wohnungen. In ganz Niedernberg ist uns nicht eine ähnlich massive Wohnbebauung bekannt.
- Hier sollte man aus sozialverträglicher Sicht überlegen, ob eine solche urbane massive Bebauung unser zukünftiges Ortsbild prägen sollte? Die Frage, ob das Leben und Wohnen in einer solchen Wohnanlage für die örtliche Bevölkerung tatsächlich interessant ist, wäre wohl auch im Interesse aller vorab noch zu klären?  
Für uns stellt sich die jetzt wohl geplante Wohnbebauung mit 40 Einheiten als unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar. Leider ist noch nicht einmal diese Zahl der Wohnungen im Bebauungsplan definiert und könnte somit auch noch weiter steigen. Eine solche massive Wohnbebauung widerspricht in allen Grundzügen der umliegenden Wohnbebauung und der bisherigen Bauleitplanung. Auch städtebaulich betrachtet wirkt die vorgesehene Bebauung wie ein Fremdkörper.
- Ebenso wundern wir uns um die Darstellung der Staffelgeschosse mit punktierten Linien. Diese Linienart stellt nach den Textlichen Festsetzungen Punkt 7 Sonstiges im Unterpunkt 7.1 eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ dar. Um welche unterschiedliche Nutzung es sich dabei handelt geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.
- Die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zu den Gebäudehöhen sind ebenfalls nicht eindeutig, da zumindest für den über 60m langen Gebäudekomplex keine Definition zu finden ist, welcher Bezugspunkt hier verbindlich anzunehmen ist, da dieser sowohl an die Römerstraße als auch an die Liebigstraße angrenzt. Auch sind nicht alle Baugrenzen maßlich zu den Grenzen definiert.
- Die geplante Trennung zwischen Zu- und Abfahrverkehr stellt zwar prinzipiell einen überlegenswerten Ansatz dar, verfehlt aus unserer Sicht aber an dieser Stelle das gewünschte Ergebnis.  
Während es sich bei der Liebigstraße, um eine ansonsten kaum befahrene Stichstraße handelt, die den Verkehr von knapp 50 zusätzlichen Fahrzeugen, problemlos und aufgrund ihrer Lage im Mischgebiet auch emissionsrechtlich problemlos aufnehmen kann, handelt es sich bei der Römerstraße um eine besonders auch von Radfahrern viel befahrene Straße, die zudem auch noch direkt an das Wohngebiet angrenzt. Hinzu kommt auch noch, dass direkt im Anschluss an dieses Grundstück auch noch die Christus Kirche mit nicht unerheblichen Personen- Rad und Fahrverkehr angrenzt. In diesem Fall ist wohl eine Zu- und Abfahrt über die Liebigstraße die bessere Lösung. Damit können ganz sicher nicht unerheblich kritische Verkehrssituationen ganz einfach bereits im Vorfeld verhindert werden.
- Durch die entlang der Römerstraße geplanten privaten Parkplätze, die von der Straße aus direkt anzufahren wären, müssen wohl dann aufgrund der nicht ausreichenden Straßenbreite die öffentlichen Parkflächen auf der gegenüberliegenden Seite entfallen, um diese Parkplätze überhaupt nutzen zu können. Sollte diese Ausführung hier so genehmigt werden, werden zukünftig sicherlich weitere Anfragen bei Neu- und Umbauten entstehen, die das gleiche Recht dann auch für ihre Grundstücke in Anspruch nehmen möchten.

Dabei ist die Parkplatzsituation entlang der Römerstraße schon lange ein Problem, das die Gemeinde mit einer massiven Beschilderung versucht in den Griff zu bekommen.

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Teilweise wurde auf die Punkte bereits in vorheriger Stellungnahme eingegangen.

1) Die Baugrenze zur Römerstraße war im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Abstand von 5,0 m zur Römerstraße dargestellt. Dies wurde so in den Entwurf des Bebauungsplans übertragen. Die zurückversetzte Baugrenze kam nur durch die Einschränkungen durch die mittlerweile abgebaute 110 KV-Hochspannungsleitung zustande. Dies ist nicht mehr maßgeblich. Im Bereich des MI 3 springt die Baugrenze von der Römerstraße zurück. Eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke wird nicht gesehen.

