



Stadt Ooberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche
Sitzung des Stadtrates**

Sitzungsnummer:	StR/021/2021
Sitzungsdatum:	Montag, 29.11.2021
Beginn öffentlicher Teil:	19:02 Uhr
Ende öffentlicher Teil	21:23 Uhr
Ort, Raum:	Jahnhalle

Zur Sitzung des Stadtrates sind anwesend:

Name:

Bemerkungen:

Erste Bürgermeisterin

Huber, Birgit

Zweiter Bürgermeister

Schikora, Norbert, M.A.

Dritter Bürgermeister

Haas, Marco

Mitglieder des Stadtrates

Barth, Heike

Bauer, Doris

Fleischmann, Andreas

Forman, Franz Xaver

Förster, Theodor

Höflinger, Gernot

Jäger, Christian

Kißlinger, Felix

Patzelt, Harald

Rötsch, Simon

Schmitt, Lothar

Schöttner, Marie

Schramm, Stephan

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Werner, Johann

Wiegandt, Bodo

Zeilinger, Stephan

Schriftführer/in

Träger, Markus

von der Verwaltung

Diebenbusch, Thomas

Joffroy, Stefan

Kohl, Sara

Morawietz, Daniel

abwesend sind:

Mitglieder des Stadtrates

Gerstner, Markus

Gill, Bastian

Heinl, Peter

Laaß, Holger

Peter, Thomas

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Aufhebung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“
Würdigung der Einwendungen
 - 1.1 . Landratsamt Fürth - Stellungnahme vom 12.12.2016
 - 1.2 . Handwerkskammer für Mittelfranken - Stellungnahme vom 28.11.2016
- 2 . Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld";
Würdigung der Einwendungen
 - 2.1 . Träger öffentlicher Belange
 - 2.1.1 . Landratsamt Fürth - Stellungnahmen vom 12.12.2016 und 14.05.2019
 - 2.1.2 . Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth - Stellungnahme vom 24.11.2016; Az: 7716.2 Wi
 - 2.1.3 . Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg - Stellungnahmen vom 18.01.2016 (W60631271, PTI 13, PB L BBB, Christian Heini), 29.11.2016 (W66911672, PTI 13, PB L BBB, Lorena Zeus), 06.05.2019 (W84372558, PTI 13, PB L 2 Neubau, Lor
 - 2.1.4 . Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 80339 München, Stellungnahme vom 05.12.2016; Az: TÖB-MÜ-16-8798
 - 2.1.5 . Handwerkskammer für Mittelfranken, 90489 Nürnberg, Stellungnahmen vom 23.11.2016 und 16.05.2019
 - 2.1.6 . Staatliches Gesundheitsamt, 90513 Zirndorf, Stellungnahme vom 26.04.2019
 - 2.2 . Anregungen beteiligter Bürger / Öffentlichkeit
 - 2.2.1 . Beteiligte 1: Ahornweg 10, Fl.Nr. 599/7, Einwendung vom 30.11.2016
 - 2.2.2 . Beteiligte 2: Fichtenweg 1, Fl.Nr. 597/14, Einwendung vom 08.12.2016, Az: Kr/gh, Schr. ohne Datum, Eingang 08.12.2016, 15.12.2017 u. Schr. 10.05.2019
 - 2.2.3 . Beteiligte 3: Fichtenweg 2, Fl.Nr. 597/23, Schreiben vom 30.11.2016 u. 12.12.2016
 - 2.2.4 . Beteiligte 4: Fichtenweg 9, Fl.Nr. 597/18, Schreiben vom 12.12.2016 und 27.05.2019
 - 2.2.5 . Beteiligte 5: Fichtenweg 11 a, Fl.Nr. 597/19, Stellungnahmen vom 03.12.2016, 08.12.2016, 12.12.2016, 15.12.2017 u. 10.05.2019
 - 2.2.6 . Beteiligte 6: Fichtenweg 14, Fl.Nr. 597/29, Stellungnahmen vom 12.01.2016, 30.11.2016 und 26.05.2019
 - 2.2.7 . Beteiligte 7: Fichtenweg 17 und 17 a, Fl.Nr. 597/64 - Stellungnahmen vom 01.12.2016; Az: P/be/47/16 und 27.05.2019; Az: P/mr/422/19
 - 2.2.8 . Beteiligte 8: Fichtenweg 20, Fl.Nr. 597/60 (Fichtenweg 20 und 20a), Stellungnahmen vom 13.12.2016; Az: 00993-16-58-263 und 24.05.2019

- 2.2.9 . Beteiligte 9: Fichtenweg 22 a, für Fl.Nr. 597/76, Stellungnahme vom 08.12.2016
- 2.2.10 . Beteiligte 10: Tannenweg 14, Fl.Nr. 597/42, Stellungnahmen vom 30.11.2016, 01.12.2016, 11.05.2019 und 24.05.2019
- 2.2.11 . Beteiligte 11: Tannenweg 15, Fl.Nr. 597/54, Stellungnahmen vom 04.12.2016 und 24.04.2019
- 2.2.12 . Beteiligte 12: Tannenweg 17 a, Fl.Nr. 597/70, Stellungnahmen vom 09.12.2016 und 15.05.2019
- 2.2.13 . Beteiligte 13: Fichtenweg 19, Fl.Nr. 597/63, Stellungnahmen vom 12.12.2016 und 27.05.2019
- 2.2.14 . Beteiligte 14: Fichtenweg 7, Fl.Nr. 597/17, Stellungnahme vom 27.05.2019
- 2.2.15 . Beteiligte 15: Tannenweg 23, Fl.Nr. 597/49, Stellungnahme vom 13.05.2019
- 2.2.16 . Beteiligte 16: Fichtenweg 21, Fl.Nr. 597/62 - Stellungnahmen vom 18.05.2019 u. 27.05.2019
- 2.2.17 . Beteiligte 17: Ahornweg 7 b, Fl.Nr. 597/7, Stellungnahme vom 28.05.2019
- 2.2.18 . Beteiligte 18: Fichtenweg 3, Fl.Nr. 597/15, Stellungnahmen vom 30.11.2016 und 14.05.2019
- 2.2.19 . Beteiligte 19: Fichtenweg 8, Fl.Nr. 597/26, Stellungnahmen vom 15.12.2017 und 24.05.2019
- 2.2.20 . Beteiligte 20: Platanenweg 10, Fl.Nr. 599/38, Stellungnahme vom 27.05.2019
- 2.2.21 . Beteiligte 21: Wald östlich des Baugebietes, Fl.Nr. 593, Stellungnahme vom 24.05.2019
- 2.2.22 . 53 Beteiligte mit gleichlautenden Einwendungen 2016 – Flurnummern gemäß Aufstellung
- 2.2.23 . 15 Beteiligte mit gleichlautenden Einwendungen 2019 – Flurnummern gemäß Aufstellung
- 3 . Aufhebung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ - Satzungsbeschluss
- 4 . Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" - Satzungsbeschluss
- 5 . Mitteilungen
- 6 . Anfragen der Mitglieder des Stadtrates
- 6.1 . Anfrage von Stephan Zeilinger
- 6.2 . Anfrage von Franz Xaver Forman
- 6.3 . Anfrage von Johann Werner
- 6.4 . Anfrage von Heike Barth

I. Öffentlicher Teil

TO-Punkt 1:

IV/0255/2021

Aufhebung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ Würdigung der Einwendungen

Wegen persönlicher Beteiligung nimmt das Mitglied des Stadtrates Lothar Schmitt an Beratung und Abstimmung bei den jeweiligen Stellungnahmen nicht teil.

TO-Punkt 1.1:

Landratsamt Fürth - Stellungnahme vom 12.12.2016

Sachverhalt:

Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserrecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten):

Gegen die Aufhebung des BPL Nr. 66/6 und Nr. 67/1 „Birkenstr., Platanenweg, Ahornweg“ bestehen keine Einwände. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen bzw. Teilflächen sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

§ 1a, Abs. 2 BauGB

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

§§ 15, 17, 18 BNatSchG

Beschluss:

Ihre Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserrecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten):

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Bau-leitplanverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 u. 67/1 beteiligt; es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 1.2:

Handwerkskammer für Mittelfranken - Stellungnahme vom 28.11.2016

Sachverhalt:

Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB.

Beschluss:

Ihre Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 u. 67/1 wird der Gebietscharakter, welcher einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht nicht geändert. Somit sind im Plangebiet künftig dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2:

IV/0059/2020/3

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld";
Würdigung der Einwendungen**

TO-Punkt 2.1:

Träger öffentlicher Belange

Wegen persönlicher Beteiligung nimmt das Mitglied des Stadtrates Lothar Schmitt an Beratung und Abstimmung bei den jeweiligen Stellungnahmen nicht teil.

TO-Punkt 2.1.1:

Landratsamt Fürth - Stellungnahmen vom 12.12.2016 und 14.05.2019

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 12.12.2016:

1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):

Hinweis:

Um das Einsammeln von Abfällen im Holsystem zu gewährleisten, müssen bestimmte Anforderungen an den öffentlich-rechtlichen Verkehrsraum erfüllt sein. Auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAST 06 darf verwiesen werden. Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Fürth zur Abfalleinsammlung aus Haushaltungen 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,30 m und einem Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Auf jeden Fall müssen die abzuholenden Müllfraktionen am Abfuhrtag auf öffentlichen, mit 3-achsigen Schwerlastfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitgestellt werden. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Privatstraßen bzw. Privatwege werden von den Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich nicht befahren.

2. Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten:

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.02.2016 verwiesen:

Gegen die Aufstellung des BPL 14/1 bestehen keine Einwände. Die im BPL ausgewiesenen Flächen bzw. Teilflächen sind nicht im Altlastenkataster nach Artl. 3 BayBodSchG enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann.

Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 FNr. 3 BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.

Beit der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

§ 1a Abs. 2 BauGB

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

§§ 15, 17, 18 BNatSchG

3. Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Ich empfehle, das im Vergleich zum Vorentwurf **entfallene Baufenster je zwischen Ahornweg und Fichtenweg und Fichtenweg und Tannenweg, entlang der östlichen Straßenseite Oberer Locher Weg** wieder **aufzunehmen**.

Aus städtebaulicher Sicht – insbesondere im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung – halte ich die beiden zusätzlichen Baufenster für nachvollziehbar und begrüßenswert, auch sind sie über die Straße Oberer Locher Weg bereits in 1. Reihe erschlossen.

Stellungnahme vom 14.05.2019

1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):

Hinweis:

Um das Einsammeln von Abfällen im Holsystem zu gewährleisten, müssen bestimmte Anforderungen an den öffentlich-rechtlichen Verkehrsraum erfüllt sein. **Auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS 06 darf verwiesen werden.** Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Fürth zur Abfalleinsammlung aus Haushaltungen 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,30 m und einem Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Auf jeden Fall müssen die abzuholenden Müllfraktionen am Abfuhrtag auf öffentlichen, mit 3-achsigen Schwerlastfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitgestellt werden. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. **Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln.** Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Privatstraßen bzw. Privatwege werden von den Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich nicht befahren.

2. Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserrecht/ Naturschutzrecht/ Bodenschutz/ Altlasten):

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.02.2016 verwiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

3. Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Ich empfehle, das im Vergleich zum Vorentwurf **entfallene Baufenster** je **zwischen Ahornweg und Fichtenweg und Fichtenweg und Tannenweg, entlang der östlichen Straßenseite Oberer Locher Weg** wieder aufzunehmen.

Aus städtebaulicher Sicht – insbesondere im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung – halte ich die beiden zusätzlichen Baufenster für nachvollziehbar und begrüßenswert, auch sind sie über die Straße Oberer Locher Weg bereits in 1. Reihe erschlossen.

Beschluss:

Zur Stellungnahme vom 12.12.2016:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt.

Zu 1.: Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):

Würdigung der Stellungnahme siehe zum Schreiben vom 14.05.2019.

Zu 2.: Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserrecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten):

Würdigung der Stellungnahme siehe zum Schreiben vom 14.05.2019.

Zu 3.: Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Würdigung der Stellungnahme siehe zum Schreiben vom 14.05.2019. Das Baufenster ist bereits in vorliegendem Entwurf II vom 25.03.2019 wieder enthalten.

Zur Stellungnahme vom 14.05.2019:

Zu 1.: Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):

Die Straßen im Hölzleshoffeld sind ausreichend breit. Sie existieren bereits seit etwa 50 Jahren. Die Straßen sind problemlos von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbar. Die ausreichende Straßenbreite wird auch im Falle einer Instandsetzung der betreffenden Straßen eingehalten. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am östlichen Ende des Fichtenweges und des Tannenweges herzustellen ist nachträglich nicht möglich. Ein Rückwärtsfahren, vor allem im langen Tannenweg, lässt sich nicht vermeiden. Nachdem eine Wendemöglichkeit auch von der Stadt Oberasbach befürwortet wird, soll die Liegenschaftsverwaltung in Verbindung mit dem Tiefbauamt unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren beauftragt werden, den Grunderwerb für einen Wendehammer abzuklären.

Zu 2.: Abteilung 4 – SG 41 (AB 412 – Wasserrecht / Naturschutzrecht / Bodenschutz / Altlasten):

Die Ziele der Stellungnahme vom 02.02.2016 wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet. Auf unser Schreiben vom 20.06.2017 wird verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt und dessen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein größtenteils bereits bebautes Gebiet. Große Versickerungsanlagen, für welche die Vorgaben der NWFriV überschritten werden, sind nicht zu erwarten. Die Vorgaben der NWFriV werden berücksichtigt. Eine Bodenuntersuchung mit 4 Probebohrungen der Firma Sakosta Cau GmbH, Fürth, in Höhe der Anwesen Tannenweg 24/25 (B 1), Fichtenweg 21/22 (B2), Oberer Locher Weg 4 b (B 3) und Oberer Locher Weg 17 (B 5) hat folgendes ergeben: Die Bohrprofile der Kleinrammbohrungen, welche als Voruntersuchung für das Projekt „Hölzleshoffeld“ in Unterasbach durchgeführt wurden, zeigen keinen Grundwasserhorizont. Es ist nur eine geringe Erdfeuchte anzutreffen. Tiefere Schichten als 3 m unter GOK wurden nicht untersucht. Im Endtiefenbereich der niedergebrachten Sondie-

rungen (B1 bis B4) ist aufgrund der erbohrten Sandsteinbruchstücke die Oberkante des Sandsteinhorizontes anzunehmen (siehe Bohrprofile). Bei der Sondierung B3 wurde der Sandstein früher als bei den übrigen Sondierungen erbohrt, was auf die tiefere Lage dieses Bohransatzpunktes zurückgeführt werden kann. Detailliertere Erkenntnisse liegen nicht vor. Es liegt im Einzelfall in der Verantwortung der Bauherren die Nutzungsmöglichkeiten für ihr Grundstück zu erkunden. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung im Bebauungsplan ergänzt.

Zu 3.: Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Die Baufenster sind im Entwurf II so festgesetzt, dass eine Bebauung der angesprochenen Grundstücke wieder zulässig ist. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es Grundstücke, welche an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen und somit verkehrstechnisch erschlossen, eine Bebauung zu ermöglichen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.1.2:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth - Stellungnahme vom 24.11.2016; Az: 7716.2 Wi

Sachverhalt:

Zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

Bereich Forsten:

1. Textliche Festsetzungen/Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf:

V.1.1 Baumfallzonenbereiche

Der in diesen Bereichen empfohlene statisch **verstärkte Dachstuhl mindert nicht die Gefährdung von Personen und Sachen**, die sich ergibt, wenn die Äste umstürzender Bäume durch Dach und Fenster in Gebäude eindringen. Auf dieses potentielle Risiko weisen wir ausdrücklich hin.

VI.1.1 Gärten am Waldrand

Ein **Bebauungsplan** kann die **Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG)**. Eine gesonderte Rodungserlaubnis ist daher für die Gärten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich. Die Verpflichtung zur flächengleichen Ersatzaufforstung ist korrekt dargestellt.

2. Begründung zum Entwurf

5.2.10 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen/Sicherungsmaßnahmen

Auf unsere unter Punkt 1 geäußerten Bedenken zur Bebauung im Baumfallbereich wird verwiesen.

3. Umweltbericht

2.10 Waldrechtliche Bewertung

Auf unsere unter Punkt 1 getroffenen Aussagen zur Rodungserlaubnis wird verwiesen. Wir regen an, als weiteren Unterpunkt nach Punkt VI.1 der textlichen nachrichtlichen Übernahmen auch die **Verpflichtung zur flächengleichen Ersatzaufforstung (1629 m²) für eine Rodung der Fl.Nr. 599/13, Gemarkung Oberasbach, einzu-
fügen.**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt.

Kenntnisnahme zum Bereich Landwirtschaft.

Zum Bereich Forsten:

1. Textliche Festsetzungen/Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf:

V.1.1. Baumfallzonenbereiche:

Die Problematik der Baumfallzone ist der Stadt Oberasbach bekannt. Im Abstand von 28 m bzw. 30 m zum bestehenden Waldrand im Westen, Osten und Norden ist die Baumfallzone in den Bebauungsplan Nr. 14/1 aufgenommen. In diesem Bereich sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste erforderlich. Das ist bereits durch textliche Kennzeichnung im Bebauungsplan festgelegt. Der statisch verstärkte Dachstuhl ist hierbei nur beispielhaft genannt und nicht abschließend zu sehen. Die genannten Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan nochmal nachrichtlich ergänzt.

VI.1.1 Gärten am Waldrand

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Begründung zum Entwurf

Auf die Ausführungen zu Punkt 1 wird verwiesen.

3. Zum Umweltbericht:

Zu 2.10 Waldrechtliche Bewertung:

Die textlichen Hinweise erläutern unter Punkt VII.6 „Rodungen“ die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung.

Im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, wird unter 1.2.2 die waldrechtliche Bewertung dargelegt. Die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung für eine Rodung der Fl.Nr. 599/13, Gemarkung Oberasbach, ist dort bereits beschrieben.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.1.3:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg - Stellungnahmen vom 18.01.2016 (W60631271, PTI 13, PB L BBB, Christian Heini),

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 06.05.2019:

(Bezugnahme auf bisherige Stellungnahmen, nachfolgend nochmals zur Kenntnisnahme)

Stellungnahme vom 29.11.2016:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.01.2016, W64156323, PTI 13, PB L BBB, Lorena Zeus Stellung genommen. Diese **Stellungnahme gilt unverändert weiter**.

Stellungnahme v. 18.01.2016:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau und die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

Hinsichtlich der Umweltprüfung haben wir keine besondere Anmerkung. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Beschluss:

Stellungnahme vom 06.05.2019: (Bezugnahme auf bisherige Stellungnahmen, nachfolgend nochmals zur Kenntnisnahme)

Stellungnahme vom 29.11.2016:

Die Stellungnahme sowie die uns überlassenen Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und auf die Bedeutsamkeit für die Bauleitplanung geprüft. Neue Grundlagen für eine andere Gewichtung der Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH einerseits und der städtebaulichen Planung der Stadt Oberasbach andererseits haben sich nicht ergeben. Wir nehmen deshalb Bezug auf unser Schreiben vom 20.07.2016: Das Bebauungsplangebiet Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist nahezu vollständig bebaut. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Leitungsschutzabstände zu Baumpflanzungen sind laut textlichen Hinweisen unter Nr. VII.1 einzuhalten. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird daher verzichtet.

Zur Stellungnahme v. 18.01.2016:

Auf die Stellungnahme zu Ihren Schreiben vom 29.11.2016 und 06.05.2019 wird verwiesen (s.o.).

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.1.4:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 80339 München, Stellungnahme vom 05.12.2016; Az: TÖB-MÜ-16-8798

Sachverhalt:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der **Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen** und dergleichen), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird vorsorglich **hingewiesen. Falls erforderlich**, sind gegen diese Emissionen von der **Kommune** oder den einzelnen **Bauherren** auf **eigene Kosten** geeignete **Schutzmaßnahmen** vorzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Es liegen Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 07.10.2016 und 28.02.2019 vom Ing-Büro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vor. Die abzuleitenden Erkenntnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die Zonen mit den dazugehörigen Lärmpegeln sind im Planblatt gekennzeichnet und die sich daraus ergebenden Auflagen und Maßnahmen an Gebäuden sowie ggf. Grundrissplanungen sind bei Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie ggf. zu berücksichtigende Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke.

Hierfür sind die im Bericht 14388.1 des Gutachtens vom 28.02.2019 in Anlage 9 und 10 dargestellten Außenlärmpegel zugrunde zu legen (siehe Anlage Nr. 11.3 der Begründung).

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Außenlärmpegel auftreten.

Da es sich beim Plangebiet um ein bereits langjährig bestehendes Wohngebiet handelt, das 80 m von den bestehenden Bahnanlagen entfernt und zusätzlich durch eine Waldfläche von diesen getrennt ist, wird nicht von Erschütterungen und elektromagnetischen Beeinflussungen ausgegangen.

Der Hinweis auf mögliche Immissionen und die Kostenübernahme ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen wird in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.1.5:

Handwerkskammer für Mittelfranken, 90489 Nürnberg, Stellungnahmen vom 23.11.2016 und 16.05.2019

Sachverhalt:

Um Beachtung der **Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB** wird gebeten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Das Baugebiet Hölzleshoffeld ist seit Jahrzehnten erschlossen und durch die Bayerische Landessiedlung überwiegend mit Zweifamilienhäusern, als Einzel- und Doppelhäusern, bebaut worden. Einige Mehrfamilienhäuser sind in den Jahren darauf ebenfalls entstanden. Es ist entsprechend der überwiegenden und bereits vorhandenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Entsprechend der Gebietstypik sind im allgemeinen Wohngebiet die Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 2 BauNVO geregelt.

Somit besteht die Zulässigkeit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Abweichend davon sind Tankstellen (ausgenommen E-Tankstellen) und Gartenbaubetriebe aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der widerstreitenden Interessen in Bezug auf die schwerpunktmäßige Wohnnutzung unzulässig.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.1.6:

Staatliches Gesundheitsamt, 90513 Zirndorf, Stellungnahme vom 26.04.2019

Sachverhalt:

Zu o. gen. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Trinkwasserschutzgebiete

nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben **nicht** in einem **Wasserschutzgebiet**, somit werden durch das geplante Vorhaben die **Belange des Trinkwasserschutzes** werden **nicht berührt**.

Trinkwasserversorgung

Das Gesundheitsamt empfiehlt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen im Vorfeld abzuklären, ob eine **ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt** werden kann.

Abwasserentsorgung

Abwasserleitungen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und wir verweisen auf die gültigen **DIN-Vorschriften DIN EN 1610, DIN EN 12889, DIN 1986-30** und **Arbeitsblätter ATV-DVWK-A 139, ATV-DVWK-M 143-6** und **ATV-DVWK-M 146**.

Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften **WHG, BayWG, VAwS und AbwV** sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Überschwemmungsgebiete – Hochwasserschutz

Im eingesehenen BBP werden **keine Überschwemmungsgebiete** ausgewiesen. Im Rahmen der klimatischen Veränderungen mit erhöhter **Wahrscheinlichkeit** des Auftretens von Starkregenereignissen und der damit einhergehenden erhöhten Wahrscheinlichkeit von Hochwassersituationen sollte dies in **ausreichend dimensionierten Entwässerungskanälen** Berücksichtigung finden.

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste

Von Seiten des Gesundheitsamtes sollten die **Zufahrtswege für Feuerwehr** und Rettungsdienste **vor Baubeginn ermittelt** werden und in der Planung Berücksichtigung finden. Der **Kreisbrandrat** soll **gehört** werden.

Bodenschutz- Wirkungspfad Boden-Mensch

Es sind dem Gesundheitsamt derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass in diesen Fällen umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Ohne weitere Bodenanalytik wäre im Falle einer Neubebauung mit der Zielnutzung „Wohnen“ ein Aushub bis mindestens 35 cm u. GOK mit Austausch gegen unbelasteten Erdaushub (LAGAZ0, 1997) vorzunehmen. Alternativ wäre auch eine Überschüttung mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial in einer Höhe von mind. 35 cm ü. GOK durchführbar.

Für die Zielnutzung „Wohnen“ sollte aus gesundheitsamtlicher Sicht eine orientierende Untersuchung auf Schadstoffe für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der geltenden

BundesbodenschutzV durchgeführt werden, wobei der entsprechende Parameterumfang für den Pfad Boden-Mensch beachtet werden sollte, was bedeutet, dass Dioxine und Furane einzubeziehen sind.

Hierbei sollten gemäß der Größe der zu beprobenden Fläche ausreichend Mischproben durchgeführt werden. Die Mischproben sollten aus je 15 – 25 Einzelproben für die jeweiligen Beprobungstiefen (0,00 – 0,10 m sowie 0,10 – 0,35 m u. GOK) bestehen (Wirkungspfad Boden-Mensch).

Immissionsschutz: Lärmschutz

Aus gesundheitspräventiver Sicht wird auf die Einhaltung der aktuell gültigen Fassung der **16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)** hingewiesen.

So legt die 16. BImSchV als Immissionsgrenzwert bei **allgemeinen Wohngebieten (WA)** tagsüber (6:00 -22:00 Uhr) ein Immissionspegel **L_{tag} von 59 dB(A)** sowie **nachts (22:00 - 6:00 Uhr) L_{Nacht} von 49 dB(A)** fest. Diese Immissionsgrenzwerte sollten als Mindestziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen nicht überschritten werden.

Wenn möglich sollten die Orientierungswerte der aktuellen **DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)** eingehalten werden. Nach der DIN 18005-1 sind die Immissionsrichtwerte in **allgemeinen Wohngebieten (WA)** tagsüber (6:00- 22:00 Uhr) mit einem Immissionspegel **L_{Tag} von 55 dB(A)** sowie **nachts (22:00- 6:00 Uhr) L_{Nacht} von 45 bzw. 40 dB(A) (Verkehrslärm)** als Zielwerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen festgelegt worden. Diese Werte bieten einen Anhalt für die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Bedürfnisse der Bevölkerung), die gegen und untereinander in angemessener Weise im Rahmen des Lärmschutzes zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine chronische Lärmbelastung **tagsüber ab 60 dB(A) und nachts ab 50 dB(A)** mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wenn die Belastung über einen längeren Zeitraum anhält. Es finden sich gesundheitliche Auswirkungen im Sinne einer Blutdruckerhöhung und eines erhöhten Herzinfarktrisikos nach einer Latenzzeit von mehreren Jahren. Neben einer Beeinflussung des kardiovaskulären Systems kann es bei chronischer Lärmbelastung auch zu kognitiven Störungen (Lernstörungen, Konzentrationsstörungen, Störung im Sozialverhalten) kommen.

Welche Maßnahmen zur Lärminderung und Lärmvorsorge im Einzelnen erforderlich sind, kann durch das Gesundheitsamt nicht beurteilt werden. **Primär sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen und verbleibende Defizite durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszufüllen.**

Zum Schutz der Anwohner vor erhöhten Lärmimmissionen ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die raumartabhängigen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der **VDI-Richtlinie 2719** durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Folgende Maßnahmen können dazu dienen, diese Anforderungen zu erfüllen:

- Orientierung der besonders schutzwürdigen Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite
- Einbau von Schallschutzfenstern
- Ausreichende Dimensionierung der sonstigen Bauteile

Aus Sicht des Immissionsschutzes empfehlen wir daher, vor Baubeginn einen Nachweis über die Einhaltung der Innenraumpegel nach **VDI 2719** (Anhaltswerte

für Innenschallpegel nach Tabelle 6) oder **DIN 4109:216-07** zu fordern und die dort errechneten erforderlichen Bauschalldämmmasse der Außenbauteile in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Bei der Planung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie der Grundrissorientierungen von Gebäuden und Balkonen als auch der Aufenthaltsflächen im Freien ist zu beachten, dass auch bei längeren Aufenthalten im Freien eine Gesundheitsgefährdung nicht zu besorgen sein darf. Falls möglich, wird empfohlen die Lärmschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass sogar zukünftige subjektive Belästigungen der Anwohner vermieden werden.

Das Umweltbundesamt empfiehlt Gemeinden und Kommunen als langfristiges Handlungsziel für die Lärmaktionsplanung einen Immissionspegel L_{Nacht} von 40 dB(A).

Mobilfunkanlagen, nieder- und hochfrequente elektromagnetische Felder und Hochfrequenzanlagen

Zu den Standorten und Errichtung von Mobilfunkanlagen kann das Gesundheitsamt Fürth keine Einwendungen erheben, wenn durch entsprechende Fachgutachten bestätigt bzw. sichergestellt werden kann, dass die Bestimmungen der jeweils aktuell gültigen Fassung des

- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG),
- der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder- 26. BImSchV) und
- der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) eingehalten werden.

Grenzwerte der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnung für elektromagnetische Strahlungen sind einzuhalten und durch standortspezifische Berechnungen zu überprüfen. Die prognostizierten Immissionswerte sollten, soweit eine Genehmigung und Inbetriebnahme der Anlage(n) erfolgt, durch Vorortmessungen unter Worst-Case-Bedingungen kontrolliert werden.

Die Bestimmungen des Standortverfahrens der Bundesnetzagentur sind zu berücksichtigen.

Maßnahmen des Gesundheitsamtes:

Von Seiten des Gesundheitsamtes sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Trinkwasserschutzgebiete: Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor.

Trinkwasserversorgung: Das Baugebiet „Hölzleshoffeld“ besteht seit den 1960er Jahren. Für die geplante Nachverdichtung kann eine ausreichende Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung: Die aufgezählten Vorschriften sind der Stadt Oberasbach bekannt und werden bei Bedarf angewendet. Evtl. erforderliche Neuverlegungen von Abwasserleitungen erfolgen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

Überschwemmungsgebiete befinden sich im Baugebiet Hölzleshoffeld nicht. Das Problem bei Starkregenereignissen ist der Stadt bekannt. Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet

durch die geplante zulässige Nachverdichtung zunimmt, prüft das Tiefbauamt, ob evtl. notwendige Maßnahmen am Kanalnetz erforderlich werden.

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste sind im Bestand vorhanden. Für die Hinterliegerbebauung ist dies im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu ermitteln bzw. im Freistellungsverfahren im Zuge der Planung der Bauwerke nachzuweisen. Der Kreisbrandrat wurde im Bauleitplanverfahren gehört und dessen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

Bodenschutz- Wirkungspfad Boden-Mensch, Altlastenverdachtsflächen: Der Stadt Oberasbach sind ebenfalls keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das Planungsgebiet ist seit langem bebaut. Das Vorhandensein von Altlasten im Boden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen sind Prüfungen durchzuführen. Beim Antreffen belasteter Bodenschichten und Altlasten sind diese gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln und zu entsorgen.

Immissionsschutz, Lärmschutz: Es liegen Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 07.10.2016 und 28.02.2019 vom Ing-Büro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vor. Die abzuleitenden Erkenntnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die Zonen mit den dazugehörigen Lärmpegeln sind im Planblatt gekennzeichnet und die sich daraus ergebenden Auflagen und Maßnahmen an Gebäuden sowie ggf. Grundrissplanungen sind bei Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie ggf. zu berücksichtigende Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke. Hierfür sind die im Bericht 14388.1 des Gutachtens vom 28.02.2019 in Anlage 9 und 10 dargestellten Außenlärmpegel zugrunde zu legen (siehe Anlage Nr. 11.3 der Begründung). Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Außenlärmpegel auftreten.

Mobilfunkanlagen, nieder- und hochfrequente elektromagnetische Felder und Hochfrequenzanlagen: Die Belange des Immissionsschutzes bezüglich elektromagnetischer Felder wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen, welche auf das Plangebiet einwirken bekannt. Der Betreiber eines Mobilfunknetzes muss die Inbetriebnahme oder eine wesentliche Änderung einer Mobilfunkanlage zwei Wochen zuvor der örtlichen Immissionsschutzbehörde anzeigen (§ 7 Abs. 1 26. BIm-SchV). Der Anzeige ist eine Kopie der sogenannten Standortbescheinigung beizufügen. Die Standortbescheinigung wird von der Bundesnetzagentur nach Antragstellung erteilt, wenn sichergestellt ist, dass die betreffende ortsfeste Sendefunkanlage die gültigen Grenzwerte zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern einhält. Ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht möglich, so verweigert die Bundesnetzagentur die Standortbescheinigung. In diesen Fällen ist der Betrieb der betreffenden ortsfesten Sendefunkanlage untersagt. Die nächsten Mobilfunkstandorte befinden sich in der Steiner Straße, Lilienstraße sowie Karlstraße. Beim Standortbescheinigungsverfahren wird grundsätzlich immer die Nachbarbebauung hinsichtlich Entfernung und Höhe berücksichtigt. Auswirkungen von diesen Mobilfunkstandorten auf das Gebiet „Hölzleshof“ sind nicht anzunehmen. Der Hinweis über die Maßnahmen des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 19 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2:

Anregungen beteiligter Bürger / Öffentlichkeit

Wegen persönlicher Beteiligung nimmt das Mitglied des Stadtrates Lothar Schmitt an Beratung und Abstimmung bei den jeweiligen Stellungnahmen nicht teil.

TO-Punkt 2.2.1:

Beteiligte 1: Ahornweg 10, Fl.Nr. 599/7, Einwendung vom 30.11.2016

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 30.11.2016:

Hiermit erheben wir als Grundstückseigentümer der Flurnummer 599/7, Ahornweg 10, Einwendungen gegen den Bebauungsplan 14/1 „Hölzleshoffeld“.

1. Einwendung gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einwendung gegen die Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Begründung:

1. Der Bebauungsplan widerspricht dem im ÖR geforderten Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit**, weil er in seiner Wirksamkeit **Eigentümer bevorteilt, andere benachteiligt**.

Es ist nicht rechtens, einerseits Eigentümern „Grün“ und „Durchlüftung“ zuzuordnen und entsprechende Wertminderungen ihrer Grundstücke aufzubürden, hingegen anderen aufgrund massiver Verdichtung durch Aus- und Anbaumöglichkeiten erhebliche Wertsteigerungen ihrer Grundstücke zu sichern. Beim Erwerb gab es keineswegs eine Unterscheidung zwischen „Siedlungsgrün-Land“ und Bauland - bezahlt wurden Baulandpreise.

2. Die Zielsetzung einer **maßvollen, kontrollierten Nachverdichtung wird nicht erreicht**. Erlaubte Baulängen bei Doppelhäusern bis zu 50 Metern (siehe Ausführungen „Begründungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ 5.2.3) können nicht als maßvoll bezeichnet werden. Die Doppelhäuser weisen momentan eine Länge von gesamt ca. 18! Metern auf, die nun schablonierten Baufenster lassen zumindest eine Länge von weit über 40 Metern zu. Weder Kubatur noch GRZ können diese Dimensionen begrenzen. Die Aussagen der Planer in den Bürgerinformationsveranstaltungen, dass die o.a. aufgeführten Baulängen aufgrund der Vorgaben gar nicht ermöglicht werden, weil durch Kubatur und GRZ eingegrenzt, sind nicht korrekt. Die Kubatur kann, weil bezogen auf die Firsthöhe, nur eine Beschränkung der Bautiefe bewirken, nicht aber die der Länge des Gebäudes. Eine GRZ von 0,35 lässt bei einer Grundstücksgröße von 1000 qm ganz gewiss eine Überbauung des Baufensters mit 200 qm Grundfläche/Doppelhaushälfte zu -z.T. eine Verdreifachung des momentanen Bestands.
3. Auch einer weiteren Zielsetzung, nämlich der eines **Nebeneinanderwohnens verschiedener Generationen, widerspricht die geplante Verhinderung eines Bauens in der 2. Reihe**. Begründet wird dieses mit der Sorge um eine ausufernde Verdichtung. Ein eingeschossiges, seniorenrechtliches Gebäude in 2. Reihe verursacht keinesfalls mehr Verdichtung/Versiegelung oder Verschattung als die o.a. nach vorgesehener Planung möglichen großvolumigen Gebäude - ganz im Gegenteil!

Ein „altes“ Siedlungsgebiet zu überplanen ist ein problematisches Vorhaben - u.a. auch **wegen des Bestandsschutzes, der geschaffene Tatsachen billigt, die dem Nachbarn nun untersagt werden.**

Eines darf es trotz aller Schwierigkeiten nicht geben: Das Messen mit zweierlei Maß!

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1.: Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2.:

1. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit: Dieser ist eingehalten, wenn die Maßnahme bzw. das angewandte Mittel

- einen legitimen Zweck hat,
- geeignet ist,
- erforderlich ist,
- angemessen ist.

Geeignet ist das Mittel, wenn es den angestrebten Zweck zumindest fördert. Erforderlich ist das Mittel, wenn kein milderes, jedoch gleichsam effektives Mittel zur Verfügung steht. Angemessen ist das Mittel, wenn die Interessenabwägung zugunsten des öffentlichen Allgemeinwohls ausfällt.

- Der legitime Zweck ist das Regelungserfordernis zur Vermeidung einer überdimensioniert versiegelten Siedlung, die durch die Planungshoheit gemäß Art. 28 GG gedeckt ist,
- ein Bebauungsplan ist das geeignete und einzige Mittel für die Stadt ihre städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen – damit auch erforderlich,
- sämtliche öffentlichen und privaten Belange werden unter- und gegeneinander abgewogen; die Abwägungsentscheidung erfolgt zugunsten des Wohls der Allgemeinheit.

Bei den Festsetzungen von zusammenhängenden erhaltenswerten Grünstrukturen oder auch bei den Nachverdichtungsmöglichkeiten fanden natürlich die bestehenden Grundstückssituationen Berücksichtigung. Da nicht jedes Grundstück gleich ist, können auch die künftigen Möglichkeiten nicht für jeden gleich ausfallen. Es wurde jedem Grundstück ein entsprechendes Nachverdichtungspotential aufgezeigt.

2. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ sind nunmehr Gebäude mit einer maximalen Länge von 36 m zulässig. Mit dieser Regelung wird das Ausmaß der Gebäudekörper beschränkt. Die festgesetzte max. Länge der Gebäude ergibt sich durch die bestehende Bebauung im Plangebiet. Bereits jetzt bestehen Gebäude (Doppelhäuser) in diesem Ausmaß. Zudem ist im WA 1 und WA 2 nunmehr eine GRZ von 0,4 möglich. Die festgesetzte GRZ von 0,4 lehnt sich an den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete an und entspricht somit dem nach BauNVO zulässigen Versiegelungsgrad. Gemäß dieser Orientierungswerte wäre grundsätzlich noch eine stärkere Versiegelung zulässig. Auch jetzt gibt es im Plangebiet bereits Grundstücke welche eine GRZ von 0,4 nahezu ausnutzen. Um dieses für alle gleichermaßen rechtlich zu legitimieren wird im gesamten WA eine GRZ von 0,4 festgelegt. In dem Fall, dass Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan) beurteilt würden, könnte der Versiegelungsgrad noch höher steigen – wie bereits bei Bauten in der zweiten Reihe geschehen. Somit kann

hier schon von einer maßvollen und kontrollierbaren Nachverdichtung gesprochen werden.

3. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist eine Bebauung in der zweiten Reihe mit einem eingeschossigen Wohngebäude zulässig.

Der Bestandsschutz wird durch diese Überplanung nirgends angetastet. Ein Bebauungsplan ist aber gerade dann erforderlich und geboten, um geschehene städtebauliche „Fehlentwicklungen“ nicht zur Regel werden zu lassen. Die Planung billigt somit diese geschaffenen Tatsachen nicht, sondern regelt sie auch auf diesen Flächen künftig.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 18 dagegen: 1 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.2:

Beteiligte 2: Fichtenweg 1, Fl.Nr. 597/14, Einwendung vom 08.12.2016, Az: Kr/gh, Schr. ohne Datum, Eingang 08.12.2016, 15.12.2017 u. Schr. 10.05.2019

Sachverhalt:

3 Stellungnahmen:

Schreiben vom 08.12.2016 der rechtsanwaltlichen Vertreterin RAin Kreitingner vom Haus & Grundbesitzerverein:

1. In einem Vorentwurf war in dem Bebauungsplan auf dem Grundstück 597/14 zugunsten unserer Mitglieder eine **Grundstücksteilung** – wie geplant – eingezeichnet. Der aktuelle Entwurf sieht dies **nicht mehr** vor. Hintergrund für die Grundstücksteilung war derjenige, dass die Eheleute Schwarz beabsichtigten, das rund 1.000 m² große Grundstück zu teilen und die andere Grundstückshälfte auf eine der beiden Töchter zu übertragen, damit dort gegebenenfalls ein Bauvorhaben verwirklicht werden kann.

Nunmehr wird in dem seit mehreren Jahrzehnten vorhandenen Gebiet bei Aufstellung des von Ihnen geplanten Bebauungsplans ein **Baufenster** zu beachten sein, das die Grundstücksnutzung wie ursprünglich geplant zunichtemacht. Damit wird tiefgreifend in die Eigentumsrechte unserer Mitglieder eingegriffen.

2. Hinzu kommt, dass in das Grundstück unserer Mitglieder ein „Siedlungsgrün“ hineingeplant wurde, welches ebenfalls eine Bebaubarkeit des Grundstücks zunichtemacht.

Die Bauleitplanung widerspricht den Plänen der Bundesregierung, wonach Bauprojekte in Städten im Kampf gegen Wohnungsmangel erleichtert werden sollen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wird die vorgenannte tatsächliche Grundstückssituation unserer Mitglieder nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist nicht erkennbar, welche dem Gemeinwohl und dem öffentlichen Interesse dienenden Zwecke und städtebauliche Ziele die Stadt Oberasbach mit dem neuen Bebauungsplan verfolgen wird. Die bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB sind streitgegenständlich nicht beachtet und damit nicht in den Abwägungsprozess mit einbezogen worden. Zumindest liegt ein erhebliches Abwägungsdefizit, wenn nicht sogar ein vollständiger Ausfall der Abwägung vor.

Hinzu kommt, dass es Grundstücke gibt, die keinerlei Siedlungsgrün ausweisen müs-

sen und daher in ihrem Baurecht wesentlich weniger eingeschränkt sind. Die aktuelle Planung verstößt daher auch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Darüber hinaus sind Baufenster vorgesehen, die in gänzlich unbebauten Bereichen zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer z. B. 597/25 und 597/26 eingezeichnet sind. Für diese Grundstücke wird neues Baurecht geschaffen, für das Grundstück unserer Mitglieder dagegen jegliches Baurecht entzogen.

Ein Raum für die Festlegung von Baufenstern besteht unabhängig davon bereits deshalb nicht, da die gesetzlichen Abstandsflächen die zulässige Bebauung ausreichend beschränken. Sachliche Differenzierungsgründe für die Ungleichbehandlung der verschiedenen Grundstücke sind nicht erkennbar. **Im Geltungsbereich des von Ihnen geplanten Bebauungsplanes würde der aktive Bestandsschutz für Grundstücke willkürlich vergeben werden. Dies betrifft Form und Umfang der Gebäude, Zahl der Ausfahrten und Gebäudeform. Nach der Satzung würde überwiegend nur passiver Bestandsschutz gewährt werden.** Zugleich finden sich aber auch einige Beispiele für aktiven Bestandsschutz ohne nachvollziehbare Begründung, wie oben dargelegt.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Bauleitplanung. Es betrifft mit seinen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Es umfasst dabei insbesondere die Beachtung des **Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes** (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19.12.2002, AZ: 1 BvR 1402/01 – UPR 2003, 143). Bei der Abwägung der berührten privaten Belange ist ferner das Gebot der **Gleichbehandlung** aus Artikel 3 Abs. 1 GG zu beachten, das auch bei der **Inhaltsbestimmung des Eigentums** nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG zur Geltung kommt. Das der Planung zugrunde liegende Konzept muss zudem möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden.

3. Streitgegenständlich ergibt die Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer an einer baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke gegen das Interesse der Gemeinde, eine **aufgelockerte Bebauung mit weitgehender Durchgrünung der Baugebiete zu erhalten** einen zu beanstandenden Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das Gleichbehandlungsgebot. Es ist in keinsten Weise ersichtlich, weshalb das ohnehin bereits stark durchgrünte Gebiet entsprechender Reglementierungen bedarf. Ein Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14/1 ist Streitgegenständlich überhaupt nicht erkennbar. Zumal die Gemeinde Oberasbach an anderen Stellen Bauungen in Neubaugebieten zugelassen hat (z. B. Rehdorf), die als wesentlich unstrukturierter wie das Streitgegenständlich seit Jahren gewachsene Gebiet einzustufen sind. Vor diesem Hintergrund bestehen die geltend gemachten Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14/1.

Wir haben unseren Mitgliedern anempfohlen, für den Fall, dass die dargelegten Einwendungen nicht berücksichtigt werden, ein Normenkontrollverfahren durchzuführen. Dies erfolgt gegebenenfalls durch unser Haus im Zuge eines Musterverfahrens. Entsprechendes bitten wir zu erwägen.

Schr. ohne Datum, eingegangen am 08.12.2016:

Hiermit erhebe(n) ich (wir) Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/14 gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 15.12.2017:

Mit Spannung und großen Erwartungen haben wir verfolgt, wie die Reaktionen des Stadtrates auf die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung ausfallen.

Natürlich haben wir erwartet, dass möglichst viele der zahlreichen Anregungen aus dem konstruktiven Workshop Eingang in die (neu-)Planungen finden.

Umso größer war unsere Enttäuschung nach Veröffentlichung der Dokumentation, insbesondere die „**Qualitätsbeschreibungen für die Planungsaufträge an die Verwaltung**“ geben die **wichtigsten Ergebnisse nur mangelhaft und unzureichend**, bzw. gar nicht wieder.

Wir gehen davon aus, dass dies nicht beabsichtigt war. Deshalb übermitteln wir auf diesem Wege eine beispielhafte Zusammenfassung maßgebender Eckpunkte aus unserer Sicht:

1. Hausgärten, Siedlungsgrün

Die Vorschriften zum sog. Siedlungsgrün sollen ersatzlos entfallen. Die deutliche Mehrheit will dort, wo die Größe der Grundstücke das erlaubt, die Option offenhalten, ein zweites Haus hinter das bestehende zu bauen.

Dieser Punkt wurde seitens Herrn Dr. Rohrbach nochmals ausdrücklich betont. Siehe hierzu Kopie aus dem Workshop 2/4.

2. Bauen in 2. Reihe (Workshop 3)

Folglich soll das Bauen in 2. Reihe zugelassen werden. Ein Abstand von 4 Metern und eine eingeschossige Bauweise bis zu 120 qm sollen Nachbarinteressen berücksichtigen.

3. An- und Umbauten (Workshop 2 und 3)

Wer durch Anbauten mehr Wohnraum schaffen will, soll durch größere Baufenster dazu flexiblere Möglichkeiten erhalten.

In der Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag steht, dass der Kanal wegen der Nachverdichtung des Oberflächenwasserst überprüft wird.

Im April 2017 wurde in einer Stadtratssitzung die Aussage getroffen, dass der Kanal eine Bebauung von GRZ 0,6 zulassen würde.

Warum bedarf es einer Prüfung?

Im Jahr 2020 ist angedacht mit der Erneuerung des Kanals zu beginnen.

Liegen hier bereits Pläne vor?

4. Autostellplätze, Carports, Workshop1

Stellplätze werden straßenseitig zugelassen; deshalb ist die Aufhebung der „roten“ Baubegrenzungslinie notwendig.

Lt. Input und Zusammenfassung aus den Workshops 1 und 2 ist gewünscht, dass Stellplätze und Carports gleich zu behandeln sind und auch in Vorgärten errichtet werden. Siehe hierzu Kopie Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag Workshop 1

In diesen Auffassungen fühlen wir uns durch die Berichterstattung den FÜN vom 13.10. und 12.12.2017 bestätigt.