2) Die Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten bis 0,4 und in Mischgebieten bis 0,6. Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 in Ordnung. Die durch Stellplätze und Garagen zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs .4 BauNVO beträgt 0,8.

Da die Flächen für die Anordnung von Stellplätzen sowie die Anlagen außerhalb der Baugrenzen eindeutig geregelt werden, ist eine gute Eingrünung gewährleistet.

70% der Dachflächen sind zu begrünen, hier wird der Regenwasserabfluss reduziert. Die Möglichkeiten zur Versickerung sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu prüfen.

3) Trotz der abweichenden Bebauung fügt sich die geplante Bebauung durch die festgeschriebene Gebäudegliederung städtebaulich ein.

4) Im Mischgebiet sind im Vergleich zum abgestuften Gewerbegebiet nur weniger störende Gewerbe zulässig. Die Abstufung zum MI hat daher vielmehr eine Aufwertung der Wohnumgebung zur Folge.

Bei einer Beibehaltung des Gewerbegebiets könnte sich eine Firma mit erheblichem Verkehrsaufkommen ansiedeln, auch ein Markt mit Zu- und Abfahrtsverkehr wäre demnach möglich. Eine Verschlechterung für die Anwohner ist demnach nicht zu erwarten.

5/6/7) Zu berücksichtigen ist die Lage in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen, die durchaus größere Kubaturen als Wohngebäude entwickeln können. Daneben befinden sich in der Römerstraße Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus. In diesem Kontext fügt sich die geplante Bebauung, die sich zudem ja auch in die Tiefe des Grundstücks entwickelt und nicht in der Gesamtlänge zur Römerstraße wirkt, in die bestehende Umgebung ein.

Daneben sei noch darauf hingewiesen, dass in der heutigen Zeit aufgrund der hohen Grundstückskosten sowie Baukosten nicht jedem die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses gegeben ist. Ein weiterer Punkt ist, dass kompakteres Bauen ein Mittel gegen die Flächeninanspruchnahme und den massiven Flächenverbrauch auf Kosten der landwirtschaftlichen Flächen und der Natur ist. Das ist einerseits Vorgabe der Regierung und sollte andererseits erklärtes Ziel für Jedermann sein.

8) Diese Darstellung dient sowohl der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen als auch unterschiedlicher Höhenfestsetzungen. Eine Konkretisierung der Bezeichnung wird unter 7.1 ergänzt.

9) Der Bezugspunkt unter A 2.1.1 wird für die Fl. Nr. 3211/90 gemittelt und festgesetzt.

10/11) siehe Stellungnahme zu Bürger 1

---

hiermit möchten wir unseren Unmut über das Bauvorhaben auf dem alten HL-Grundstück , jetzt Linz, kundtun.

Mit diesen Abmaßen, 60m , gibt es kein Wohngebäude in Niedernberg. Es passt auch nicht zu den umliegenden Einfamilien- und Reihenhäusern, des weiteren ist das damit verbundene, erhöhte Verkehrsaufkommen eine zusätzliche Belastung und löst auch weitere Parkplatzprobleme in der Römerstrasse aus.

Unzufriedene "alt eingesessene" Anwohner werden eher in Kauf genommen als Investoren.

Warum muss es ein Konzept mit 40 Wohneinheiten sein? In den Anfängen waren es mal 32.

Trotz Nachfrage und erteilter Absage (noch nichts Offizielles, was zu diesem Zeitpunkt noch richtig war) hätte Ich mir ein früheres (vor Einreichung der Baupläne und Vorab-Entwürfen) einbeziehen der Anwohner gewünscht und man hätte ein Konzept diskutieren können und einen

gemeinsamen Konsens finden, in anderen Gemeinden wird es bei solchen Projekten praktiziert.

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu den aufgeführten Punkten wurde bereits in den vorherigen Einwendungen Stellung genommen. Bei den anfänglich 32 Wohneinheiten ging es rein um die Fl.Nr. 3211/90. Bei den nun festgesetzten 40 Wohneinheiten sind die Fl.Nr. 3211/90 und 3211/24 zusammengefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---