Selbstverständlich begrüßen wir die Absicht des Stadtrates den neuen Bebauungsplan mit den Bürgern vor der endgültigen Beschlussfassung zu diskutieren.
(Unterschriftenliste)

Schreiben vom 10.05.2019:

Gegen nachfolgende Punkte wird hiermit Einspruch eingelegt:

Punkt 1:

Zu Nr. IV.4 des Bauplans

1. Wir Eigentümer wollen, dass **Stellplätze und Carports gleichgestellt werden und in der „5-Meter-Zone Stellplätze und Zufahrten“ Carports errichtet werden dürfen**. Dies war auch der mehrheitliche Wunsch der Workshop-Teilnehmer aus dem Workshop vom 5.-7.10.2017 (s. hierzu Workshop Autostellplätze und Carports, Durchgang 1/1 und 1/2, Kopie anbei). Leider wurde dieser Punkt in jeglichen Ausführungen und Entwürfen nicht berücksichtigt.
2. Speziell bezogen auf Punkt IV 4.4 ist somit **eine Beschränkung auf Zufahrten pro Grundstück von maximal 6,0 m Breite nicht möglich**. Zwei direkt anfahrbare Stellplätze oder Carports und eine Zufahrt überschreiten 6,0 m bei weitem. Auch jeglicher Versuch die Stellplätze hinter die 5-m-Zone zu bringen würde viel grüne Fläche zuflastern. Somit müsste auch die Beschränkung „Zufahrten pro Grundstück maximal 6,0 m breit“ entfallen.
3. Im Übrigen existiert eine Reihe von **Präzedenzfällen** im Hölzleshoffeld, sowie im gesamten Stadtgebiet Oberasbach, die beweisen, dass noch in jüngster Vergangenheit Carports, Stellplätze und große Garagen direkt an der Straßengrenze gebilligt worden sind.

Punkt 2:

Zu Nr. IV.6.8 des Bauplans

Der Schnittpunkt Dachgaubendach mit dem Hauptdach sollte auf **0,5 m** unter dem First des Hauptdaches liegen, hier ist eine Änderung von 1,0 m auf 0,5 m erforderlich. Dies ist auch im Workshop 2/2 im Oktober 2017 so besprochen worden (Kopie aus Workshop 2/2 und Querschnittplan eines Einzelhauses).

(Anmerkung Verwaltung:

Unterschrift von 24 Teilnehmern des Workshops und weiteren 11 Anwohnern)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zum Schreiben vom 08.12.2016

Zu 1.:

Grundstücksgrenzen und damit Teilungen können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt – nur hinweislich aufgenommen werden. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/14, Gemarkung Oberasbach, großzügige Baugrenzen vorgesehen, sodass hier eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich möglich ist.

Zu 2.:

Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist die Festsetzung Siedlungsgrün nicht mehr enthalten. Die Behauptung, die Bauleitplanung widerspreche den Plänen der Bundesregierung, wonach Bauprojekte in Städten im Kampf gegen Wohnungsmangel erleichtert werden sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Die städtebaulichen Ziele sowie das planerische Erfordernis für die Planung sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die bestehenden Baurechte sowie die Belange der Grundstückseigentümer wurden ausgiebig ermittelt, bewertet und mit- und gegeneinander abgewogen. Neben diesen – teilweise sehr gegensätzlichen – privaten Belangen sind aber auch sämtliche (öffentlichen) Belange des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in

die Abwägung einzustellen. Zum Wohl der Allgemeinheit dient die Sicherstellung von (neuem) Wohnraum bei gleichzeitig flächensparendem Umgang mit Grund und Boden. Für ein gesundes Wohnumfeld und zur Berücksichtigung der Belange des Klimawandels ist aber gerade auch bei einer Verdichtung die Sicherung ausreichender Grün- und Freiflächen zwingend erforderlich.

Innerhalb der Flächen, die als Siedlungsgrün festgesetzt waren, bestand auch bislang kein Baurecht für Wohngebäude o.ä. Von daher wurde dieses auch nicht durch die Planung eingeschränkt. Darüber hinaus gehört es zur Gleichbehandlung, dass für unterschiedliche örtliche Grundstückssituationen auch unterschiedliche / passende Lösungen gefunden werden. Im Entwurf II vom 25.03.2019 sind die Baugrenzen bereits großzügig erweitert.

Die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 597/25 und 597/26, Gemarkung Oberasbach, resultiert aus dem Verlauf der zurückgebauten 20 kV – Hochspannungsleitung. Durch Rückbau dieser Leitung könnte hier auch wieder an anderer Stelle gebaut werden, was städtebaulich im Sinne der Gesamtkonzeption erwünscht wäre. Dies ist jedoch auf jeden Fall mit einem Neubau verbunden, weshalb hier der Bestandsschutz erweitert wurde. Für Baugrundstücke mit gleichen Voraussetzungen ist auch entsprechende Bebauung möglich. Sind jedoch Grundstücke bereits bebaut, bestehen hier auch keine gleichen Voraussetzungen für einen Vergleich. Die Baugrenzen wurden im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ so gefasst, dass für alle Grundstücke nahezu die gleiche überbaubare Grundstücksfläche entsteht.

Der Stadt Oberasbach ist das Abwägungsgebot durchaus bekannt (s.o.). Zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit: Dieser ist eingehalten, wenn die Maßnahme bzw. das angewandte Mittel

- einen legitimen Zweck hat,
- geeignet ist,
- erforderlich ist,
- angemessen ist.

Geeignet ist das Mittel, wenn es den angestrebten Zweck zumindest fördert. Erforderlich ist das Mittel, wenn kein milderes, jedoch gleichsam effektives Mittel zur Verfügung steht. Angemessen ist das Mittel, wenn die Interessenabwägung zugunsten des öffentlichen Allgemeinwohls ausfällt.

- Der legitime Zweck ist das Regelungserfordernis zur Vermeidung einer überdimensioniert versiegelten Siedlung, die durch die Planungshoheit gemäß Art. 28 GG gedeckt ist,
- ein Bebauungsplan ist das geeignete und einzige Mittel für die Stadt ihre städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen – damit auch erforderlich,
- sämtliche öffentlichen und privaten Belange werden unter- und gegeneinander abgewogen; die Abwägungsentscheidung erfolgt zugunsten des Wohls der Allgemeinheit.

Auch das Gebot der Gleichbehandlung ist durch vorliegende Planung – z.B. durch die Wahl gleicher Festsetzungen zu GRZ für das gesamte Baugebiet – befolgt. Nachdem es sich hier um ein Bestandsgebiet mit zum Teil unterschiedlichen Gegebenheiten auf den einzelnen Grundstücken handelt, ist es aber auch im Sinne der Gleichbehandlung auf diese Besonderheiten unterschiedlich zu reagieren.

Zu 3.: Der Großteil des Planungsgebietes ist durch die Bayerische Landessiedlung (BLS) im Jahre 1961 als sogenannte „Siedlerstätten“ also als Nebenerwerbssiedlung geplant und in den darauffolgenden Jahren errichtet worden. Es handelt sich um eine Siedlung, deren städtebauliches Grundkonzept klar geregelt entstanden und heute noch ablesbar ist. Die Stadt Oberasbach erachtet dieses städtebauliche Grundkonzept als schützenswert und sieht in dem Bebauungsplan Nr. 14/1 das geeignete Instrument, einer im Hölzleshoffeld begonnenen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nimmt das Grundkonzept der Urplanung auf und schafft die

Grundlage eine für eine moderate Nachverdichtung für Wohnraumschaffung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaften. Die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden, begrünten Bereiche sowie der Abstände zu Nachbargrundstücken ist nicht nur geeignet, die Rettungswege zu gewährleisten, sondern auch den sozialen Frieden durch eine weiterhin aufgelockerte Bebauung mit weitgehender Durchgrünung zu fördern und das Kleinklima zu sichern.

Zum Schreiben ohne Datum, eingegangen am 08.12.2016:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Zum Schreiben vom 15.12.2017:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen. Nachdem die Stadt diesen Workshop freiwillig über das gesetzlich erforderliche Maß der Eigentümerbeteiligung angeboten und die Kosten dafür übernommen hat, wird sie sich auf diese Ergebnisse auch in ihren Entscheidungen über inhaltliche Bestimmungen berufen.

1. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist die Festsetzung Siedlungsgrün nicht mehr enthalten.
2. Die Bestimmungen zu Pkt. 2 sind im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ umgesetzt.
3. Die Bestimmungen zu Pkt. 3 sind im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ umgesetzt.

Zum Mischwasserkanal: Infolge des Klimawandels lässt sich im Sommer 2020 und im Juli 2021 beobachten, dass die Starkregen sich immer häufiger ereignen. Gerade die Starkregen sind ausschlaggebend für die Überlastung des Kanalnetzes und Überstau, d.h. Austreten von Mischwasser aus den Kanalschächten. Deshalb wurde die sog. hydrodynamische Kanalnetzüberrechnung im Oktober 2021 aktualisiert. Daraus ergibt sich, dass der östliche Teil des Fichtenweges mittels eines neuen Entlastungskanals an den bestehenden Kanal im Platanenweg angeschlossen werden soll. Die Erneuerung des Kanals war nicht im Jahr 2020 angedacht, sondern frühestens im Jahr 2020. Pläne liegen noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erarbeitet.

4. Das mehrheitliche Ergebnis aus allen Arbeitsgruppen zu dem Thema in den zwei Tagen des Workshops ist in den Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans eingeflossen:
 - es soll auch in bisherigen Vorgärten die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Jedoch soll hinsichtlich der Anzahl, der maximalen Zufahrtsbreite und der Eingrünung eine Regelung getroffen werden,
 - Carports sollen im Vorgarten nicht errichtet werden,
 - Garagen sollen aus gestalterischen Gründen und wegen der Belichtung der Wohngebäude (Wohnqualität) nicht im Vorgarten zugelassen werden.

Der neue Entwurf II des Bebauungsplans wurde am 06.06.2018 den Eigentümern vorgestellt und es wurde Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

Zum Schreiben vom 10.05.2019:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Punkt 1:

Zu Nr. IV.4 des Bauplans 1. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans wurden die Beschlüsse aus dem Workshop umgesetzt. Demzufolge wird an der Unzulässigkeit von Carports in der 5-m Zone festgehalten.

2. Die textliche Festsetzung IV 4.4. (Entwurf II) ermöglicht, dass in der 5-m-Zone zwei Stellplätze plus eine 6 m breite Zufahrt möglich sind.

Versiegelung durch Zufahrten und Stellplätze/Carports/Garagen: Eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche der teilweise großen Grundstücke war mehrheitlich ein dringender Wunsch der Eigentümer. Die hinterliegenden Wohngebäude haben einen Stellplatznachweis zu leisten und benötigen daher eine Zufahrt. Gemeinsame Zufahrten oder gar Stellplätze für Vorder- und Hinterliegergrundstücke bedürfen einer privatrechtlichen Regelung. Diese kann nicht öffentlich-rechtlich im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Somit benötigt ein Grundstück eine ausreichende Zufahrtsbreite, da pro Grundstück zwei Zufahrten eingeplant werden müssen. Diese sind ausdrücklich wasserdurchlässig herzustellen.

3. Vorhandene Carports und Garagen: Vorhandene Carports genießen Bestandsschutz. Aus bislang gebilligten Gegebenheiten kann jedoch kein allgemeines Recht für alle vorausgesetzt werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist, einer begonnenen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Das gilt auch für die Errichtung von Garagen und Carports in der 5-Meter-Zone zur Straßenseite. Städtebauliches Ziel ist hier u.a., eine nicht eingegrenzte Anzahl an direkten Zufahrten zu Stellplätzen von der Straße auf die Grundstücke zu vermeiden. Dies hält ebenso den Straßenraum frei für andere Nutzungen und sichert eine Minstdurchgrünung der Vorgartenzonen. Garagen und Carports benötigen – anders als reine Stellplätze – einen entsprechenden Stauraum, um entsprechende Sichtverhältnisse bei rückwärts ausparkenden Fahrzeugen gewährleisten und damit Gefahren für Fußgänger / spielende Kinder vermeiden zu können.

Punkt 2:

Zu Nr. IV.6.8 des Bebauungsplans Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.2.5 einschließlich Skizze ausführlich erläutert.

Die ursprüngliche Dachneigung von 30° ist für das Gesamtsiedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume ursprünglich lediglich als Trockenböden und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und zum Teil rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden.

Bei dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen.

Das Maß zwischen Dachfirst und Gaubendach von 1,0 m wurde nun in seiner Lage definiert (entlang der Dachneigung gemessen – nicht senkrecht), so dass höhere Dach-

schnittpunkte möglich sind. Somit wird ein ausreichendes liches Maß (Raumhöhe) im Bereich der Gauben gewährleistet. Die Wandhöhe der Gauben ist von 1,30 m auf 1,50 m erhöht worden. Eine ausreichende Belichtung ist durch diese Vorgaben gewährleistet.

Insgesamt soll auch gewährleistet bleiben, dass im Dachgeschoss durch die Dachausbauten zwar Wohnraum – jedoch kein drittes Vollgeschoss entsteht. Dies wäre bei einer weiteren Reduzierung des Dachabstandes – v.a. bei 40 Grad-Dächern – schnell erreicht.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 14 dagegen: 5 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.3:

Beteiligte 3: Fichtenweg 2, Fl.Nr. 597/23, Schreiben vom 30.11.2016 u. 12.12.2016

Sachverhalt:

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/23 gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 12.12.2016:

Hiermit widerspreche ich fristgerecht, dem o.g. Bebauungsplanentwurf bezüglich meines Grundstückes 597/23 im Fichtenweg 2 in Oberasbach.

Hierzu habe ich folgende wichtige Gründe:

- Mein Grundstück hat eine Größe von 1.122 m² und ist mit einem 2-geschoßigen Haus bebaut, so dass ich laut o.g. Bebauungsplanentwurf **kein Haus mehr in mein Grundstück bauen könnte**. Dies kommt für mich einer Enteignung gleich. Gartenland hat einen Wert von ca. 50,-- €/m², Bauland liegt aktuell bei mindestens 300,-- € - 350,-- €/m². Bei einer Teilung meines Grundstückes in einen weiteren Bauplatz mit ca. 600 m² hätte ich dann einen **Wertverlust** von ca. 180.000,-- €.
- Die Möglichkeit zur Bebauung meiner Teilfläche mit einem Einfamilienhaus, laut Nachweis vom Architekturbüro Zeidler / Fa. BAUTEC GmbH (siehe Abstandsflächen-nachweis) ist gegeben. Eine separate Zufahrt vom Oberen Locher Weg aus ist auch möglich.
- Auf dem Grundstück (Teilgrundstück mit ca. 577 m² ist noch Platz für eine kinderreiche Familie. Bedingt durch die gute Infrastruktur der Stadt Oberasbach, der unmittelbaren Nähe zu Sport- und Freizeitmöglichkeiten und Grünanlagen ist das Haus für eine Familie mit Kindern ideal.
- Die neue Bebauung wäre nicht in zweiter Reihe.
Hinterliegerhäuser wurden bereits in der unmittelbaren Nähe genehmigt.

Aufgrund der o.g. Gründe lehne ich den Bebauungsplanentwurf ab.

Bitte **ändern** Sie den **Entwurf** entsprechend ab, damit mein geplantes familiengerechtes BV realisiert werden kann.

Beschluss:

Zum Schreiben vom 30.11.2016:

Die Stellungnahmen und Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt.

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Zum Schreiben vom 12.12.2016:

Der Bebauungsplanentwurf (Stand: 25.03.2019) sieht großzügige Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, vor. Ein Anrecht auf die Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes ist auch ohne Bebauungsplan grundsätzlich nicht vorhanden – somit kommt diese Festsetzung auch keiner Enteignung oder eines Wertverlustes gleich.

Zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit dieses Hauses wurden die Baugrenzen im Entwurf II vom 25.03.2019 großzügig erweitert. Auf die von Ihnen eingereichten Planskizzen wird in diesem Zusammenhang nicht näher eingegangen. Bitte reichen Sie zu gegebener Zeit einen Bauantrag ein. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kommt gegebenenfalls auch ein Bauvorhaben im Freistellungsverfahren in Betracht.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.4:

Beteiligte 4: Fichtenweg 9, Fl.Nr. 597/18, Schreiben vom 12.12.2016 und 27.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 12.12.2016:

Nach Einsicht in die Unterlagen des Entwurfes zum B-Plan 14/1 „Hölzleshoffeld“ bin ich grundsätzlich mit der Ausrichtung des Bebauungsplanes einverstanden. Ich denke, dass dadurch die Wohnqualität in dieser Siedlung langfristig erhalten bleibt.

Allerdings gibt es auch Punkte auf die ich in diesem Schreiben hinweisen möchte, für die meiner Meinung nach noch Änderungsbedarf besteht.

Zu IV.7.6:

Ich begrüße es, dass im Gegensatz zum Vorentwurf nun doch Gauben zugelassen werden. Doch leider wurden die **Mindestmaße so festgelegt, dass es nicht möglich ist Gauben auf einem bestehenden Dach zu errichten.**

Im Detail geht es mir um das **Maß des Schnittpunktes des Dachgaubendaches mit dem Hauptdach bis zum First des Hauptdaches.** Dieses muss laut Entwurf mindestens 1m betragen. Damit ist es nicht möglich eine Gaube auf einem bestehenden Dach der in den 1960er Jahren gebauten Gebäude zu errichten.

Die Konsequenz daraus ist entweder die Dachneigung zu ändern oder einen Kniestock zu errichten. Erst dann könnten die Maße aus dem Bebauungsplan-Entwurf erfüllt werden.

Diese beiden Varianten verursachen aber wesentlich höhere Kosten und Nacharbeiten (z.B. Herstellung der Fassade), was die Errichtung von Gauben vielleicht sogar unrentabel macht. Die Alternative wäre dann ein Anbau, der dann weiteren Boden versiegelt.

Ich möchte Sie deshalb bitten, die Maße so festzulegen, dass es möglich ist Gauben auch auf den bereits vorhandenen Dächern zu errichten.

Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass die dadurch entstehenden Räumlichkeiten ohne Einschränkung zu nutzen sind.

Auch die **Beschränkung der Gaubengröße auf 5 m, bzw. die Hälfte der Gebäudebreite** möchte ich Sie bitten zu überdenken. Größere Gauben bedeuten mehr Wohnraum und mehr Wohnraum bedeutet, dass Gauben einen Anbau ersetzen könnten. Dadurch könnte, wie schon erwähnt die Versiegelung von Boden vermieden werden.

Zu IV.13.2:

In diesem Punkt wird festgelegt, dass **Bäume im Siedlungsgrün auf jeden Fall ersetzt werden müssen**. Mit dieser Regelung ist es nur möglich die Anzahl der Bäume im Siedlungsgrün beizubehalten oder zu erhöhen. **Eine Reduzierung hingegen ist jedoch nicht möglich.**

So würde z.B. ein ersatzloses Fällen von 5 Bäumen bei einem vorherigen Bestand von 15 Bäumen gegen den Bebauungsplan verstoßen. 10 Bäume sollten aber im Bereich des Siedlungsgrüns ausreichen.

Hier würde ich es begrüßen, wenn Sie diesen Punkt noch einmal überdenken und die Formulierung so anpassen würden, dass derartige Fälle ohne einen Verstoß möglich sind.

Die Festlegung, dass pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein muss begrüße ich jedoch.

Da die Stimmen der Bebauungsplan-Gegner immer sehr laut sind und die Befürworter eher wenig bis nicht gehört werden, möchte ich Ihnen nachfolgend noch meine Gründe für die Befürwortung des Bebauungsplanes nennen:

1. Ich wohne nun schon mit kleinen Unterbrechungen seit meiner Geburt in dieser Siedlung und empfinde gerade die großen Gartengrundstücke als sehr angenehm. Dieser Umstand hat mich dazu bewogen, auch meinen Kindern die Möglichkeit des großen Gartens nicht vorzuenthalten und bin deshalb mit meiner Familie in das Haus meiner Eltern gezogen. Dieser Zustand sollte auch für meine Enkel erhalten bleiben.
2. Ebenfalls die großen Gärten sorgen dafür, dass der Abstand zum Nachbarn doch etwas größer ist, was evtl. anfallenden Konflikten vorbeugt.
3. Außerdem denke ich, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Wohnqualität mindestens erhält und dadurch die Quadratmeterpreise eher steigen. Was einen Grundstückseigentümer eigentlich nicht stören sollte.

In jedem Fall muss am Ende des Prozesses ein Bebauungsplan stehen. So dass es in der Siedlung „Hölzleshoffeld“ zu einer geregelten Bebauung kommt, die die bisher gemachten „Fehler“ ausschließt.

Kein Bebauungsplan wäre nach meiner Meinung ein schlechter Kompromiss.

Zum Schluss möchte ich mich noch für das angenehme Gespräch mit den Kollegen im Bauamt bedanken, die mir zum Bebauungsplan-Entwurf Rede und Antwort gestanden haben.

Schreiben vom 27.05.2019:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ wird sehr viel Wert auf die **Erhaltung der Siedlungsstrukturen** und der **Wohnqualität** gelegt. Dies soll vor allem durch eine moderate Nachverdichtung und den Erhalt der Grünstrukturen verwirklicht werden.

Dem entgegen spricht jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die angegeben maximale Anzahl von 5 Wohneinheiten je Grundstück (4 Wohneinheiten in WA1 und 1 Wohneinheit in WA2 = 5 Wohneinheiten je Grundstück).

Eine GRZ von 0,4 würde in Verbindung mit den möglichen 5 Wohneinheiten zu einer maximalen Versiegelung der Grundstücke führen. Damit könnten je Grundstück 60 % der Fläche versiegelt werden. Dies scheint nicht unrealistisch, da auf Grund der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach, abhängig von der Größe der Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz je WE auf dem Grundstück geschaffen werden muss.

Auch die Auslastung der Grundstücke mit 5 Wohneinheiten erscheint beim derzeitigen Druck, Wohnraum zu schaffen, nicht unrealistisch!

Im Moment sind jedoch nach meinen vorsichtigen Schätzungen nur ca. 30 % der Grundstücksflächen versiegelt. Somit wird sich die Versiegelung im Laufe der Jahre nahezu verdoppeln.

All dies hat extreme negative Auswirkungen auf die Siedlung „Hölzleshoffeld“:

1. Die Erhöhung der WE hat die Zunahme der geparkten Kfz im Straßenraum zur Folge. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die festgesetzte Anzahl an Stellplätzen je WE bei weitem nicht ausreicht.
2. Die Versiegelung der Grundstücke wird sich stark erhöhen.
3. Dadurch Zunahme der Temperaturen im Sommer durch weniger Grün in der Siedlung.
4. Starke Erhöhung der Einwohnerdichte. Dadurch Zunahme von Nachbarschaftskonflikten. -> Mehr Menschen = mehr Konflikte!

Die Wohnqualität wird dadurch drastisch abnehmen, was langfristig vielleicht sogar zum Verlust der Grundstückswerte führt!

Ich schlage deshalb folgende Änderungen vor:

1. **Reduzierung der GRZ auf 0,35 für WA 1 und WA 2.**
2. **Abhängigkeit der Anzahl der WE von der Grundstücksfläche (je WE müssen ca. 275-300 m² Grundstücksfläche vorhanden sein).**

Dadurch wird verhindert, dass durch geschickten Zuschnitt von Grundstücken eine Erhöhung der WE stattfindet. Auch führt es zu einer gleichmäßigen Verteilung der WE in der Siedlung. Auf großen Grundstücken können mehr und auf kleinen Grundstücken entsprechend weniger WE errichtet werden.

Ich denke diese Vorschläge stellen einen vernünftigen Kompromiss zwischen gewünschter Nachverdichtung und dem Wunsch, die Wohnqualität zu erhalten, dar.

Ich würde mich freuen, wenn sie im endgültigen Bebauungsplan Berücksichtigung finden würden.

Zum Erhalt der Wohnqualität ist ebenso *wichtig* die folgenden, im Entwurf enthaltenen Regelungen *nicht zu verändern*:

- Einhaltung einer Abstandsfläche von Hauptgebäuden zu den seitlich benachbarten Grundstücksgrenzen von 4,0 m
- Begrünung von Flachdächern,
- Mindestzahl einheimischer Laub-, Obstbäume pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche.

Beschluss:

Zum Schreiben vom 12.12.2016:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu IV.7.6:

Festsetzungen zu Dachaufbauten finden Sie unter Nr. IV.6. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.2.5 einschließlich Skizze ausführlich erläutert.

Bei der vorherrschenden relativ flachen Dachneigung ($< 30^\circ$) ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen

Das Maß zwischen Dachfirst und Gaubendach von 1,0 m wurde nun in seiner Lage definiert (entlang der Dachneigung gemessen – nicht senkrecht), so dass höhere Dachschnittpunkte möglich sind. Somit wird ein ausreichendes lichtetes Maß (Raumhöhe) im Bereich der Gauben gewährleistet. Die Wandhöhe der Gauben ist von 1,30 m auf 1,50 m erhöht worden. Eine ausreichende Belichtung ist durch diese Vorgaben gewährleistet.

Insgesamt soll aber auch gewährleistet bleiben, dass im Dachgeschoss durch die Dachausbauten zwar Wohnraum – jedoch kein drittes Vollgeschoss entsteht. Dies wäre bei einer weiteren Reduzierung des Dachabstandes – v.a. bei 40 Grad-Dächern – schnell erreicht.

Die Maße für die Größen der Dachaufbauten sind im Entwurf II (Fassung 25.03.2019) bereits über das gesetzliche Maß erhöht worden. Die Ursprungsdachneigung der Siedlung von 30° war für Gauben nicht vorgesehen, da der Dachboden nicht als Wohnraum genutzt wurde. Die hier gewünschten Dachaufrisse sind keine Gauben mehr gem. Definition, sondern großformatige Wohnraumerweiterungen verbunden mit starken Eingriffen in die Satteldächer. Eine weitere Erhöhung bzw. Weglassen der Beschränkungen hätte nichts mehr mit (untergeordneten) Dachaufbauten zu tun. Für diesen Wunsch des Dachausbaus ist die Option der Dachanhebung / höherer Kniestock und / oder Erhöhung der Dachneigung auf 40 Grad gegeben und architektonisch sinnvoller. Gauben sind aufgrund ihrer zahlreichen Dachverschnitte weder kostenmäßig noch energetisch günstig.

Die Festlegung der max. Gaubenbreite ist ein gestalterisches Element bei Satteldächern, und trägt städtebaulich einer harmonischen Dachlandschaft Rechnung. Daher soll dieser

Aspekt im Vordergrund stehen und räumt dafür die Möglichkeit ein, Anbauten zu errichten.

Zu IV.13.2:

Die rückwärtig im Grundstück Fl.Nr. 597/18, Gemarkung Oberasbach, festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, markiert den 4-Meter-Freibereich zur benachbarten Grundstücksgrenze (Planzeichen „grüne Zackenlinie“). Weiterhin wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes, werden Mindestpflanzqualitäten für die Nachpflanzung und Neupflanzung von Bäumen festgesetzt (IV.12.2 und IV.12.6).

Die befürwortenden Argumente werden dankend zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 27.05.2019:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Auch wenn ein Großteil des Plangebietes aufgrund der großzügigen Grundstücke noch wenig versiegelt ist, gibt es bereits jetzt im Plangebiet Grundstücke die eine GRZ von 0,4 (mit Nebenanlagen eine GRZ von 0,6) aufweisen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete und entspricht somit dem nach BauNVO zulässigen Versiegelungsgrad. Grundsätzliche wäre – da es sich um Orientierungswerte handelt – auch eine noch stärkere Versiegelung zulässig.

Eine Zunahme der Versiegelung ist im Zuge der Nachverdichtung nicht vermeidbar. Durch die – als Ergebnis des Workshops – nun zulässige zweite Reihe ist auch eine Verdoppelung nicht abwegig. Es kann aber eine noch höhere Versiegelung – wie sie bereits durch Einzelbauvorhaben umgesetzt wurde – verhindert werden. Um die zulässige Versiegelung zu minimieren, sind Festsetzungen zu Belägen und zur Begrünung getroffen. Sämtliche Stellplätze, Zufahrten oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind in Belag und Untergrund wasserdurchlässig zu gestalten. Der übrige Bereich in der 5-Meter-Zone ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Festsetzung Nr. IV.4.5).

1. Eine Reduzierung der GRZ auf generell 0,35 würde manchen Grundstücken bestehendes Recht entziehen. Durch die zweite Baureihe in Verbindung mit evtl. Grundstücksteilungen wäre eine GRZ von 0,35 auch kaum einzuhalten. Von einer Reduzierung der GRZ wird deshalb abgesehen.
2. Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage planungsrechtlich nicht möglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird im WA 1 bei 4 und im WA 2 bei 1 belassen.

Die von Ihnen zur Beibehaltung vorgeschlagene Aufzählung von Regelungen finden sich im letzten Planungsstand des Bebauungsplanes wieder.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.5:

Beteiligte 5: Fichtenweg 11 a, Fl.Nr. 597/19, Stellungnahmen vom 03.12.2016, 08.12.2016, 12.12.2016, 15.12.2017 u. 10.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 03.12.2016 u. 08.12.2016:

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/19 gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 12.12.2016:

1. Wir sind **gegen** diese Festlegung der geplanten **massiven Bebauung**, dadurch würde der Charakter der Siedlung gänzlich verloren gehen und eine Durchlüftung der Siedlung wäre nicht gewährleistet.
2. Wie wir den **Garten nutzen und wo wir unser „Grün“ im Garten platzieren**, wollen wir uns nicht festschreiben lassen. Alleine mit Vorschriften kann man eine gute Gartennutzung nicht erzwingen. (Festsetzung Seite 9 IV.13 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).
3. Wir bitten, dass der Planung durch dieses Planungsbüro ein Ende gesetzt wird, wir brauchen so einen übergestülpten Bebauungsplan nicht. Diesen Bebauungsplan, der uns nach 53 Jahren so einschränken würde und unserer Grundstücke dadurch an Wert verlieren, lehnen wir ab.

Trotz erfolgtem Einspruch am 1. Februar 2016 und einer Unterschriftenliste vom 21. Januar 2016 in der sich die Eigentümer gegen den Bebauungsplan ausgesprochen haben, speziell die obigen Punkte betreffend, zeigt die Stadt Oberasbach wenig Interesse die Wünsche und Anregungen der Bürger umzusetzen und beharrt auf ihrem Vorhaben.

Gleichzeitig wurden ca. 50 weitere Einwendungen zum geplanten Bebauungsplan eingereicht. Einstieg in den „Bebauungsplan“ war ursprünglich die „Städtebauliche und energetische Weiterentwicklung“, jetzt wird nur noch über einen „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ gesprochen, der bis aufs kleinste die Anlegung und Bepflanzung der Grundstücke vorsieht.

Jegliche Einwände und Einsprüche der Eigentümer in Schriftform oder anlässlich der Informationsveranstaltungen wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Zu Kapitel 5.2.3:

Bauweise – Überbaubare Grundstücksfläche

Einerseits wird Bauen in 2. Reihe nicht erlaubt – andererseits dürften Häuser bis zu 50,00 m Länge entstehen. Dies ist keine moderate Bebauung!

Durch diese massive Bauweise würden kasernenartige Häuserfronten entstehen, wodurch die Belüftung der Siedlung verhindert und zusätzlich dichte Beschattung der Grundstücke und Straßen mit sich bringen würde, da die meisten Häuserfronten von Westen nach Osten verlaufen und bis auf 50,00 Meter verlängert werden könnten.

Ebenso würde dadurch der mehrmals seitens der Stadt OAS gewünschte und angestrebte Charakter der Siedlung verloren gehen. Parkplätze sollten angrenzend an den Grundstücken entstehen dürfen um die Autos von der Straße auf die Grundstücke zu bringen, um Entsorgungsfahrzeugen, Feuerwehr-, Räumungs- und Rettungsfahrzeugen freies Durchkommen zu sichern. Des Weiteren die Verdichtung der Grundstücke so gering wie möglich zu halten. (die gestrichelte und durchgezogene rote Baulinien sollten aus dem Be-

bauungsplan entfallen). Siehe Parkplatznot in der Bruckwiesenstraße in Altenberg, hier werden Parkplätze massiv in die Vorgärten gebaut, weil auf der Straße kein Platz mehr vorhanden ist.

Der angestrebte Grenzabstand zum Nachbarn von 4 Metern, soll als Zufahrt zu Garagen, Nebengebäuden, für schwere Fahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge dienen. Hier ist zu bedenken, dass diese ebenfalls versiegelt werden müssten und somit auch die Erschließung für die Bebauung in 2. Reihe aufnehmen könnte, (dadurch würde die Versiegelung auch nicht größer als durch Anbau an den Altbestand) um Alters-, Behindertengerecht und Barriere frei zu bauen, oder möchten Sie meine Damen und Herren im Alter in ein Altersheim oder Pflegeheim abgeschoben werden weil kein Platz fürs Alter und zur möglichen Pflege zuhause geschaffen worden ist?

Dieses wünsche ich Ihnen Damen und Herren im Stadtrat nicht!

Positives Beispiel: Fichtenweg 22a, Familie Wusterhausen.

So könnten wir uns eine Bebauung in 2. Reihe vorstellen.

Wie würden die Damen und Herren Stadträte entscheiden, wenn es um ihr Eigentum ginge?

Kann die Entscheidung dem Bebauungsplan Hölzleshoffeld 14/1 so zuzustimmen, seitens des Stadtrates, als Interessenvertreter der Bürger, mit reinem Gewissen vertreten werden?

Wir bitten um einen ausgewogenen und nicht wertminderten Bebauungsplanung Hölzleshoffeld 14/1.

Schreiben vom 15.12.2017:

Mit Spannung und großen Erwartungen haben wir verfolgt, wie die Reaktionen des Stadtrates auf die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung ausfallen.

Natürlich haben wir erwartet, dass möglichst viele der zahlreichen Anregungen aus dem konstruktiven Workshop Eingang in die (neu-)Planungen finden.

Umso größer war unsere Enttäuschung nach Veröffentlichung der Dokumentation, insbesondere die „Qualitätsbeschreibungen für die Planungsaufträge an die Verwaltung“ geben die wichtigsten Ergebnisse nur mangelhaft und unzureichend, bzw. gar nicht wieder.

Wir gehen davon aus, dass dies nicht beabsichtigt war. Deshalb übermitteln wir auf diesem Wege eine beispielhafte Zusammenfassung maßgebender Eckpunkte aus unserer Sicht:

1. Hausgärten, Siedlungsgrün

Die Vorschriften zum sog. Siedlungsgrün sollen ersatzlos entfallen. Die deutliche Mehrheit will dort, wo die Größe der Grundstücke das erlaubt, die Option offenhalten, ein zweites Haus hinter das bestehende zu bauen.

Dieser Punkt wurde seitens Herrn Dr. Rohrbach nochmals ausdrücklich betont. Siehe hierzu Kopie aus dem Workshop 2/4.

2. Bauen in 2. Reihe (Workshop 3)

Folglich soll das Bauen in 2. Reihe zugelassen werden. Ein Abstand von 4 Metern und eine eingeschossige Bauweise bis zu 120 qm sollen Nachbarinteressen berücksichtigen.

3. An- und Umbauten (Workshop 2 und 3)

Wer durch Anbauten mehr Wohnraum schaffen will, soll durch größere Baufenster dazu flexiblere Möglichkeiten erhalten.

In der Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag steht, dass der Kanal wegen der Nachverdichtung hinsichtlich des Oberflächenwassers überprüft wird.

Im April 2017 wurde in einer Stadtratssitzung die Aussage getroffen, dass der Kanal eine Bebauung von GRZ 0,6 zulassen würde.

Warum bedarf es einer Prüfung?

Im Jahr 2020 ist angedacht mit der Erneuerung des Kanals zu beginnen. Liegen hier bereits Pläne vor?

4. Autostellplätze, Carports, Workshop1

Stellplätze werden straßenseitig zugelassen; deshalb ist die Aufhebung der „roten“ Baubegrenzungslinie notwendig.

Lt. Input und Zusammenfassung aus den Workshops 1 und 2 ist gewünscht, dass Stellplätze und Carports gleich zu behandeln sind und auch in Vorgärten errichtet werden. Siehe hierzu Kopie Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag Workshop 1

In diesen Auffassungen fühlen wir uns durch die Berichterstattung den FÜN vom 13.10. und 12.12.2017 bestätigt.

Selbstverständlich begrüßen wir die Absicht des Stadtrates den neuen Bebauungsplan mit den Bürgern vor der endgültigen Beschlussfassung zu diskutieren.

(Unterschriftenliste)

Schreiben vom 10.05.2019:

Gegen nachfolgende Punkte wird hiermit Einspruch eingelegt:

Punkt 1:

Zu Nr. IV.4 des Bauplans

1. Wir Eigentümer wollen, dass Stellplätze und Carports gleichgestellt werden und in der „5-Meter-Zone Stellplätze und Zufahrten“ Carports errichtet werden dürfen. Dies war auch der mehrheitliche Wunsch der Workshop-Teilnehmer aus dem Workshop vom 5.-7.10.2017 (s. hierzu Workshop Autostellplätze und Carports, Durchgang 1/1 und 1/2, Kopie anbei). Leider wurde dieser Punkt in jeglichen Ausführungen und Entwürfen nicht berücksichtigt.
2. Speziell bezogen auf Punkt IV 4.4 ist somit eine Beschränkung auf Zufahrten pro Grundstück von maximal 6,0 m Breite nicht möglich. Zwei direkt anfahrbare Stellplätze oder Carports und eine Zufahrt überschreiten 6,0 m bei weitem. Auch jeglicher Versuch die Stellplätze hinter die 5-m-Zone zu bringen würde viel grüne Fläche zu pflastern. Somit müsste auch die Beschränkung „Zufahrten pro Grundstück maximal 6,0 m breit“ entfallen.
3. Im Übrigen existiert eine Reihe von Präzedenzfällen im Hölzleshoffeld, sowie im gesamten Stadtgebiet Oberasbach, die beweisen, dass noch in jüngster Vergangenheit Carports, Stellplätze und große Garagen direkt an der Straßengrenze gebilligt worden sind.

Punkt 2:

Zu Nr. IV.6.8 des Bauplans

Der Schnittpunkt Dachgaubendach mit dem Hauptdach sollte auf 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen, hier ist eine Änderung von 1,0 m auf 0,5 m erforderlich. Dies ist

auch im Workshop 2/2 im Oktober 2017 so besprochen worden (Kopie aus Workshop 2/2 und Querschnittplan eines Einzelhauses).

(Anmerkung Verwaltung:

(Unterschrift von 24 Teilnehmern des Workshops und weiteren 11 Anwohnern)

Beschluss:

Zu den Schreiben vom 03.12.2016 u. 08.12.2016:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Zum Schreiben vom 12.12.2016:

1. Die festgesetzte GRZ von 0,4 lehnt sich an den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete an, entspricht somit dem nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Versiegelungsgrad.
2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist insoweit entfallen. Es wird lediglich eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Durch diese Festsetzung wird lediglich ein Mindestgrünanteil der Grundstücke – wie auch im Bestand vorhanden – für die Zukunft bewahrt, um langfristig die hohe Wohnqualität und ein gutes Kleinklima zu sichern. Eine Einschränkung der Gartennutzung und -begrünung durch diese Planung kann dadurch nicht gesehen werden.
3. Anlass, Ziel und Zweck sowie Erfordernis für diesen Bebauungsplan wird ausführlich in der Begründung zu diesem dargelegt. Weiterhin war es überwiegende Meinung der Eigentümer, dass Regelungen als notwendig angesehen werden. Während dieses Bauleitplanverfahrens wurden die Eigentümer durch die Stadt in einem weitaus größeren Umfang beteiligt, als es formell vorgeschrieben ist. Die Einwände und Einsprüche wurden mehrfach diskutiert und gegeneinander und untereinander abgewogen. Als Grundlage inhaltlicher Entscheidungen wurden die Ergebnisse eines ausführlichen Workshops mit den Eigentümern herangezogen. Daher ist ein hohes Maß der Berücksichtigung erreicht.

Der Stadtrat Oberasbach als zuständiges Beschlussorgan für die Normsetzung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hat entschieden, dass das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Entwurfs vom 25.03.2019 abgeschlossen werden soll. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Oberasbach und diese hält eine städtebauliche und baurechtliche Steuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ für erforderlich.

Zu Kapitel 5.2.3 Bauweise – Überbaubare Grundstücksfläche:

Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans wird Bauen in der zweiten Reihe erlaubt. Die maximale Länge der Baukörper beschränkt und die zulässige Hausform auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In Verbindung mit einzuhaltenden Mindestabstandsflächen kommt es somit nicht zu kasernenartigen Häuserfronten in der Siedlung.

Parkplätze dürfen überall auf den Grundstücken entstehen – auch innerhalb der 5 m Zone (rot gestrichelte Linie) zum öffentlichen Straßenraum.

Der Grenzabstand von 4 Metern zum Nachbarn geht zwar über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Brandschutzes hinaus, verfolgt damit aber das Ziel einer aufgelockerten Bebauung trotz der angestrebten Verdichtung.

Sämtliche Stellplätze, Zufahrten oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind in Belag und Untergrund wasserdurchlässig zu gestalten (Festsetzung Nr. IV.4.5) um den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu mindern. Dies schließt eine Befahrbarkeit mit z.B. Rettungsfahrzeugen nicht aus und es gibt auch dementsprechende Beläge, die barrierefrei genutzt werden können.

Die Stadt Oberasbach strebt ebenfalls einen ausgewogenen und werterhaltenden Bebauungsplan an.

Zum Schreiben vom 15.12.2017:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen. Nachdem die Stadt diesen Workshop freiwillig über das gesetzlich erforderliche Maß der Eigentümerbeteiligung angeboten und die Kosten dafür übernommen hat, wird sie sich auf diese Ergebnisse auch in ihren Entscheidungen über inhaltliche Bestimmungen berufen.

1. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist die Festsetzung Siedlungsgrün nicht mehr enthalten.
2. Die Bestimmungen zu Pkt. 2 sind im Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ umgesetzt.
3. Die Bestimmungen zu Pkt. 3 sind im Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ umgesetzt.

Mischwasserkanal: Infolge des Klimawandels lässt sich im Sommer 2020 und im Juli 2021 beobachten, dass die Starkregen sich immer häufiger ereignen. Gerade die Starkregen sind ausschlaggebend für die Überlastung des Kanalnetzes und Überstau, d.h. Austreten von Mischwasser aus den Kanalschächten. Deshalb wurde die sog. hydrodynamische Kanalnetzüberrechnung im Oktober 2021 aktualisiert. Daraus ergibt sich, dass der östliche Teil des Fichtenweges mittels eines neuen Entlastungskanals an den bestehenden Kanal im Platanenweg angeschlossen werden soll. Die Erneuerung des Kanals war nicht im Jahr 2020 angedacht, sondern frühestens im Jahr 2020. Pläne liegen noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erarbeitet.

4. Das mehrheitliche Ergebnis aus allen Arbeitsgruppen zu dem Thema in den zwei Tagen des Workshops sind in den Entwurf II des Bebauungsplans eingeflossen:
 - es soll auch in bisherigen Vorgärten die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Jedoch soll hinsichtlich der Anzahl, der maximalen Zufahrtsbreite und der Eingrünung eine Regelung getroffen werden,
 - Carports sollen im Vorgarten nicht errichtet werden,
 - Garagen sollen aus gestalterischen Gründen und wegen der Belichtung der Wohngebäude (Wohnqualität) nicht im Vorgarten zugelassen werden,

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde am 06.06.2018 den Eigentümern vorgestellt und es wurde Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

Zum Schreiben vom 10.05.2019:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Punkt 1: zu Nr. IV.4 des Bauplans

1. Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans wurden die Beschlüsse aus dem Workshop umgesetzt. Demzufolge wird an der Unzulässigkeit von Carports in der 5-m Zone festgehalten.
2. Die textliche Festsetzung IV 4.4. (Entwurf II) ermöglicht, dass in der 5-m-Zone zwei Stellplätze plus eine 6 m breite Zufahrt möglich sind.

Versiegelung durch Zufahrten und Stellplätze/Carports/Garagen: Eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche der teilweise großen Grundstücke war mehrheitlich ein dringender Wunsch der Eigentümer. Die hinterliegenden Wohngebäude haben einen Stellplatznachweis zu leisten und benötigen daher eine Zufahrt. Gemeinsame Zufahrten oder gar Stellplätze für Vorder- und Hinterliegergrundstücke bedürfen einer privatrechtlichen Regelung. Diese kann nicht öffentlich-rechtlich im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Somit benötigt ein Grundstück eine ausreichende Zufahrtsbreite, da pro Grundstück zwei Zufahrten eingeplant werden müssen. Diese sind ausdrücklich wasserdurchlässig herzustellen.

3. Vorhandene Carports genießen Bestandsschutz. Aus bislang gebilligten Gegebenheiten kann jedoch kein allgemeines Recht für alle vorausgesetzt werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist, einer begonnenen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Das gilt auch für die Errichtung von Garagen und Carports in der 5-Meter-Zone zur Straßenseite. Städtebauliches Ziel ist hier u.a., eine nicht eingegrenzte Anzahl an direkten Zufahrten zu Stellplätzen von der Straße auf die Grundstücke zu vermeiden. Dies hält ebenso den Straßenraum frei für andere Nutzungen und sichert eine Mindestdurchgrünung der Vorgartenzonen. Garagen und Carports benötigen – anders als reine Stellplätze – einen entsprechenden Staauraum, um entsprechende Sichtverhältnisse bei rückwärts ausparkenden Fahrzeugen gewährleisten und damit Gefahren für Fußgänger / spielende Kinder vermeiden zu können.

Punkt 2: zu Nr. IV.6.8 des Bebauungsplans

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.2.5 einschließlich Skizze ausführlich erläutert.

Bei der vorherrschenden Dachneigung von 30° ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen.

Das Maß zwischen Dachfirst und Gaubendach von 1,0 m wurde nun in seiner Lage definiert (entlang der Dachneigung gemessen – nicht senkrecht), so dass höhere Dachschnittpunkte möglich sind. Somit wird ein ausreichendes lichtes Maß (Raumhöhe) im Bereich der Gauben gewährleistet. Die Wandhöhe der Gauben ist von 1,30 m auf 1,50 m erhöht worden. Eine ausreichende Belichtung ist durch diese Vorgaben gewährleistet. Insgesamt soll aber auch gewährleistet bleiben, dass im Dachgeschoss durch die Dachaufbauten zwar Wohnraum – jedoch kein drittes Vollgeschoss entsteht. Dies wäre bei einer weiteren Reduzierung des Dachabstandes – v.a. bei 40 Grad-Dächern – schnell erreicht.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.6:

Beteiligte 6: Fichtenweg 14, Fl.Nr. 597/29, Stellungnahmen vom 12.01.2016, 30.11.2016 und 26.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 12.01.2016:

Einspruch: Bebauungsplan Nr. 14/ 1 „Hölzleshoffeld“-Vorentwurf- Grundstück Nr. 597/29.

Hiermit möchten Wir Ihnen mitteilen, dass wir mit der Planung ihres vorläufigen Bebauungsplanes nicht einverstanden sind und deshalb Einspruch einlegen. Wir möchten, dass sichergestellt ist, dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist, da dies bereits an einigen Stellen im Baugebiet schon geschehen ist.

Wir haben zwei Söhne und schon vor einigen Jahren im Testament festgelegt, dass eine Aufteilung des relativ großen Grundstücks in zwei Bauplätze möglich ist. Gemäß Ihrem Entwurf wird nun das hintere Grundstück als Hausgarten ausgewiesen und könnte somit nicht mehr bebaut werden.

Schreiben vom 30.11.2016:

Hiermit erheben wir Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/29. gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Begründung zum Einspruch Bebauungsplan Hölzleshoffeld Fl.Nr. 597/29:

Zu Punkt 1

1. Laut diesem Entwurf wird uns das **Bauen in zweiter Reihe** untersagt, obwohl nach dem Bayrischen Baugesetz genügend Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vorhanden sind. Es sind auch bereits schon sieben Häuser in zweiter Reihe im Siedlungsgebiet entstanden.

Dieses Recht wollen Sie uns verweigern.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass bei den eingezeichneten Bauformen fünf **Häuser** alleine auf der Südseite des Fichtenwegs **bis zu einer Länge von ca. 43 m entstehen** könnten und **auch noch unterschiedliche Dachneigungen haben dürften**. Diese Häuser stehen aber nur 3,60 m bis 4 m vom Straßenrand entfernt und verunstalten unser Siedlungsbild.

Es wird immer von Ihnen betont, das Siedlungsbild zu erhalten. Durch diese massive Bauweise würde der Charakter der Siedlung gänzlich verloren gehen.

Deshalb ist mein Vorschlag Bebauung auch in zweiter Reihe zuzulassen, damit würde sich das Straßenbild entzerren. So könnten unsere Kinder, oder wir Senioren uns

dann ein alter- und behindertengerechtes Haus erstellen, wie es bereits im Fichtenweg 22 a geschehen ist. Das Haus, das wir bauen würden, wäre automatisch nach den neuesten energetischen Maßnahmen errichtet, was sich an unserem Haus trotz hoher Kosten kaum realisieren lässt.

2. Die Baulinie im hinteren Gartenbereich sollte auf **drei Meter begrenzt sein, um normale Grenzabstände zuzulassen**.
3. Die Nutzungsschablone müsste so geändert werden, dass in zweiter Reihe eine **eingeschossige Bauweise mit einer Grundfläche bis 160 qm zugelassen** werden kann. Auch Baufenster und GRZ müssten angepasst werden. Die Dachneigung bei Doppelhäusern sollte gleich sein, um Ungleichheiten zu vermeiden.

Der angestrebte **Grenzabstand zum Nachbarn von vier Metern**, soll als Zufahrt zu Garagen, Nebengebäuden, für schwere Fahrzeuge, sowie Rettungsfahrzeuge dienen. Hier ist **anzumerken, dass dieser ebenfalls versiegelt werden muss** und somit auch die Erschließung für die Bebauung in 2. Reihe aufnehmen sollte.

4. **Stellplätze im sechs Meter breiten Pflasterbereich sollten direkt an der Straße zugelassen** werden, um unnötige Versiegelung zu vermeiden.

Zu Punkt 2: Siedlungsgrün

Dieses Siedlungsgrün ist nur ein versteckter Grenzabstand, um zu verhindern, dass in zweiter Reihe gebaut werden kann. Da ja drei Meter Grenzabstand für eingeschossige Bauweise zulässig ist. Hölzleshoffeld ist auf drei Seiten fast komplett mit Wald und nach Süden durch die offene Flur begrenzt. Jeder Anwohner kann sich in drei Minuten zu Fuß in der freien Natur bewegen.

Darum brauchen wir **kein Siedlungsgrün!**

53 Jahre haben wir unseren Garten so angelegt und bearbeitet wie wir es für richtig hielten. Nun soll uns dieses Recht im eigenen Grundstück genommen werden. Mit Vorschriften kann man eine gute Gartenpflege nicht erzwingen. Im Gegenteil, man muss Freude an seinem Garten haben, sonst wird er zur Plage.

Auch können Busch- und Halbstammbäume nicht eins zu eins mit Hochstammbäume ersetzt werden.

Hölzleshoffeld ist nach ihren Aussagen schützenswert, was haben wir also in den 53 Jahren falsch gemacht, dass sie uns praktisch mit einem acht Meter breiten Siedlungsgrün zwangsenteignen wollen?

Dieser Bebauungsplan ist eine gewaltige Wertminderung unseres Besitzes.

Wie würden die Damen und Herren Stadträte entscheiden, wenn es um ihr Eigentum ginge?

Können die Damen und Herren Stadträte, als Interessenvertreter der Bürger, diesem Bebauungsplan Hölzleshoffeld mit guten Gewissen zustimmen?

Schreiben vom 26.05.2019:

Zum Bebauungsplan möchten wir noch folgenden Einspruch vorbringen.

IV.6.3 Dachbauten:

Bei Flachdächern im Bereich W2 müssen Solar und Heizungsergänzungselemente zugelassen werden, um energetische Ziele zu erreichen. Es ist ja keine Dachschräge vorhanden.

IV.6.7:

Alle Landessiedlungshäuser haben eine Dachneigung von 30 Grad. Warum dürfen dann Dachgauben erst ab 35 Grad Dachneigung errichtet werden. Ist das Absicht, auf den Landessiedlungshäusern (fast die gesamte Siedlung) keine Dachgauben zuzulassen? Im Workshop wurde erarbeitet, dass Dachgauben sehr erwünscht sind um Wohnraum zu schaffen. Es sind bereits auf 16 Häusern Dachgauben errichtet worden. Selbst in der Verändersperre wurden Dachgauben bei 30 Grad Dachneigung genehmigt.

IV.6.8:

Auch der Abstand zum Dachaustritt wurde besprochen. Dieser müsste auf eine Ziegellänge von ca. 34 cm festgelegt werden, um einigermaßen eine angemessene Raumhöhe zu erreichen.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen von Ihnen und dem Stadtrat in vollem Umfang berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zum Schreiben vom 12.01.2016:

Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans wird durch großzügige Baugrenzen auch das Bauen in zweiter Reihe (WA 2) ermöglicht. Hier können eingeschossige Hauptgebäude mit Flachdach entstehen.

Von einer Aufteilung des Grundstücks in zwei Bauplätze und der Genehmigung eines weiteren Wohngebäudes in zweiter Reihe nach § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan) auszugehen, ist rechtlich bedenklich, da es dieses Baurecht nicht per se gibt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Bauen in zweiter Reihe grundsätzlich ermöglicht. Die Planung trifft dabei in der Regel allgemeine Festsetzungen gemäß den baurechtlichen Vorgaben und berücksichtigt i.d.R. damit keine individuellen Vorstellungen / Regelungen zur Entwicklung des jeweiligen Baugrundstücks.

Zum Schreiben vom 30.11.2016:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Zu Punkt 1

1. Im Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 wird Bauen in der zweiten Reihe erlaubt. Aus bislang genehmigten Vorhaben kann kein Recht auf Allgemeingültigkeit abgeleitet werden. Das Bauen in zweiter Reihe ohne Bebauungsplan ist nicht per se zulässig. Im Entwurf II des Bebauungsplans ist die maximale Länge der Baukörper begrenzt und die zulässige Hausform auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die zulässigen Dachneigungen von 30-40 Grad sind bereits im Gebiet vorhanden und liegen in einer Spanne, die nicht zu einer Verunstaltung des Siedlungsbildes führt.

Im Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 ist im WA 2 (= zweite Reihe) eine eingeschossige Bebauung mit Hauptgebäuden möglich, so dass hier grundsätzlich Wohnraum für Kinder oder Senioren geschaffen werden kann.

2. Die Grenzabstände werden nach allen Seiten bei 4 m belassen, um – gerade bei einer Nachverdichtung durch eine zweite Reihe – ausreichend Mindestabstand zum Nachbarn gewährleisten zu können.
3. Im Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 ist ein eingeschossiges Wohnhaus in zweiter Reihe – bis 120 m² Grundfläche – zulässig. Baufenster und Grundflächenzahl (GRZ) sind entsprechend angepasst. Wenn jemand seine Doppelhaushälfte nach oben erweitern möchte durch eine steilere Dachneigung (bis 40 Grad), dann sollte er dazu die Möglichkeit haben. Ungleichheiten werden dadurch nicht hervorgerufen.

Sämtliche Stellplätze, Zufahrten oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind in Belag und Untergrund wasserdurchlässig zu gestalten (Festsetzung Nr. IV.4.5) um den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu mindern. Dies schließt eine Befahrbarkeit mit z.B. Rettungsfahrzeugen nicht aus und es gibt auch dementsprechende Beläge, die barrierefrei genutzt werden können.

4. Die textliche Festsetzung IV 4.4. im Entwurf II des Bebauungsplans ermöglicht, dass in der 5-m-Zone zwei Stellplätze plus eine 6 m breite Zufahrt möglich sind

Zu Punkt 2: Siedlungsgrün

Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist zum Entwurf II entfallen.

Zum Schreiben vom 26.05.2019:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

IV.6.3 Dachaufbauten:

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen auf Flachdächern von Nebengebäuden ist grundsätzlich zulässig. Es soll aber aus gestalterischen Gründen eine Aufständigung und damit die Belegung der einsehbaren 1-geschossigen Gebäude mit zahlreichen Dachaufbauten und ggf. Blendwirkungen auf die Nachbarn verhindert werden. Hier ist die Installierung von z.B. Dünnschicht-Modulen möglich. Diese sind eine Kreuzung aus Dachabdichtung und Solarschicht und werden als Abdichtungsbahn flach auf das Dach aufgetragen. Eine Montage von Photovoltaik auf dem Flachdach mit Aufständigung erfordert oftmals eine Durchdringung der Dachhaut und erhöht somit die Gefahr der Beschädigung der Dachabdichtung bei der Installation. Die einzelnen Sonnenkollektoren müssen außerdem in einem bestimmten Abstand voneinander aufgestellt werden, damit sie sich nicht gegenseitig verschatten. Dadurch kann weniger Fläche ausgenutzt und nur ein bestimmter Winkel installiert werden. Neben den hohen Kosten für die Aufständigung bieten auch hier die flachen Module den Vorteil, dass diese den ganzen Tag und das ganze Jahr über Energie aufnehmen können, was den fehlenden Neigungswinkel wieder wett macht.

Auf den Haupthäusern in zweiter Reihe ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die wiederum den Versiegelungsgrad durch die zweite Reihe minimieren soll und dem Kleinklima im Quartier zugutekommt. An diesen Gebäuden können die Solar- und Photovoltaik Elemente z.B. an den Fassaden oder an Nebengebäuden angebracht werden.

IV.6.7

Die ursprüngliche Dachneigung von 30° ist für das Gesamtsiedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume ursprünglich lediglich als Trockenböden und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und zum Teil rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Bei

dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (bis 40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen.

IV.6.8

Das Maß zwischen Dachfirst und Gaubendach von 1,0 m wurde nun in seiner Lage definiert (entlang der Dachneigung gemessen – nicht senkrecht), so dass höhere Dachschnittpunkte möglich sind. Somit wird ein ausreichendes lichtetes Maß (Raumhöhe) im Bereich der Gauben gewährleistet. Die Wandhöhe der Gauben ist von 1,30 m auf 1,50 m erhöht worden. Eine ausreichende Belichtung ist durch diese Vorgaben gewährleistet.

Durch eine Reduzierung auf das Maß von lediglich 0,34 m wäre ein Abstand zum First des Hauptdaches nicht mehr erkennbar, was eine gesetzlich definierte Unterordnung dieser Dachaufbauten ins Hauptdach nicht mehr erkennen lässt und einem Vollausbau des Dachgeschosses gleichkommen würde. Für diesen Wunsch ist die Option der Dachanhebung und / oder Erhöhung der Dachneigung auf bis zu 40° gegeben und architektonisch sinnvoller. Gauben sind aufgrund ihrer zahlreichen Dachverschnitte weder kostenmäßig noch energetisch günstig.

Insgesamt soll auch gewährleistet bleiben, dass im Dachgeschoss durch die Dachausbauten zwar Wohnraum – jedoch kein drittes Vollgeschoss entsteht. Dies wäre bei einer weiteren Reduzierung des Dachabstandes – v.a. bei 40 Grad-Dächern – schnell erreicht.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.7:

Beteiligte 7: Fichtenweg 17 und 17 a, Fl.Nr. 597/64 - Stellungnahmen vom 01.12.2016; Az: P/be/47/16 und 27.05.2019; Az: P/mr/422/19

Sachverhalt:

Schreiben vom 01.12.2016

Ich zeige unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 18.1.2016 an, dass wir weiterhin die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 597/64, Gemarkung Oberasbach, vertreten. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Anwesens Fichtenweg 17, 90522 Oberasbach, und somit erneut vom Bebauungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" betroffen. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass hier möglicherweise eine **Beschränkung** unserer Mandantin vorhanden ist. Ihre Tochter, hatte bereits vorgesprochen bei der Gemeinde und angefragt, was denn nun wäre, wenn man eine **Erweiterung des Anwesens in südlicher Richtung** vornehmen möchte in Form eines Wintergartens, welcher sich zwar nicht auf die gesamte Breite des Anwesens, jedoch **auf die gesamte Höhe des Anwesens (bis zur Dachkante)** ziehen würde. **Alternativ** wurde angefragt, was geschehe, wenn eine Erweiterung auf der **kompletten Südseite** des Baukörpers erfolge. Für beide Fälle wurde unserer Mandantschaft jedenfalls mündlich mitgeteilt, sei es so, dass eine Erweiterung nicht möglich sei. Zum einen sei es ja so, dass gem. IV.3.3 nur eine seitliche Erwei-

terung des Hauptgebäudes möglich sei. Hierunter sei nur die Giebelseite zu verstehen. Auf der Dachneigungsseite sei überhaupt keine Erweiterung des Baus möglich.

Wir bitten dies zu überprüfen und uns mitzuteilen, ob diese Auffassung überhaupt so dem Plan zu entnehmen ist bzw. konkret geplant ist.

Wir bitten ferner um Mitteilung, ob der Plan auch meint, die seitliche Erweiterung des Hauptgebäudes durch Anbau eines Wintergartens oder 2 Geschosse.

Sodann verstehen wir nicht, weshalb die sogen. Baulinie so weit, wie hier auf dem Plan ersichtlich, ins Grundstück von der Straße weg hineingezogen wird. Das **Anwesen unserer Mandantschaft befindet sich eigentlich im Platanenweg, wo Richtung Birkenstraße einige andere Anwesen bereits stehen mit Garagen, welche direkt an der Grundstücksgrenze stehen.** Hier ist die Vorlinie auch entsprechend an der Grundstücksgrenze eingezeichnet. Beim Grundstück unserer Mandantschaft jedoch, obwohl hier auch auf fast gleicher Linie eine Garage wie weiter nördlich sich befindet, wurde die Baulinie hinter der Bestandsgarage eingezeichnet, weshalb hier eine Ungleichbehandlung vorliegt, welche wir derzeit nicht für gerechtfertigt ansehen können.

Als nächsten Punkt müssen wir festhalten, dass es etwas seltsam anmutet, dass im Bebauungsplan unter 13.2. festgehalten ist, dass für abgegangene Bäume ein Baum als Hochstamm mit Mindeststammumfang 12 -14 cm zu pflanzen ist. Dies ist absolut unverständlich; auch aus biologischer und ökologischer Sicht ist es doch viel sinnvoller, bei Abgang das gleiche Gehölz wieder zu ersetzen, anstatt ein bestimmtes Gehölz, insbesondere Hochstamm, was nur dazu führt, dass der Grundstückseigentümer Verschattung erleiden wird, Mehrarbeit durch Laubbefall und ein Sichtschutz ebenfalls nicht mehr vorhanden ist, beispielsweise **wenn zuvor Spalierobst, Halbstämme und ähnliches gepflanzt war. Es bestehen hier überhaupt keine nachvollziehbaren Gründe, den Grundstückseigentümer bei der Ersatzbepflanzung derart einzuschränken.**

In IV.9.2. ist festgehalten, dass **Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenelementen und Sichtblenden** unzulässig sein sollen. Dies ist hier nicht verständlich. Inzwischen bietet der Markt eine große Auswahl an Sichtblenden und Kunststoffelementen an, welche insbesondere wesentlich pflegeleichter sind als Holzbaulemente. Holzelemente müssten zu deren Aufrechterhaltung jährlich mindestens einmal mit - umweltfeindlichem - Anstrich versehen werden, wobei insbesondere angrenzende Pflanzen hier in Mitleidenchaft gezogen würden. Zudem werden Nachbarstreitigkeiten provoziert, da der Holzanstrich auf der Nachbarseite der Einfriedung erfahrungsgemäß hier zu Unfrieden führen kann, sowohl was Gestaltung, Zeitpunkt als auch Betretungsrecht usw. anbelangt. Sehr viel einfacher und ökologisch und nachbarschaftsrechtlich sinnvoller ist durchaus in manchen Fällen eine Kunststoff-Einfriedung oder eine Sichtblende aus künstlichem Material. Eine **höhenmäßige Beschränkung würde unsere Mandantin ja noch verstehen**, so wie es in vielen anderen Gemeinden in Bebauungsplänen eingearbeitet ist. **nicht jedoch eine komplette Einschränkung, so wie sie vorgesehen ist.** Insoweit wäre sowieso in den nächsten Jahren **kein einheitliches Bild hier** durch diese Regelung herzustellen, befindet sich doch bereits ein entsprechender Bestand in der Nachbarschaft.

Wir bitten um Beantwortung der obigen Punkte, ggf. um weitere Beachtung im Rahmen der künftigen Planung und Fortführung des Bebauungsplanes.

Abschließend erlauben wir uns noch eine Frage: unsere Mandantschaft ist bei Betrachtung des Höhenplanes aufgefallen, dass durch ihr Grundstück eine Grundstücksgrenze gezeichnet wurde, welche offensichtlich dort nicht besteht / hingehört (Flur-Nr. 597/64). Was hat es hiermit auf sich?

Schreiben vom 27.05.2019:

Ich zeige unter Vollmachtsvorlage an, dass wir xxxxxxxxx, Fichtenweg 17, 90522 Oberasbach sowie xxxxx, Fichtenweg 17 A, 90522 Oberasbach anwaltlich vertreten. Unsere Mandantinnen sind beide als Eigentümer von Nachbargrundstücken negativ beeinträchtigt durch die geplante Festlegung von Bebauungsgrenzen im Rahmen des neu gefassten / überarbeiteten Bebauungsplanes „Hözlshoffeld“. Wir erheben daher folgende Einwände, welche wir unbedingt bitten, zu berücksichtigen und noch rechtzeitig vor der Beschlussfassung zur Meidung von Rechtsmitteln gegen den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Die (rote) Linie beschreibt die Bebauungsgrenze der Garagen. Diese verläuft noch hinter der Garage, welche sich auf dem süd-westlichen Teil des Grundstückes unserer Mandantin XXXXX (Flur-Nr.: 597/64) befindet.

Ferner läuft die rote Linie direkt durch die beiden Garagen unserer Mandantin XXXXXXXXX, Flur-Nr. 597/75, welche sich direkt neben dem Anwesen 17 A befinden.

1. Für den Fall des notwendigen Wiederaufbaus der Garagen entstünden hier massive Probleme, bei unserer Mandantin XXXXXXXXXX wäre ein Wiederaufbau aufgrund der baulichen Situation schon gar nicht möglich. Letztlich ist dies auch irrelevant, denn es ist der Gleichbehandlungsgrundsatz anzuwenden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ausgerechnet die Grundstücke xxxx /xxxxx anders behandelt werden sollen, als die **Nachbargrundstücke 599/30, 599/33, 599/35, 599/36, wo im Bereich der Garagen eine „Ausparung“ erfolgte bei den Bestands-Garagen.** (Aus dem Grundstück 599/35 beispielsweise steht heute nur ein Carport und dennoch könnte hier aufgrund der vorhandenen Grenze eine Garage gestellt werden, während unsere Mandantin künftig eine neue Garage eben zurückgesetzt im Grundstück errichten müsste).
2. Unsere Mandantschaft ist nicht damit einverstanden, dass die Zufahrtbreiten auf 6 Meter beschränkt werden, soweit der Bebauungsplan insoweit überhaupt dahingehend zu verstehen ist, dass pro Grundstück nur eine Gesamtzufahrtsbreite von 6 Metern zulässig wäre, denn ich meine, dass insoweit durchaus die **Interpretation des Textes möglich ist, dass jede Zufahrt maximal 6 Meter breit sein darf.** Unsere Mandantin Bauer legt insbesondere Wert darauf, dass die zweite auf dem Grundstück **befindliche Garage in Zukunft befahren werden kann von der Straße aus**, was bei der ersten Auslegung nicht möglich wäre, da bereits eine Zufahrt mit 4 Meter Breite vorhanden ist.
3. Kein Einverständnis besteht mit IV. 3.2. (Abstandsflächenvergrößerung), dies schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke ein.
4. Zu IV. 8.3.: Unsere Mandantin xxxxxx bleibt hier dabei: **Einfriedung aus reinem Kunststoff nicht zu erlauben** ist stark benachteiligend und nicht ersichtlich. Es gibt viele Kunststoffprodukte heutzutage, welche optisch sehr gut sind und von wesentlich höherer Haltbarkeit und wesentlich pflegeleichter sind, als Naturprodukte.
5. Zu IV.6: Es fehlt hier eine Regelung für **Wintergärten!** Nach der derzeitigen Regelung wäre es wohl so, dass ein Wintergarten als Anbau zu kategorisieren wäre. Dann müsste ein Flach-Wintergarten-Dach begrünt werden, das kann es nicht sein. Das Wort „begrüntes“ steht allerdings bei eingeschossigen Anbauten in Klammer, die Bedeutung ist jedoch hier nicht klargestellt.
6. Abschließend noch zu IV. 6.8: Der Schnittpunkt zwischen Dachgaubendach und dem Hauptdach ist mit einem Meter unter dem First des Hauptgebäudes zu groß, dies ist erinnerlich auch so im **Workshop 2/2 im Oktober 2017 besprochen worden, nämlich Änderung des Wertes 1,0 m auf 0,5 m.**

Beschluss:

Schreiben vom 01.12.2016

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/64, Gemarkung Oberasbach, großzügige Baugrenzen vorgesehen, sodass hier Erweiterungen des Hauptgebäudes sowie Anbauten nach Süden im Rahmen der jetzigen Ausdehnung vornehmen kann. Deshalb ist auch hier ein Mindestabstand zur Straße einzuhalten, der durch die Baugrenze bestimmt ist.

Eine Beschränkung von Erweiterungen oder Anbauten auf die Giebelseite besteht im Entwurf II des Bebauungsplans nicht. Es ist jedoch zu beachten, dass Anbauten untergeordnet bleiben müssen und komplette seitliche Erweiterungen über die gesamte Hausbreite erfolgen müssen, bei gleicher Höhe wie das Hauptgebäude muss auch das Dach mitgezogen werden.

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ sind keine Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Die blaue, hier relevante Baugrenze gilt für die Hauptbaukörper und ist nicht weiter vom Straßenraum weg als bei den anderen Grundstücken. Bei der roten Linie handelt es sich um die Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Diese sind lediglich bei den Doppelhäusern im Norden (= nicht Bestandteile der ehemaligen Siedlungshäuser) bis an die Straße herangezogen. Hierbei handelt es sich um gänzlich andere Voraussetzungen, wonach eine Ungleichbehandlung nicht gesehen wird.

Es wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Aus Gründen des Artenschutzes werden heimische Gehölze und aus Gründen des Landschaftsbildes, Mindestpflanzqualitäten für die Nachpflanzung und Neupflanzung von Bäumen festgesetzt (Textliche Festsetzungen Nrn. IV.12.2 und IV.12.6). Die Festsetzung zur Verpflichtung einer Nachpflanzung bei Abgang bestehender Bäume ist zum Entwurf II entfallen (Textliche Festsetzung Nr. IV.12.2).

Aus gestalterischen / ortsbildprägenden und ökologischen Gründen werden hier Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen. Für die Pflege von Holzelementen gibt es genügend nicht umweltfeindliche Anstriche, da diese auch gar nicht mehr zulässig sind.

Eine Provokation von Nachbarkonflikten wird durch eine Gestaltungsregelung im Bebauungsplan eher vermieden.

Grundstücksgrenzen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden – hier sind lediglich die bestehenden Grenzen hinweislich übernommen. Eine Verbindlichkeit ist aus der Darstellung somit nicht gegeben. Sollte es hier zur Realität Abweichungen geben, bitten wir nochmal um genauen Hinweis.

Zum Schreiben vom 27.05.2019:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

1. Für diese Fälle (Wiederaufbaus der Garagen) ist eine befristete Festsetzung mit einer Erweiterung des rechtlichen Bestandsschutzes im Bebauungsplan getroffen (Pkt. IV.5), der auch für diese Garage gilt.

Bei den genannten Nachbargrundstücken handelt es sich um die Doppelhäuser im Norden (= nicht Bestandteile der ehemaligen Siedlungshäuser der BLS), die eine gänzlich andere Erschließungssituation aufweisen. Es handelt sich um gänzlich andere Voraussetzungen, wonach eine Ungleichbehandlung nicht erfolgt. Darüber hinaus gehört es zur Gleichbehandlung, dass für unterschiedliche örtliche Grundstückssituationen auch unterschiedliche / passende Lösungen gefunden werden.

2. Die Zufahrtsbreiten werden – pro Grundstück – auf maximal 6 m begrenzt zzgl. 2 direkt von der Straße anfahrbaren Stellplätzen. Mehr ist für die Erschließung weder erforderlich noch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ge-

wünscht. Es soll verhindert werden, dass ein Großteil der Vorgärten durch die zulässige Nachverdichtung versiegelt wird. Hier ist entweder eine gemeinsame Zufahrt von 6,0 m Breite möglich oder die Grundstücke sind klar zu trennen / teilen und an die Straße anzuschließen. Damit wird dann aber die Bebauung des Vorderliegers eingeschränkt.

3. Diese mindestens 4 m Abstandsflächen ergeben sich aus dem Siedlungsbestand und dienen der Sicherung einer ausreichenden Zufahrtsbreite auf die hinteren Grundstücksflächen. Nachdem dies ja hier o.a. explizit gewünscht wird, kann der Einwand nicht verstanden werden. Auf den Grundstücken verbleiben ausreichend Bebauungsmöglichkeiten.
4. Im ursprünglichen Siedlungsgebiet waren nur Holz-Jägerzäune vorhanden. Eine Benachteiligung kann hier nicht gesehen werden. Kunststoffzäune auszuschließen ist heutzutage in vielen Bebauungsplänen aus ökologischen / Nachhaltigkeits-Gründen Standard. Bei Kunststoffprodukten handelt es sich immer – auch optisch - um Kunst-Produkte. Im Sinne der bei Bauleitplanungen einzuhaltenden Planungsziele – u.a. Nachhaltigkeit (§ 1 Abs. 5 BauGB) sollen diese künftig ausgeschlossen werden.
5. In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass Wintergärten auch mit einem Glasdach zulässig sind.
6. Bei der vorherrschenden flachen Dachneigung ($< 35^\circ$) ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (bis 40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Das Maß zwischen Dachfirst und Gaubendach von 1,0 m wurde nun in seiner Lage definiert (entlang der Dachneigung gemessen – nicht senkrecht), so dass höhere Dachschnittpunkte möglich sind. Somit wird ein ausreichendes lichtetes Maß (Raumhöhe) im Bereich der Gauben gewährleistet. Die Wandhöhe der Gauben ist von 1,30 m auf 1,50 m erhöht worden. Eine ausreichende Belichtung ist durch diese Vorgaben gewährleistet.

Das mehrheitliche Ergebnis aus allen Arbeitsgruppen zu dem Thema in den zwei Tagen des Workshops sind in den Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 eingeflossen. Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.8:

Beteiligte 8: Fichtenweg 20, Fl.Nr. 597/60 (Fichtenweg 20 und 20a), Stellungnahmen vom 13.12.2016; Az: 00993-16-58-263 und 24.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 13.12.2016 (Rechtsanwalt):

Wir zeigen an die Eigentümerin der Flurnummer 597/60, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 20, 90522 Oberasbach anwaltlich zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.

Wir nehmen Bezug auf die bisherigen Einwendungen unserer Mandantin im Rahmen der öffentlichen Beteiligung und nehmen nunmehr Stellung im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“. Hierzu dürfen wir folgendes ausführen: Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 597/60, Gemarkung Oberasbach, Anwesen Fichtenweg 20 / 20 a in 90522 Oberasbach und deshalb planbetroffen. Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Für das Grundstück wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Im WA1 wird die Zahl der zwingend zulässigen Vollgeschosse auf II, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35, die Geschossflächenzahl auf 0,7 festgesetzt. Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben mit einer maximalen Wandhöhe der Hauptgebäude von 6,2 m und einer minimalen Wandhöhe der Hauptgebäude von 5,6 m. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,5 m begrenzt. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung von 30 - 40 Grad vorgeschrieben.

Auf einem südlichen Teilbereich des Grundstücks wird eine Fläche zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen, „Siedlungsgrün“, festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im nördlichen Grundstücksbereich entlang der Straße ausgeschlossen.

Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen erhebliche Bedenken. Im Einzelnen dürfen wir hierzu folgendes ausführen:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dieser **Erforderlichkeitsgrundsatz** erstreckt sich auch auf den Inhalt der Bauleitpläne im Einzelnen. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Bauleitplanung dann und insoweit, wenn und wie sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bauleitplans im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist daher zunächst, dass die Planung **überhaupt ein städtebauliches Konzept** zugrunde legt. Die Konzeption muss auch, ohne dass damit die Grenze zu einer unstatthaften gerichtlichen Inhaltskontrolle überschritten würde - nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten; daran fehlt es etwa, wenn ein Bebauungsplan, **ohne einer erkennbaren Regel zu folgen, verschiedene Nutzungsmaße für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich festsetzt** (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.05.1994, Az. 5 S 2839/93). Auch wenn der Bebauungsplan nur in dem Sinne „Angebotsplanung“ ist, dass er zwar auf seine Realisierung hin angelegt ist, diese indessen regelmäßig nicht erzwungen werden kann, fehlt es an einem solchen Konzept jedenfalls dann, wenn der Gemeinde Ob, Wann und Wie der Planverwirklichung erkennbar mehr oder minder gleichgültig sind (BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, Az. 8 C 46.91 ; ähnlich BayVG, Urteil vom 03.04.2000 , Az. 14 N 98.3624). Gemeinden ist es im Übrigen verwehrt, mit Mitteln der Bauleitplanung Ziele zu verfolgen, die der Durchsetzung anderer Zwecke dienen. Erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan auch dann nicht, wenn zum einen ein städtebauliches Konzept vorliegt, der **Bebauungsplan aber nicht der Verwirklichung dieses Konzept dient und dienen kann**, etwa dann, wenn der Verwirklichung des Bebauungsplans **unüberwindliche Hindernisse** entgegenstehen. Bauleitpläne sind gebunden an die Verpflichtung zur Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Hierzu

müssen überhaupt hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az. IV C 105/66; vgl. zum Ganzen Dirnberger, in Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 8. Auflage, § 1, Rn. 15 ff.).

Da das Baugebiet weitgehend bebaut ist, zu einem großen Teil bereits im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“) liegt und **keine städtebaulichen Missstände** aufgetreten sind, ist die **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ **nicht erforderlich. Gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange für eine Neuordnung sind nicht ersichtlich.**

Ebenfalls nicht erforderlich ist das extrem ausgeprägte Maß der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Höchst fraglich ist hierbei, ob diese Festsetzungen überhaupt Rechtsgrundlage in Art. 81 BayBO finden können. Dies ist weitgehend nicht der Fall. Die Vorstellungen und Zielsetzungen, die dem integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen vom Juli 2015 zugrunde liegen, sind mit den Grundsätzen der **Verhältnismäßigkeit** und der ordnungsgemäßen Abwägung der zivilrechtlichen wie öffentlich-rechtlichen Belange nicht vereinbar.

Da es sich um ein bereits weitgehend vollständig bebautes Gebiet handelt, **muss bei der Planung der Bestand zuvorderst berücksichtigt werden.** Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Beschluss vom 17.02.1997, Az. 4 B 16.97, ist das Interesse an der Erhaltung vorhandener Verhältnisse ein erhebliches Gewicht. Ein Bebauungsplan kann daher von Anfang an funktionslos werden und entbehrt einer städtebaulichen Rechtfertigung gem. § 1 Abs. 3 BauGB, wenn der Bestand nicht berücksichtigt wird und die Entwicklung des Gebiets gemäß den Festsetzungen praktisch nicht möglich ist. Ein Bebauungsplan, der - wie vorliegend - den Bestand weitgehend unberücksichtigt lässt, ist demgemäß rechtswidrig und nichtig. **Vorliegend wurden beispielsweise Baugrenzen festgesetzt, die den Bestand weitgehend unberücksichtigt lassen.** Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde über ein Gebiet gelegt, welches teilweise mit einem anderen Bebauungsplan bereits überplant ist. Da die dessen bisherige Festsetzungen größtenteils nicht berücksichtigt, ist von Anfang an funktionslos und damit nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Von einer Fortentwicklung auf Basis der des bisherigen Bebauungsplans kann jedenfalls nicht die Rede sein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ schränkt zudem die mögliche Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans derart ein, dass der **Eingriff in das Eigentumsgrundrecht durch Allgemeinwohlbelange nicht gerechtfertigt werden kann.** Das Eigentum der Planbetroffenen stellt einen besonders wichtigen Belang im Rahmen der gemeindlichen Abwägungsentscheidung dar (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Tendenziell erhöht auch das Bundesverwaltungsgericht in jüngeren Entscheidungen das Gewicht eigentumsrechtlicher Positionen der Privaten. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete darf die Gemeinde die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben, wenn dabei die privaten Eigentümerinteressen als wichtige Belange berücksichtigt werden (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000, Az. 4 CN 6.99; BVerwG, Beschluss vom 26.08.2009, Az. 4 BN 35.09; BVerwG, Urteil vom 15.05.2013, Az. 4 BN 1/13; BayVGh, Urteil vom 16.06.2006, Az. 1 N 03.2347; Dirnberger, in Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 8. Auflage, § 1, Rn. 112 ff).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ und deren Festsetzungen können nicht durch die Belange des Umweltschutzes, welche in erster Linie angeführt werden, gerechtfertigt werden. Der **Eingriff in das Eigentumsgrundrecht der An-**

wohner ist ein sehr wichtiger Belang im Rahmen der Abwägung, der durch die Vorstellungen der Stadt Oberasbach zur energetischen Sanierung des Gebiets und zur „Schaffung städtebaulicher Ordnung“ nicht gerechtfertigt werden kann, da er unverhältnismäßig ist. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der relativ engen Baugrenzen sowie der erheblich eingeschränkten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, so dass Erweiterungen der bestehenden Gebäude oder die Errichtung von weiteren Häusern auf den Grundstücken kaum mehr möglich ist. Ein derartiger Ausschluss der Bebaubarkeit der Grundstücke ist nicht gerechtfertigt. Dasselbe gilt für den **Ausschluss von Garagen und Stellplätzen entlang der Straße**. Gerade hier ist es im Interesse der Anwohner, möglichst nicht das Grundstück mit weitreichenden Zufahrten zu bebauen, sondern die Fahrzeuge möglichst nah am Straßenraum abzustellen.

Im verstärkten Maß gilt dies auch für die **Festsetzung von „Siedlungsgrün“**. Welchen Sinn die Festsetzung von „Siedlungsgrün“ in den hinteren Grundstücksbereichen haben soll, ist nicht ersichtlich. Dies insbesondere deshalb, da dieses „Siedlungsgrün“ gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer IV.13.2, dort Absatz 2, mit Gebäuden der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von 20 m² bebaut werden kann.

Unverhältnismäßig und unverständlich ist auch die Festsetzung, dass auf den bestehenden Flachdächern im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Solaranlagen aufgestellt werden dürfen. Es stellt sich die Frage, weshalb das Gebiet energetisch saniert werden soll und deshalb bereits ein umfassendes Gutachten (integriertes Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen) eingeholt wurde, schließlich aber keine Solaranlagen auf Flachdächern zugelassen werden.

Darüber hinaus ist der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht der Grundstücksbesitzer im künftigen Geltungsbereich deshalb insbesondere nicht gerechtfertigt, da eine **Unzahl an Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen** wurden, die die Ausübung des Eigentumsgrundrechts, zu denen auch die Gestaltung gehört, erheblich beschränken. Insbesondere wurden Festsetzungen zu Anbauten und Erweiterung der Haupt- und Nebengebäude der Dächer und Dachaufbauten, der Gestaltung der Hauptgebäude in jeglicher Hinsicht, die Gestaltung von Einfriedungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis hin zur Belichtung von Kellergeschossen bis ins Detail geregelt. Neben dem erheblichen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht, ist vorliegend aber auch höchst fraglich, ob Art. 81 BayBO eine **derartige intensive Regelung** ermöglicht.

§ 9 BauGB regelt die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans abschließend. Insbesondere gilt dies für den Katalog möglicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Der **Gemeinde steht kein Festsetzungs(er)findungsrecht zu, auch dann nicht, wenn eine neuartige Festsetzung durch städtebauliche Gründe getragen sein könnte** (BVerwG, Urteil vom 15.08.1991, Az. 4 N 1.89; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993, Az. 4 C 18.91; BVerwG, Beschluss vom 06.05.1993, Az. 4 NB 32.92). Ein Verstoß gegen das Verbot, neue Festsetzungen zu erfinden, liegt auch dann vor, wenn die Gemeinde durch die Kombination verschiedener, an sich zulässiger Festsetzungen, ein Festsetzungsziel zu erreichen versucht, für das es kein Instrumentarium des § 9 BauGB oder der BauNVO gibt (Spieß, in Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 8. Aufl., § 9, Rn. 2).

Die Vielzahl an detaillierten Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen sowie des Grundstücks ist rechtswidrig, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht. Mit Art. 81 BayBO kann nicht jede Gestaltung in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Insbesondere ist keine Rechtsgrundlage in Art. 81 BayBO für Aufschüttungen oder Abgrabungen ersichtlich.

Anstelle der detaillierten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Nebenanlage **wäre es sinnvoll gewesen, das Thema Mehrgenerationen- wohnen bzw. altersgerechtes Wohnen konzeptionell umzusetzen.** Die Möglichkeit, eingeschossige altersgerechte Wohnhäuser zu errichten, auch in dem straßenabgewandten Teil der Grundstücke, sollte zugelassen werden.

Immissionsschutz

Im Übrigen ist auch das eingeholte **Schallschutzgutachten** das Schallgutachten von IFB Sorge vom 07.10.2016 zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ der Stadt Oberasbach **fehlerhaft**. Insbesondere **berücksichtigt es nicht** den nordwestlich des künftigen Geltungsbereichs bestehenden **Gewerbebetrieb „Hegutechnik GmbH & Co. KG“** an der Bahnlinie. Vielmehr wird im Schallimmissionsgutachten auf Seite 6, Ziffer 4.2, ausgeführt, dass keine bestehenden schallschutztechnisch relevanten Gewerbegeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Da zumindest der ursprünglich bestehende Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ ersetzt und erheblich erweitert werden soll, ist fraglich, ob nicht eine Verkehrszunahme in einem Verkehrsgutachten zu überprüfen gewesen wäre.

Im Ergebnis **regen wir daher Folgendes an:**

Auch auf den Flachdächern sollten Solaranlagen aufgestellt und zugelassen werden. Um dem Flächenfraß vorzubeugen bzw. weitere Außenbereichsflächen zu schützen sollte eine erheblich weitergehende Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies entspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Insofern ist ein Bauen in zweiter Reihe zuzulassen. Die Baugrenzen sind zu erweitern. In diesem Rahmen ist die Festsetzung eines Siedlungsgrüns nicht zielführend, weshalb diese Festsetzung entfallen sollte. Zudem müssten die Flächen des „Siedlungsgrüns“ in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße stehen. Stellplätze bzw. Garagen sollten auch im vorderen Grundstücksteil entlang der Straße zugelassen werden.

Schreiben vom 24.05.2019:

Meine Belange vom 15.01.2016 und die Einwendungen meines Rechtsanwalts Dr. Tobias Waldmann vom 12.12.2016 sehe ich bislang nicht berücksichtigt und bleiben daher bestehen.

Bezugnehmend auf bisherige Einwendungen nehme ich Stellung im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurf II des Bebauungsplans (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“.

Gegen die Festsetzungen des BBP bestehen weiterhin erhebliche Bedenken, da weiterhin der Bestand keine Berücksichtigung findet und bestehende Verhältnisse Vorrang haben sollten.

WA 1/2 und GRZ / GFZ:

Durch die unterschiedlichen Nutzungsmaße wird das Bauland auf meinem Grundstück 597/60 in WA 1 und WA 2 geteilt.

Somit beziehen sich die Berechnungen nicht mehr auf mein ganzes Grundstück, sondern nur noch auf das entsprechende Teilbauland. Zudem wird von einer möglichen Baufläche die **„Fläche die von Bebauung freizuhalten“** ist **abgezogen**.

Zwar wurden GRZ und GFZ inzwischen angehoben und die Baugrenze erweitert um mehr Bauland zu schaffen. Bezogen auf die WA-Grundstücksteilung passiert aber genau das Gegenteil.

Die mögliche Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks wird dadurch extrem stark eingeschränkt.

Zudem wurden **Reihenhäuser ausgeschlossen**. Was die Festsetzungen regelmäßig überhaupt nicht anwendbar oder durchsetzbar macht. Allenfalls bei Abriss.

Grünfläche?

Im Schreiben vom 20.07.2016 (Würdigung Ihrer Einwendungen) wurde mir mitgeteilt, dass die Festsetzung „**Hausgärten**“ entfällt.

Unter dem Namen „**Siedlungsgrün**“ und jetzt als „**Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten** sind“ weitergeführt, bleiben die Festsetzungen trotzdem bestehen. Entsprechende Grundstücksfläche kann somit nicht in die Flächenberechnungen einbezogen werden. Was nicht nur direkt, sondern auch indirekt zu Verlust von Bauland führt.

Weiterhin ist widersprüchlich, wieso eine Bebauung (Flächenversiegelung) bis 20 qm möglich ist, nur eben nicht für ein Gebäude zu Wohnzwecken.

Diese Freiflächen sind **nicht in jedem Grundstück** möglich (Gleichheit) und wurden ohne Bezug auf die tatsächliche Grundstücksgröße zu nehmen, anhand einer 4-m-Grenze (Abstandsfläche), festgelegt.

Das steht stark im Widerspruch zur Begründung zum Entwurf II, S. 7:

„Dabei war wichtig, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedem Grundstückseigentümer das gleiche Recht zugesprochen wird“.

Erneuerbare Energien:

Ebenfalls weiterhin widersprüchlich hierzu sind die Planungsgrundsätze/Planungsziele der Begründung zum Entwurf II in der Fassung vom 25.03.2019, S. 23:

„Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die Südausrichtung der Haupt- und Nebengebäude, die Integration des für Hölzleshoffeld erstellten „Integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen“.

Wenn im Gegensatz dazu „Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern (...) unzulässig“ sind.

Flächenintegrierte Solarmodule (Dachneigung Hauptgebäude 5 Grad) haben einen sehr viel **schlechteren Wirkungsgrad** und somit einen hohen energetischen und finanziellen Verlust.

Auch die Möglichkeit Kollektoren oder andere Materialien zur Wärmeerzeugung an der Fassade anzubringen wird ausgeschlossen.

Wie soll für das Hinterhaus das EEWärmeG eingehalten werden?

Durch bessere Anlagentechnik oder Erdsonden deren Nutzungsmöglichkeit zu diesem Zeitpunkt nicht abgeklärt ist?

Flächenversiegelung:

Die Festsetzungen von WA 2 beschränken die Gebäudehöhe auf ein Geschoss und erhöhen gleichzeitig den Versiegelungsgrad des Grundstücks.

IV.9.2 verhindert die „**Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen**“ und somit möglichen **Wohnraum bei weniger Flächenversiegelung**.

Um weitere Stellplatzversiegelung zu umgehen wurden in Anwohnerinformationsveranstaltungen auch **Tiefgaragen** von planerischer Seite vorgeschlagen. IV.9 schließt diese nun leider aus.

Der Versiegelungsgrad muss zunehmen, da insgesamt mehr **Wohnraum benötigt wird** um **weitere Außenbereichsflächen** zu schützen.

Gestaltung:

IV.9.1 Einfriedungen aus **reinem Kunststoff**, Gabionenelemente sowie Mauerwerk sind **unzulässig**.

Die „vorhandene städtebauliche Struktur“ ist seit den 60er Jahren stark verändert worden. Bestehende Verhältnisse sollten Vorrang haben und nicht der ursprünglich einheitliche „Jägerzaun“. Der im Gegensatz zur halbhohen Natursteinmauer in den Plänen von 1962 nicht eingezeichnet ist!

Durch die Einschränkungen des Bebauungsplans entstehen „unwirtschaftliche Ausnutzungen“ und starke Einschränkungen in der Gestaltung, die die Quartiersattraktivität gerade für Jüngere sehr stark herabsetzt.

Individualität, zukunftsorientierte Bauweisen und neue Wohnkonzepte sind nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Gebäude- und Energiestandard muss sich erhöhen können, um mehr Wohnqualität zu schaffen.

Zu Beginn der Planungsphase habe ich den BBP als sinnvoll erachtet. Vor allem die energetischen Vorschläge empfand ich als zukunftsweisend für das Quartier. **Seit eintreten der Veränderungssperre wurde im gesamten Planungsgebiet viel an Grünflächen verändert und Gebäude entgegen der EnEV saniert.**

Inzwischen lehne ich weitere Planungen ab. Da der BBP mehr zum politischen Instrument, auf Kosten der Anwohner geworden ist.

Wie Herr Schikora in einer Stadtratssitzung sagte: „Wir müssen zeigen (...), dass wir das auch können. (...) das Ding!“

Beschluss:

Zum Schreiben vom 13.12.2016:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Der überarbeitete Planungsstand zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ (Entwurf II vom 25.03.2019) setzt nun im WA 1 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie eine min. Wandhöhe von 5,6 m und eine max. Wandhöhe von 6,2 m fest. Die max. Firsthöhe ist auf 9,5 m begrenzt. Die Dachneigung umfasst 30 – 40°. Im WA 2 (rückwärtiger Bereich) ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ (Entwurf II vom 25.03.2019) wird von der Fläche zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen, „Siedlungsgrün“ abgesehen. Die rückwärtig im Grundstück Fl.Nr. 597/60, Gemarkung Oberasbach, festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, markiert den 4-Meter-Freibereich zur benachbarten

Grundstücksgrenze (Planzeichen „grüne Zackenlinie“). Das „Siedlungsgrün“ ist somit entfallen. Auf nachstehende Ausführungen zu den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ (Entwurf II vom 25.03.2019) sind innerhalb der 5-m-Zone lediglich Garagen und Carports ausgeschlossen, 2 Stellplätze sowie eine maximal 6 m breite Zufahrt sind zulässig.

Erforderlichkeit der Planung

Der Stadt Oberasbach ist der Erforderlichkeitsgrundsatz durchaus bekannt. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist ausführlichst unter Punkt 2.2 in der Begründung dargelegt. Darin ist auch das der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept beschrieben sowie die Erläuterungen für die Festsetzungen und Nutzungsmaße.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne einer Gleichbehandlung für jedes Grundstück bezogen auf die konkrete Situation (Grundstücksgröße) angemessen festgesetzt. Somit kann hier nicht von „nicht erkennbaren Regeln“ gesprochen werden. Im überarbeiteten Entwurf II vom 25.03.2019 wurde als Ergebnis des Workshops mit den Eigentümern die GRZ mit 0,4 gleich festgesetzt.

Da es sich um die Regelungen in einem bereits vollständig bebauten Gebiet handelt, ist das Wort „Angebotsbebauungsplan“ hier nicht ganz richtig. Der Bebauungsplan dient grundsätzlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne von Umstrukturierungstendenzen und um eine ortsverträgliche angepasste Nachverdichtung zuzulassen. Vorliegender Bebauungsplan dient rein diesen Zwecken / Zielen und das ob, wann und wie ist aufgrund aktuell vorliegender, das Plangebiet unmaßstäblich überformender Bauanträge definiert worden. Die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB – ein planerisches Eingreifen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung – ist genau hier gegeben. Die hier zitierten Gerichtsurteile beziehen sich im Übrigen auf nicht vergleichbare Fallkonstellationen. U.a. wurde hierin ein Zuviel an Festsetzungen und eine fehlende Konzeption aus dem Grund bemängelt, dass für jedes einzelne Grundstück eigene, sich unterscheidende Festsetzungen getroffen wurden. Genau dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch diesen Bebauungsplan ist ebenfalls ausführlich in der Begründung dargestellt (z.B. Schaffung von Wohnraum für verschiedene Generationen, sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden, Sicherung von Mindestdurchgrünung auch unter klimatischen Gesichtspunkten...)

Diese Stellungnahme (keine städtebaulichen Missstände, keine Erforderlichkeit des Bebauungsplans) ist nicht richtig. Das Baugebiet liegt größtenteils im § 34er-Bereich und nur in einem sehr geringen Bereich – der hier im Übrigen nicht betroffen ist – im Bereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans (siehe ausführliche Erläuterungen in der Begründung). Aufgrund von mittlerweile vermehrt auftretenden massiven Verdichtungsansätzen, die im Rahmen einer § 34 BauGB-Beurteilung nicht mehr einzufangen sind und langfristig zu einer städtebaulich nicht gewünschten hochgradig versiegelten Siedlung führen – liegt alleine schon hierdurch ein sehr deutliches Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor.

Auch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind – wie in der Begründung dargelegt – erforderlich, um das städtebauliche Konzept und die Grundideen der Stadt umzusetzen bzw. langfristig zu sichern. Dieses Konzept ist die ursprüngliche Planung der Bayerischen Landessiedlung.

Das dem Bebauungsplan vorgeschaltete integrierte Quartierskonzept ist kein verbindliches Konzept und zeigt der Stadt und den Eigentümern Möglichkeiten für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Fördermöglichkeiten auf. Nachdem dies nicht zwingend ist, kann hier auch kein Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das bestehende der gesamten Siedlung zugrunde liegende städtebauliche Konzept der Bayerischen Landessiedlung. Bei der Überplanung wurde der Bestand bis in die einzelnen Gebäude hinein detailliert untersucht (siehe Begründung zum Bebauungsplan), um passende Festsetzungen zu treffen.

Der Bestand wird somit mehr als in einem Bebauungsplan üblich berücksichtigt – und das Ziel ist es ja eben, diesen städtebaulichen Bestand zu sichern. Nicht unter diesen städtebaulichen zu sichernden Bestandsschutz fallen aber einzelne Ausreißer bzw. sollen diese eben nicht überall im Plangebiet manifestiert werden. Baulicher Bestandsschutz existiert natürlich weiterhin und wird durch diesen Bebauungsplan auch nicht angetastet.

Bei der Überplanung des vorhandenen Bebauungsplans wurden dessen Inhalte berücksichtigt und grundsätzlich übernommen – somit ist dieser Bebauungsplan auch nicht funktionslos.

Der letzte Stand des Bebauungsplanentwurfs (Entwurf II vom 25.03.2019) sieht großzügige Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/60, Gemarkung Oberasbach, vor. Im rückwärtigen WA 2 ist eine eingeschossige Bebauung mit einer weiteren Wohneinheit zulässig. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit der Grundstücke kann hier nicht gesehen werden. Ein darüber hinaus gehendes Baurecht kann hier auch nach derzeitiger § 34 BauGB-Beurteilungsgrundlage nicht vorausgesetzt werden.

Die privaten Interessen der Eigentümer wurden in diesem Bebauungsplanverfahren von der Stadt weit mehr als vorgeschriebenen berücksichtigt (mehrere öffentliche Auslegungen, Diskussion im Rathaus, Workshop über 2 Tage ...).

Ein Eingriff in das Eigentumsgrundrecht kann hier nicht gesehen werden. Art. 14 GG bestimmt, dass Eigentum gewährleistet wird. Dies wird durch diese Planung nicht angetastet. Es heißt aber in Art. 14 GG weiterhin, dass es sehr wohl Inhalt und Schranken für das Eigentum durch Gesetze gibt und Eigentum auch verpflichtet. Nichts anderes wird hier vollzogen, denn ein uneingeschränktes Baurecht auf den Grundstücken gibt es auch nach § 34 BauGB nicht. Im Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 sind großzügige Baugrenzen beinhaltet und die Bebauung in der zweiten Reihe ist zulässig. Stellplätze sind entlang der Straße nicht ausgeschlossen. Der Ausschluss von Garagen und Carports war Ergebnis des Workshops mit den Eigentümern.

Für die Bebauung in zweiter Reihe werden weitere Zufahrten benötigt – man kann nicht das eine zulassen und Voraussetzungen dafür dann ausschließen.

Der B-Plan soll die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Umweltprüfung zur Umweltfolgeabschätzung ist Aufgabe des Bebauungsplans. Insbesondere sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB).

Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II des Bebauungsplans entfallen.

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen auf Flachdächern von Nebengebäuden ist grundsätzlich zulässig. Es soll aber aus gestalterischen Gründen eine Aufständerrung und damit die Belegung der einsehbaren 1-geschossigen Gebäude mit zahlreichen Dachaufbauten und ggf. Blendwirkungen auf die Nachbarn verhindert werden. Hier ist die Installierung von z.B. Dünnschicht-Modulen möglich. Diese sind eine Kreuzung aus Dachabdichtung und Solarschicht und werden als Abdichtungsbahn flach auf das Dach aufgetragen. Eine Montage von Photovoltaik auf dem Flachdach mit Aufständerrung erfordert oftmals eine Durchdringung der Dachhaut und erhöht somit die Gefahr der Beschädigung der Dachabdichtung bei der Installation. Die einzelnen Sonnenkollektoren müssen außerdem in einem bestimmten Abstand voneinander aufgestellt werden, damit sie sich nicht gegenseitig verschatten. Dadurch kann weniger Fläche ausgenutzt und nur ein bestimmter Winkel installiert werden. Neben den hohen Kosten für die Aufständerrung bieten auch

hier die flachen Module den Vorteil, dass diese den ganzen Tag und das ganze Jahr über Energie aufnehmen können, was den fehlenden Neigungswinkel wieder wett macht.

Auf den Haupthäusern in zweiter Reihe ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die wiederum den Versiegelungsgrad durch die zweite Reihe minimieren soll und dem Kleinklima im Quartier zugutekommt. An diesen Gebäuden können die Solar- und Photovoltaikemente z.B. an den Fassaden oder an Nebengebäuden angebracht werden.

Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die nicht über § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. den entsprechenden Verordnungen (BauNVO, PlanZV) und / oder Art. 81 BayBO geregelt werden dürfen.

Die Grundlage für die Festsetzung über Aufschüttungen und Abgrabungen ist im § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtes Wohnen sind durch An- und Umbauten der Bestandsgebäude möglich. Diese Wohnformen können jedoch, mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.

Im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans ist die Bebauung in zweiter Reihe mit einem eingeschossigen Wohnhaus zulässig.

Immissionsschutz: Die Firma Hegutechnik GmbH & Co KG befindet sich nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Schnelldorf am Eibacher Weg. Deren Emissionen sind durch die Entfernung zum Baugrundstück und durch den überlagernden Bahnlärm nicht prüfungsrelevant.

Aus den oben dargelegten Gründen wird festgesetzt:

- Solaranlagen dürfen weiterhin nicht aufgeständert werden
- im Entwurf II sind großzügige Baugrenzen sowie eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen,
- die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II entfallen,
- Garagen und Carports bleiben in der Vorgartenzone ausgeschlossen, Stellplätze weiterhin zulässig.

Zum Schreiben vom 24.05.2019:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Bestehende Verhältnisse sind durch den Bestandsschutz berücksichtigt; dieser wird durch vorliegende Planung nicht angetastet.

WA 1/2 und GRZ / GFZ:

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungsline liegt. Demnach bezieht sich die Fläche für die Ermittlung der GRZ/GFZ auf das gesamte Grundstück. Nur bei Teilung des Grundstückes bezieht sich die GRZ-Berechnung auf das jeweilige Grundstück. Hier gelten dann für beide Grundstücke eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 bzw. 0,8. Die Teilfläche, welche als Fläche die von Bebauung freizuhalten (Baumfallzone) festgesetzt ist, gilt bei der Ermittlung der GRZ /GFZ ebenfalls als Bezugsfläche.

Reihenhäuser sind weiterhin nicht zulässig, da dies die Siedlungsstruktur im Plangebiet überformen würde.

Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist entfallen. Die „Freibereiche zur Grundstücksgrenze“ sollen Grünflächen bleiben. Daher sind auch nur Nebenanlagen / Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung und für die Kleintierhaltung mit einer Gesamtnutzfläche von 20 m² zulässig. Es wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro ange-

fangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Der Charakter des Quartiers – einer Siedlung im Grünen – soll erhalten werden.

Strukturreiche Gärten mit umfangreichen Baum- und Gehölzbeständen, Blühwiesen und Staudenflächen stellen bedeutsame Lebensräume für die heimische Flora und Fauna dar und sind wichtige Trittsteinbiotope für die Vernetzung. Die Biodiversität dieser Refugien ist oft höher als in der ausgeräumten Agrarflur. Wiesen- und Gehölzflächen produzieren Kalt- und Frischluft die dem Wohngebiet zu Gute kommen. Grünflächen reduzieren die thermische Belastung in den Quartieren. In Zeiten des Klimawandels ist eine Durchgrünung unerlässlich.

Erneuerbare Energien:

Kollektoren oder andere Materialien zur Wärmeherzeugung an der Fassade anzubringen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan und damit zulässig.

Flächenversiegelung:

Die Bebauung in zweiter Reihe ist in dieser Siedlung nur sehr begrenzt möglich, da die Grundstückstiefen es nicht überall großzügig zulassen. Es soll aber jedem diese Möglichkeit für ein altersgerechtes ebenerdiges Wohnen gegeben werden. Mehrgeschossige zusätzliche Wohngebäude auf den Grundstücken würden die Belichtung der vorhandenen Wohngebäude stark einschränken, wodurch eine Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gefährdet wären. Auch soll hier lediglich eine weitere Wohneinheit geschaffen werden, um den hinzukommenden Versiegelungsgrad durch notwendige Stellplätze zu minimieren und die Anzahl an Kfz-Verkehr im Plangebiet nicht allzu stark zu erhöhen.

Zu IV.9.2

Um in einem Kellergeschoss Wohnraum zu generieren bedarf es der Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung (=gesunde Wohnverhältnisse). Dazu wären großflächige Geländeänderungen notwendig, mit nicht mehr steuerbaren Auswirkungen auf die noch vorzufindende einheitliche Struktur des (weitestgehend ebenen) Geländes. Darüber hinaus würden Wandhöhen entstehen, die sich in das Ortsbild nicht mehr einfügen. Das Kellergeschoss wird somit schnell ein weiteres Vollgeschoss, was städtebaulich nicht gewollt ist. Hierzu auch (VG München, Urteil v. 18.04.2016 – M 8 K 14.2632): „Wohnverhältnisse im Keller sind hinsichtlich der Belichtung, der Besonnung und insbesondere hinsichtlich der Teilhabe am sozialen Leben unzureichend. Der einzige Ausblick aller Aufenthaltsräume der geplanten Wohnung auf die abgeöschte Abgrabung entspreche nicht den anerkannten Regeln der Baukunst, die von einem notwendigen Fenster eines Aufenthaltsraumes eine Teilnahme am sozialen Leben erwarten ließen...“ Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind deshalb nicht zulässig. In Teilen des Plangebiets sind bereits Kellergeschosse eingegraben bzw. frei gelegt wurden und unmittelbar aneinandergrenzende Gebäude weisen dadurch teils erhebliche Höhenunterschiede in ihren Eingangsbereichen auf. Das soll künftig aus o.a. Gründen vermieden und Geländeanpassungen nur in einem (zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) notwendigen und geringen Umfang zulässig sein.

Gestaltung:

Zu IV.9.1

Aus gestalterischen / ortsbildprägenden und ökologischen Gründen werden hier Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen. Unter Nachhaltigkeitsaspekten ist ein Kunststoffzaun auch nicht günstiger als ein Holzzaun. Die Errichtung eines Jägerzauns wird hier nicht gefordert. Mauern und Gabionen sind insbesondere aufgrund ihrer Undurchlässigkeit für Kleintiere unzulässig.

In den Beteiligungsverfahren der Eigentümer wurden von einigen jüngeren, z.T. neu zugezogenen Bewohnern der Siedlung die Regelungen gelobt, da sie eine nachhaltige und durchgrünte Siedlung sicherstellen – Gründe, warum sie dort hingezogen sind.

Diese Planung lässt sowohl neue Wohnkonzepte als auch aktuelle Gebäude- und Energiestandards zu. Wenn mit Individualität und zukunftsorientierter Bauweise gemeint ist, dass jeder bauen kann wie er möchte, dann ist dies in der Tat städtebaulich nicht erwünscht und auch bereits nach geltendem Recht (§ 34 BauGB) nicht möglich.

Die Veränderungssperre war auf das Ziel gerichtet, eine weitere städtebauliche Fehlentwicklung hinsichtlich genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen zu verhindern. Verfahrensfreie Baumaßnahmen waren von der Veränderungssperre nicht erfasst.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.9:

Beteiligte 9: Fichtenweg 22 a, für Fl.Nr. 597/76, Stellungnahme vom 08.12.2016

Herr Zeilinger war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sachverhalt:

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/78 gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt.

Ihr Grundstück mit dem Anwesen Fichtenweg 22 a hat, abweichend von Ihren Angaben, die Flurnummer 597/76, Gemarkung Oberasbach.

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen. Auf einen städtebaulichen Aspekt wollen wir dennoch eingehen. Ihr Bestandsgebäude befindet sich im Bereich des im Bebauungsplanentwurf (Entwurf II vom 25.03.2019) festgesetzten „WA 2“. In diesem ist künftig eine eingeschossige Bebauung mit einer Wohneinheit zulässig. Das bestehende genehmigte Gebäude hat Bestandsschutz. Dieser wird durch die Planung auch nicht angetastet. Aus diesem kann nach momentanem Recht jedoch kein Anspruch auf Genehmigung einer neuen baulichen Anlage abgeleitet werden. Auch ein Anspruch auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau besteht nicht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. IV.5 regeln den Bestandsschutz und die Wiedererrichtung von rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden. Somit existiert nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans ein weitergehender Bestandsschutz für das Gebäude als momentan. Ein Eingriff ins Eigentumsrecht kann deshalb nicht gesehen werden.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II des Bebauungsplans vom 25.03.2019 entfallen. Die rückwärtig im Grundstück Fl.Nr. 597/76, Gemarkung Oberasbach, festgesetzte Fläche, die für Bebauung und Bepflanzung nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist, resultiert aus dem Verlauf der 110 kV Hochspannungsleitung. Diese

erfordert eine Baubeschränkungszone (Planzeichen „graue Zackenlinie“), eine für Bepflanzung nur beschränkt nutzbare Zone (Planzeichen „violette Zackenlinie - Bewuchsbeschränkungszone“ und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (grün markiert), die an jedem Ortsrand in Oberasbach als Übergang in die freie Landschaft gefordert wird.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 16 dagegen: 2 anwesend: 19 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.10:

Beteiligte 10: Tannenweg 14, Fl.Nr. 597/42, Stellungnahmen vom 30.11.2016, 01.12.2016, 11.05.2019 und 24.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben v. 30.11.2016 von einer Miteigentümerin:

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/42, gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 01.12.2016 von fünf Miteigentümern:

Im Nachgang zur 4. Anliegerinformationsveranstaltung möchten wir, die Anwohner des Anwesens Tannenweg 14, Fl.-Nr. 597/42, unsere Einwendungen, Bedenken und Anregungen bzgl. des nun vorgelegten Bebauungsplanes darlegen.

Bislang bestand generelle Übereinstimmung - und die ist hoffentlich weiterhin gegeben - im "Hölzleshoffeld" Auswüchse, seien es **überdimensionierte oder städtebaulich untragbare Bauten** - wie bereits geschehen - mit einem entsprechenden Bebauungsplan für die Zukunft zu verhindern.

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf wird jedoch das "Kind mit dem Bade" ausgeschüttet. Es muss doch möglich sein, das Eine zu erreichen, ohne das Andere - sinnvolle Vorgaben - auszuschließen. Ein Bebauungsplan mit Augenmaß und vertretbarer Gleichbehandlung sind gefragt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die **Grundstücke entwertet, von einer propagierten Wertsteigerung wollen wir gar nicht erst sprechen.**

Rund **230 qm** (5 Meter Streifen an der Straße und die südliche Ortsrandeingrünung) **würden uns durch Ihre Unterschriften so gut wie enteignet.** Auf einer solchen Fläche genehmigt man an anderer Stelle den Bau eines Hauses.

Allen Besitzern wird **vorgeschrieben**, wie das Grundstück auszusehen hat, in welcher Form und Größe es zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist.

übernehmen die Planer oder deren "Auftraggeber" die Kosten? Nein! Also muss es uns vorbehalten bleiben, in vertretbarer Art und Weise - der Allgemeinheit verpflichtet - auf und mit unseren Grundstücken zu verfahren.

Unsere Einwände:

1.Nebenanlagen

Die **Parksituation** im Tannenweg (auch in den benachbarten Straßen) wird immer kritischer. Das Parken ist nur auf einer Straßenseite - und da nicht auf Höhe der schmalen Grundstückseinfahrten - möglich.

Vor längerer Zeit waren auch Mitarbeiter des Landratsamtes im Tannenweg und haben sich äußerst kritisch über die Befahrbarkeit der Straße (schmal und Parksituation) für die **Müllfahrzeuge und die fehlende Wendemöglichkeit (sie müssen rückwärts einfahren)** geäußert.

Wie würde eine Stellungnahme der Feuerwehr ausfallen - sofern sie denn gefragt werden würde? Was wäre bei einem Brand?

Es liegt also in aller Interesse, dem zunehmenden Parken auf der Straße entgegenzuwirken. Doch der Bebauungsplan-Entwurf ist dem nicht zuträglich, ja er verhindert dies sogar.

Die Häuser auf der Südseite des Tannenwegs wurden mit einem Abstand von bis zu 12 Metern von der Grundstücksgrenze (Straße) errichtet. Dieser Abstand lässt den Bau von weiteren Garagen, Carports und Stellplätzen - wie schon auf mindestens 5 Grundstücken geschehen - problemlos zu.

Die Nebenanlage - in unserem Fall ein angedachter Doppelcarport - kann direkt ab Grundstücksgrenze (ein Stauraum ist nicht erforderlich) gebaut werden. Als zweite Variante könnte der Carport auch über die vorhandene Garageneinfahrt erreicht werden.

Es wurde auf der Südseite des Tannenwegs - auch an anderen Stellen - mehr oder minder **willkürlich eine Baulinie für Nebenanlagen - 5 Meter ab Straße - gezogen**. Diese unsinnige Linie liegt im westlichen und östlichen Bereich des Tannenwegs **unwirksam innerhalb der jetzigen Bebauung** und der künftigen Baugrenze. Es ist nicht einzusehen, dass auf den übrigen Grundstücken **wertvolles Gelände praktisch aus unserer Verfügung genommen** wird.

Diese rote Bebauungslinie für Nebenanlagen führt dazu, dass Garagen, Carports - sogar Stellplätze - ganz verhindert werden bzw. dass diese **unverhältnismäßig** nahe an die Wohnbebauung herangerückt werden müssen.

Es wäre mehr als ein "Schildplanerstreich": etwa 1 Meter Abstand des Carports zu den Fenstern der Parterrewohnung, aber 5 Meter verschenkte Fläche zur Straße.

Wo bleibt da die angeblich angestrebte alles leitende Wohnqualität?

Ein **"Flickenteppich" würde entstehen, der der Gesamtoptik wesentlich mehr abträglich wäre, als ein Carport direkt am Grundstücksrand mit einer anschließenden zusammenhängenden großzügigen Grünfläche. Auch die Versiegelung wäre geringer.**

Die von Seiten der Planer geäußerte Meinung, einen Carport vor die Garagen zu stellen ist abwegig. In der Praxis wird niemand die Autos hin und her rangieren, damit die in "zweiter Reihe" parkenden Fahrzeuge ein und ausfahren können.

Keine der im unmittelbaren Bereich der Straße liegenden, genehmigten und teilweise erst vor wenigen Wochen gebauten Garagen, Carports und Stellplätze entspricht dem Bebauungsplan.

Ziel muss es sein, auf geeigneten Grundstücken, wenn das die Eigentümer schon wünschen, ordentlichen Parkraum für die immer zahlreicher werdenden Autos schaffen zu können. Niemand wird jedoch - über die gesetzliche Vorgabe hinaus - unter den gegebenen Planbedingungen sein Grundstück "belasten", wenn er nicht die optimale Lösung (Lage, Witterungsschutz für die Autos mittels Garage oder Carport) erreichen darf und kann.

Die Folge: Autos werden in noch größerem Umfang auf der Straße geparkt.

Wir verlangen also, die 5-m Zone an der Straße ersatzlos zu streichen.

2. Zufahrts- und Zugangsflächen

Halten Sie es für so sinnvoll, dass eventuell von den Autos abgesonderte umweltfeindliche Dinge, wie Straßen- und Reifenabrieb, Öl oder Salzwasser, direkt in das Erdreich gelangen?

Es wird vorgeschrieben, dass Flächen in der 5-Meter-Zone zwischen Straße und Nebenanlagen (Garagen) nicht versiegelt werden dürfen. Wir haben doch hoffentlich generell Bestandsschutz, auch für die seit 50 Jahren vorhandene, geteerte Garagenzufahrt und erforderlichenfalls deren Ersatz!

Zugangsflächen zum Wohngebäude sollen ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Lochsteine etc. ausgeführt werden. Fußverletzungen sind damit ja fast schon vorprogrammiert. Wer trägt die Verantwortung, wenn z. B. ein Gehbehinderter verunglückt?

3. Bestandsschutz

Es kann doch nicht sein, dass ein Wohngebäude oder eine Nebenanlage - ausgelöst etwa durch ein außergewöhnliches Ereignis, wie z. B. Brand - nach erforderlichem Abriss nicht wieder in der gleichen Lage und Umfang - entgegen der vorgegebenen Baugrenzen - errichtet werden kann.

4. Ortsrandeingrünung und Baumbewuchs

Wir widersprechen der **Forderung der Mindestpflanzdichte und -tiefe (auf 3 m Grundstückstiefe Sträucher zu pflanzen)**. Es muss jedem selbst überlassen sein, den Garten zu gestalten.

Es ist nicht einzusehen, warum eine "30m Zone" (110-kV-Freileitung) eingeführt werden soll. 15 m Abstand würden u.E. völlig ausreichen. Auch sollte dann in dieser Zone ein Pflanzen von Bäumen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Höhenbeschränkung von 4 m ist in Ordnung.

Darüber hinaus sind wir nicht gewillt, einen auf dem Grundstück - innerhalb der Bewuchsbeschränkungszone - stehenden über 4 m hohen Kirschbaum, der genug Abstand zur Hochspannungsleitung hat, in der Höhe zu stützen oder gar zu fällen bzw. ggf. nicht wieder zu ersetzen. 50 Jahre bestand in Bezug zur 110 KV-Hochspannungsleitung kein Problem und auch künftig ist ein solches nicht konstruierbar.

Außerdem sind die Vorschriften bei **Neupflanzungen (u.a. Hochstamm) ein Unding**.

Fazit: Wir lehnen den Bebauungsplan in der vorliegenden Version ab und bitten, unsere Einwendungen bei einer Neufassung zu berücksichtigen.

Nunmehr liegt der Entwurf II des Bebauungsplanes Nr. 14/1 vor. Bei folgenden Punkten erheben wir **(die Betroffenen aus dem Oberen Locher Weg und Tannenweg, siehe Unterschriftenliste)** Einspruch:

Punkt IV.4.1 - 4.4

Nebenanlagen, Garagen, Carports usw. dürfen demnach nur in einem **Abstand von 5 Metern ab Straßenrand** (hier Südseite Tannenweg) gebaut werden.

Es ist erfreulich, dass die Abstandsregelung zur Straße für Stellplätze entfällt. Nur das reicht nicht aus.

Wir wiederholen nochmals, dass es unseres Erachtens gleich ist, ob ich von einem Stellplatz, Carport oder einer Garage (mit elektrischem Garagentoröffner) auf die Straße fahre. Gegen die "5-m-Zone" spricht folgendes:

1. Auf der **Südseite des Tannenweges** liegen bereits auf mehr als der Hälfte der Grundstücke **Häuser, Carports** und eine **Garage** innerhalb dieser **"5-Meter-Zone"**.
2. Der **geforderte Abstand** bringt durch die **Zufahrtsflächen** für die Carports/ Garagen - trotz der vorgeschriebenen Maßnahmen - eine **größere Verdichtung** des Bodens. Das Regenwasser vom Dach eines Carports oder einer Garage am Straßenrand kann auch auf das Erdreich bzw. den Rasen geleitet werden.
3. **Mitten** in den **Grundstücken liegende Carports/Garagen** (statt am Grundstücksrand zur Straße) würden auf jeden Fall die **Optik** des jeweiligen Grundstückes belasten und damit das so oft von den Planern zitierte **Gesamtbild** der **Siedlung** wesentlich **mehr beeinträchtigen**.
4. Kein vernünftiger Mensch kann verlangen, dass man sich einen **Carport/ Garage** vor **die Fenster des Hauses** stellt, nur um einen zweifelhaften Gag eines Architekten/Landschaftsplaners zu realisieren.
5. Mit einem **Stellplatz** kann man das **Auto nicht** vor den **Witterungseinflüssen**, besonders im Winter (Schnee und Frost) wirksam **schützen**. Begrünte Seitenwände der Carports würden optisch der Gartenlandschaft voll und ganz Rechnung tragen.
6. Der vorliegende Bebauungsplan hat zur Folge, dass wohl kaum jemand sein **Grundstück** mit einem **Stellplatz belastet**. Die **Parkplatzsituation verschlechtert** sich im **Tannenweg** weiter.
Zu Ihrer Info: Jetzt schon beschweren sich Anrainer im Fichtenweg über die dort geparkten Fahrzeuge aus dem Tannenweg

Wir fordern, in dieser "5-m-Zone" nicht nur Stellplätze, sondern auch Carports zuzulassen.

Für die Zufahrt zu den Garagen und 2 Stellplätzen oder Carports - gerade im Hinblick auf eine eventuelle Bebauung in der 2. Reihe - ist die vorgegebene maximale Einfahrten-Breite von 6 m je Grundstück nicht ausreichend.

Punkt IV.4.5

Im Sinne des Umweltschutzes halten wir es für sinnvoller, wenn die **Stellflächen versiegelt** wären, damit **abtropfendes Wasser** (streusalzhaltig) und andere Abscheidungen wieder direkt **zurück** auf die **Straße** gelangen könnten.

Punkt IV.5.3

Der 3. Satz ist unverständlich.

Punkt IV.11.3 und IV12.6 (in den textlichen Festsetzungen **fälschlicherweise der Hinweis auf einen Punkt IV.13.5)**)

Diese Punkte führen zu einer Entwertung der Grundstücke, ja kommen sogar einer Enteignung gleich. Sie sind untragbar. Wir sind überzeugt, dass diese Vorschriften keiner gesetzlichen Vorgabe entsprechen und einer gerichtlichen Beurteilung nicht standhalten würden.

Diese **Ortsrandeingrünung von 5 Metern** Tiefe auf einer Länge von über 420 Metern würde durchschnittlich für jedes Grundstück etwa 120 qm Nutzflächenentzug bedeuten. Das Bild auf Seite 3 veranschaulicht beispielhaft in etwa den Flächenverlust.

In anderen Teilen der Stadt sind manche Flächen um die Häuser nicht größer.

Laut Bebauungsplan wird in einem Fall durch die Ortsrandeingrünung sogar ein Grundstück geteilt.

Mit dieser praktisch enteigneten Grundfläche ist es noch nicht getan. Denn der Entzug von Nährstoffen, Feuchtigkeit und Licht durch diesen "Sträucherwall" (Vorgabe: 1 Strauch pro qm, Mindestqualitäten bis zu 2 m Höhe) - verstärkt durch unseren trockenen Sandboden würde ja für die fast gleichgroße Fläche gärtnerischen Nutzungsausfall bedeuten. Diese geplante Ortsrandeingrünung kann nur auf traumatischen Wunschvorstellungen beruhen. Schon nach kurzer Zeit würde es dem normalen Hausbesitzer nicht mehr möglich sein, den entstehenden "Urwald" ordnungsgemäß zu pflegen.

Wir können uns nicht vorstellen, dass die Praktiker in der Verwaltung und die politisch Verantwortlichen - nach Erkennen des Sachverhaltes - dem zustimmen.

Darüber hinaus kann es wohl nicht sein, dass einerseits durch den erfreulicherweise **zu erwartenden Entfall der Hochspannungsleitung** (mit ihren gesundheitlichen Belastungen), andererseits eine zwar andersgeartete aber neue Belastung auf uns zukäme.

Punkt IV.12.2 und IV12.6

Was hier zu Papier gebracht wurde, trägt - vermutlich durch den Landschaftsplaner - schon fast **absolutistische Züge**. Zumindest der Umfang der Pflanzungen (**beim Obstbaum Hochstamm Hm, wer soll das ernten?**) sollte doch wohl dem Eigentümer überlassen bleiben. **Wie wird die Grundstücksfläche angesetzt? Mit Bebauung oder ohne diese?**

Ein überaus wichtiger Punkt für die Grundstücke auf der Südseite des Tannenweges fehlt im Bebauungsplan. Wir verlangen einen **Passus**, dass nach **Rückbau der 110 kV-Freileitung** - selbst, wenn dies noch Jahre dauert - die **Bauzone erweitert** und die südliche **Baubegrenzungslinie bis auf 4 Meter** (wie im übrigen Baugebiet) an die Grundstücksgrenzen verschoben werden.

Von der **Aufhebung der Bewuchsbegrenzungszone** und den **Beschränkungen** bzgl. der **Hochspannungsleitungsmasten** gehen wir aus.

Wir lehnen den Bebauungsplan mit dem vorliegenden Inhalt ab und bitten, unsere Einwendungen zu berücksichtigen.

Schreiben vom 24.05.2019

Zu den Punkten IV.1.2 und IV.1.3 erheben wir Einspruch.

Aus Gründen des **Erhalts** der **Wohnqualität**, des **Siedlungscharakters**, der **Infrastruktur** und einer **moderaten Nachverdichtung** sollten statt der möglichen 5 **Wohneinheiten** nur **maximal 4** - bezogen auf die derzeitigen Grundstücksgrößen (von etwa je 900 qm) - zulässig sein.

Beschluss:

Zum Schreiben v. 30.11.2016

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt um sie in eine Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen. Die rückwärtig im Grundstück Fl.Nr. 597/42, Gemarkung Oberasbach, festgesetzte Fläche, die für Bebauung und Bepflanzung nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist, resultiert aus dem Verlauf der 110 kV Hochspannungsleitung. Diese erfordert eine Baubeschränkungszone (Planzeichen „graue Zackenlinie“), eine für Bepflanzung nur beschränkt nutzbare Zone (Planzeichen „violette Zackenlinie - Bewuchsbeschränkungszone“ und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (grün markiert), die an jedem Ortsrand in Oberasbach als Übergang in die freie Landschaft gefordert wird.

Zum Schreiben vom 01.12.2016

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

1. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen Carport

Die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge fehlt im Stadtgebiet Oberasbach häufig in bereits bebauten Gebieten, wie auch im Tannenweg, dem Fichtenweg und dem Oberen Locher Weg. Die Stadt Oberasbach kennt diese Missstände, die aber ohne Flächenverfügbarkeit nicht zu lösen sind. Ein Grunderwerb war bisher nicht möglich. Der Kreisbaumeister des Landratsamtes Fürth wurde am Bauleitplanungsverfahren beteiligt.

Die Parksituation in den Straßen im „Hölzleshoffeld“ ist der Stadt Oberasbach ebenfalls bekannt. Je mehr Zufahrten auf privaten Grundstücken entstehen, umso mehr entfallen Stellplatzflächen auf der öffentlichen Straße.

Das mehrheitliche Ergebnis aus allen Arbeitsgruppen zu dem Thema in den zwei Tagen des Workshops sind in den Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans eingeflossen:

- es soll auch in bisherigen Vorgärten die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Jedoch soll hinsichtlich der Anzahl, der maximalen Zufahrtsbreite und der Eingrünung eine Regelung getroffen werden;
- Carports sollen im Vorgarten nicht errichtet werden,
- Garagen sollen aus gestalterischen Gründen und wegen der Belichtung der Wohngebäude (Wohnqualität) nicht im Vorgarten zugelassen werden.

An der 5-m-Vorgartenzone wird festgehalten.

2. Zufahrts- und Zugangsflächen

Die Nutzer oder Halter eines Kraftfahrzeugs sind verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass durch sein keine Schadstoffe ins Erdreich gelangen (z.B. Art. 5 BayBodSchG, § 7 Abs. 1 StVG). Die bloße Möglichkeit einer Verunreinigung kann nicht dazu führen, dass keine wasserdurchlässigen Beläge mehr für die Herstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten vorgeschrieben werden. Die Vermeidung von Bodenversiegelung zur Erhaltung von Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser ist demgegenüber stärker zu gewichten.

Wasserdurchlässige Beläge können so ausgeführt werden, dass ein sicheres Überqueren möglich ist. Es gibt bereits eine größere Auswahl an Materialien, beispielsweise mit Pflaster.

3. Bestandsschutz

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden und auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen – Anbauten, Aufstockungen, Veränderungen am Dach, an der Fassade sowie an den Wandöffnungen, Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen, Veränderungen des Bodens durch Beläge u.a. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u. ä. – im Rahmen wie sie der Bebauungsplan zulässt – sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt. Werden Hauptgebäude abgerissen, so müssen die neuen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Ortsrandeingrünung und Baumbewuchs

Aus Gründen des Landschaftsbildes erfolgt eine Abgrenzung und Einbindung des Wohngebietes zur landwirtschaftlichen Flur durch einen grünen Ortsrand. Dies wird durch die Pflanzung artenreichen Strauchhecke auf privatem Grund mit einer Breite von 5 m erreicht. Aus Gründen des Artenschutzes werden heimische Gehölze (s. Pflanzenliste) festgesetzt.

Die Fläche nördlich der 110 kV – Freileitung unterliegt einer Bewuchsbeschränkung. Diese Fläche darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Es gilt eine Höhenbeschränkung der Pflanzung auf 4,0 m.

Die Bewuchsbeschränkungszone aufgrund der 110-kV-Freileitung wurde von dem fachlich zuständigen Träger öffentlicher Belange, der Firma Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN-Netz-GmbH) gefordert, ebenso wie die Baubeschränkungszone. Solange noch kein Rückbau der Hochspannungsleitung erfolgt ist, können diese Festsetzungen nicht entfallen. Es ist davon auszugehen, dass Ihre geschilderte Bestandsbepflanzung dem Leitungsträger nicht bekannt sein dürfte.

Im Bebauungsplan wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Der Charakter des Quartiers – einer Siedlung im Grünen- soll erhalten werden.

Ein Laubholz-Hochstamm wird i.d.R. mehr als 15 m hoch und hat dann eine Kronendurchmesser von ca. 6 m. Halbstämme, Sträucher und Spalierobst erreichen bei weitem nicht diese Größen. Mit Hochstämmen lässt sich den zweigeschossigen Gebäuden eine adäquate Grünmasse entgegensetzen und das Gebiet wirkungsvoll durchgrünen.

Zum Schreiben vom 11.05.2019

Zu Punkt IV.4.1 - 4.4

Die textlichen Festsetzungen IV.4.1 - 4.4 werden beibehalten, um den Straßenraum in der 5-m-Zone von baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten und auf ein geordnetes Straßenbild abzielen.

1. Carports und Garagen, welche bereits in der "5-Meter-Zone" bestehenden genießen Bestandschutz.

2. Die Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, sodass die Versiegelung nur beschränkt verstärkt wird.
3. Städtebaulich relevant sind die öffentlichen Räume bzw. die in den öffentlichen Straßenraum wirkenden Flächen vom Grundstück. Hier soll der Charakter von durchgrüntem Vorgärten vorrangig erhalten werden und keine übermäßige Versiegelung und Überbauung.
4. Es wird durch die Planung keiner gezwungen, sich einen Carport oder eine Garage vor das Fenster seines Hauses zu stellen.
5. Außerhalb der 5-m-Zone sind Carports zulässig.
6. Diese Argumentation kann nicht nachvollzogen werden, da Stellplätze auch in der 5-m-Zone zulässig sind. Grundsätzlich ist hier auch zu erwähnen, dass der für die Nutzungen auf den Grundstücken notwendige Stellplatzbedarf auf dem selbigen nachzuweisen ist – und nicht im öffentlichen Straßenraum. Die Parkmöglichkeiten an öffentlichen Verkehrsflächen stehen ohne ausdrückliche verkehrsrechtliche Beschränkung grundsätzlich jedem zum Parken zur Verfügung und nicht nur den Anwohnern einer bestimmten Straße.

Carports in der 5-Meter-Zone an der öffentlichen Verkehrsfläche

An den Regelungen des Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ (Entwurf II vom 25.03.2019) wird festgehalten. In der 5-m-Zone sind weiterhin nur 2 Stellplätze sowie eine max. 6 Breite Zufahrt zulässig.

Zu Punkt IV.4.5

Die Entwässerung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Eine Entwässerung privater Flächen auf die öffentliche Straße bzw. den Gehweg ist grundsätzlich verboten. Eine Ableitung/Einleitung umweltschädlicher Substanzen ist ebenfalls verboten (Entwässerungssatzung – EWS – der Stadt Oberasbach).

Zu Punkt IV.5.3

„Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / ihrer Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Auf Grundstücken, auf denen die Lage der Baugrenzen nicht der Lage des Bestandsgebäudes entspricht, dürfen diese Baugrenzen erst in Verbindung mit dem Abriss / der Beseitigung des Bestandsgebäudes überbaut werden.“

Punkt IV.11.3 und IV12.6

Der aufgeführte Bezug wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell richtiggestellt.

Aus Gründen des Landschaftsbildes erfolgt eine Abgrenzung und Einbindung des Wohngebietes zur landwirtschaftlichen Flur durch einen grünen Ortsrand. Dies wird durch die Pflanzung artenreichen Strauchhecke auf privatem Grund mit einer Breite von 5 m erreicht. Aus Gründen des Artenschutzes werden heimische Gehölze (s. Pflanzenliste) festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung teilt vermeintlich ein Grundstück im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14/1, weil der westliche Grundstücksteil im Außenbereich liegend, befindlich außerhalb des Geltungsbereichs, lediglich gärtnerisch genutzt wird und auch grundsätzlich der Bebauung entzogen ist (§ 35 BauGB).

Solange die 110-kV-Hochspannungsleitung noch steht, gelten die vom Leitungsträger geforderten Abstandsregelungen (Erläuterungen siehe oben zum Schreiben vom 30.11.2016). Wird die Freileitung ersatzlos zurückgebaut, bleibt es bei der Festsetzung der Ortsrandeingrünung. Sollte die Leitung in die Erde verlegt werden, wird der Leitungsträger Leitungsabstände vorgeben.

Zu Punkt IV.12.2 und IV12.6

Aus Gründen des Artenschutzes werden heimische Gehölze und aus Gründen des Landschaftsbildes, Mindestpflanzqualitäten für die Nachpflanzung und Neupflanzung von Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Um möglichst rasch eine wirksame Ortsrandeingrünung zu erreichen werden Mindestqualitäten für die Sträucher der Ortsrandeingrünung und Pflanzabstände festgesetzt.

Ein Laubholz-Hochstamm wird i.d.R. mehr als 15 m hoch und hat dann eine Kronendurchmesser von ca. 6 m. Halbstämme, Sträucher und Spalierobst erreichen bei weitem nicht diese Größen. Mit Hochstämmen lässt sich den zweigeschossigen Gebäuden eine adäquate Grünmasse entgegensetzen und das Gebiet wirkungsvoll durchgrünen.

Zum Schreiben vom 24.05.2019

IV.1.2 und IV.1.3

Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird, wie festgesetzt belassen, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Festlegung beibehalten, dass im WA 1 vier und im WA 2 eine Wohneinheit zulässig sind. Des Weiteren bestehen im Baugebiet bereits Mehrfamilienhäuser.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.11:

Beteiligte 11: Tannenweg 15, Fl.Nr. 597/54, Stellungnahmen vom 04.12.2016 und 29.04.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 04.12.2016

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Hölzleshoffeld“ haben wir folgende Einwendungen:

1. Erhöhung der **GRZ** nach § 17 BauNVO auf das gesetzliche Höchstmaß von **0,4** im gesamten Geltungsbereich des B-Planes
2. Änderung/Erweiterung der textlichen Festsetzung IV.9.1:

An den der Straßenseite abgewandten Grundstücksgrenzen (zu Nachbarn und Privatwegen) ist eine Abgrenzung/ Einfriedung von 2,00 m (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO) möglich und zulässig.

Begründung: Schutz der Privatsphäre, Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

Schreiben vom 24.04.2019

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nehmen wir zum geplanten BPlan Nr. 14/1 wie folgt Stellung:

Im Rahmen einer nachhaltigen Flächenbewirtschaftung und zum Schutz von Boden und Wasser sprechen wir uns für die **Möglichkeit der Errichtung von Carports & Garagen direkt an der Straße aus.**

Die Baugrenze (rote Linie) zur Straße hin ist daher freizugeben.

Insbesondere beabsichtigen wir (Tannenweg 15) zeitnah weitere Stellplätze durch einen Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/54 direkt angrenzend an der vorderen Grundstücksgrenze zu errichten, auch um so zur Entlastung der Parksituation im Tannenweg beizutragen. Eine Errichtung eines Carports im hinteren Teil des Grundstücks kommt für uns nicht in Frage, da der Weg dorthin sonst unnötigerweise versiegelt werden müsste.

Vielleicht wäre das auch für andere Anwohner ein Anreiz, Carports zu errichten und somit nicht die gesamte Straße zuzuparken. So könnten evtl. auch größere Fahrzeuge, wie Müllabfuhr, Post, Straßenreinigung, Einsatzfahrzeuge der Polizei etc. leichter die Straße passieren.

Für eine Rückantwort bedanken wir uns und verbleiben ...

Beschluss:

Zum Schreiben vom 04.12.2016

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1.:

Nach dem letzten Planungsstand zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ beträgt die GRZ 0,4 als Höchstmaß.

Zu 2.:

Die Festsetzung Nr. IV.8.2 legt folgendes fest: Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke zu benachbarten Grundstücken darf nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen. Bei Doppelhäusern sind im Bereich von Terrassen auch Terrassentrennwände in einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) zulässig. Insbesondere führen auch ähnliche Einfriedungen im Baugebiet dazu, dass ein Ortsbild in seiner Grundstruktur noch einen sehr homogenen Charakter aufweist. Diesen gilt es in den Grundstrukturen erkennbar zu erhalten.

Zum Schreiben vom 29.04.2019

Carports in der 5-Meter-Zone an der öffentlichen Verkehrsfläche:

Neben der Planung für eine moderate Nachverdichtung, ist ein Ziel der Stadt Oberasbach die Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Siedlungsgebietes der Bayerischen Landessiedlung aus den 1960er Jahren, mit seiner typischen Ästhetik.

Die Freihaltung der 5-Meter-Zone in den Vorgärten ist ein städtebauliches Element, das die Eigenart des Baugebietes aus der Zeit des Rahmenplans der Bayerischen Landessiedlung für die Siedlerstätten widerspiegelt. Sehr viele Zufahrten und Nebengebäude sind auch noch heute zurückversetzt vorhanden.

Die vorhandenen Grundstücke mit Carports im Vorgarten demonstrieren dem Betrachter eine massiv wirkende Bebauung und Versiegelung. Dieser städtebaulichen Fehlentwicklung möchte die Stadt Oberasbach entgegenwirken und dennoch dem Bedürfnis nach Pkw-Stellplätzen in Fahrbahnnähe nachkommen.

Ebenerdige Stellplätze ohne Überbauung ordnen sich optisch der übrigen Bebauung unter und sind besser anzufahren, als überdachte Stellplätze. Darum werden erst recht keine Garagen in der 5-Meter-Zone zur Erschließungsstraße zugelassen.

Im Gruppenmoderationsverfahren gab es einen eigenen Workshop „Autostellplätze, Carports“. Die Dokumentation der Ergebnisse über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. Letztlich entscheidet der Stadtrat über die Abwägung im Bauleitplanverfahren und ist Rechtssetzungsorgan für die Satzung „Bebauungsplan Nr. 14/1 Hölzleshoffeld“.

Diese Problematik (Stellplätze, Carports, Zufahrtsbreiten, Versiegelung) wurde deshalb bereits in der Stadtratssitzung am 18.07.2018 angesprochen (Planungskonzept II) und der Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept zur Weiterbearbeitung für den Bebauungsplanentwurf II einstimmig so beschlossen. Das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer an der beliebigen Nutzung ihres Grundstücks wird insoweit aus städtebaulichen Gründen zumutbar eingeschränkt, da dem Wunsch nach Stellplätzen in diesem Bereich, unter der Voraussetzung einer wasserdurchlässigen Herstellung, entsprochen wird. Vorhandene Carports genießen Bestandsschutz.

Warum straßenseitig errichtete Carports, anders als Stellplätze an dieser Stelle, das Parken auf der öffentlichen Straße minimieren sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Der Stellplatznachweis ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach auf dem Baugrundstück zu erbringen. Gegen eine zweckentfremdete Nutzung von Garagen und Stellplätzen kann die Stadt leider grundsätzlich wenig unternehmen.

Die Durchfahrtsbreite für Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge ist nach der Straßenverkehrsordnung freizuhalten. Ist diese nicht gegeben, besteht an dieser Stelle kraft Gesetzes ein Parkverbot.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.12:

Beteiligte 12: Tannenweg 17 a, Fl.Nr. 597/70, Stellungnahmen vom 09.12.2016 und 15.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 09.12.2016

Ihrer aktuellen Broschüre über Oberasbach ist folgendes zu entnehmen:

„Willkommen in Oberasbach“ – „Oberasbach verbindet“

"Man kann in Oberasbach sehr gut groß, aber auch alt werden"

Ich hatte mich im Jahr 2006 mit meiner damaligen Partnerin und jetzigen Frau dazu entschieden in Oberasbach zu leben. Daher habe ich einen Teil des Grundstückes von meinen Eltern erhalten. Die Stadt und das Landratsamt hat den Bau des Hauses ohne jegliche Einschränkung befürwortet und genehmigt

Es wird mittlerweile so hingestellt, als wäre das verkehrt.

Aus unserer Sicht ist das nicht der Fall. Daher müssen wir unser Eigentum (be)schützen. Auch vor Ihnen.

Was ist (möglicherweise) in 30 Jahren?

Entspricht unser Haus noch den ökonomischen Normen?

Wie kann ein Fertighaus vernünftig saniert werden? Kann es das überhaupt?

Wie lange hält ein Fertighaus überhaupt?

Ist das Haus dann noch altersgerecht? Benötigt man dann ein bedarfsgerechtes Haus?
Vielleicht ebenerdig und / oder barrierefrei?

Diese Fragen können weder Sie noch ich momentan beantworten.

Sie schreiben in Ihrer Antwort auf unseren 1. Einspruch lapidar: „Die fehlende Baugrenze drückt lediglich aus, dass bei Abriss die Neuerrichtung an gleicher Stelle nicht mehr zulässig ist.“

Dieser für Sie scheinbar unbedeutende Satz hat für mich /uns **möglicherweise existenzielle** Bedeutung.

Auf meinem Grundstück sind keinerlei! Baugrenzen. Das bedeutet, dass mein Grundstück in 30 Jahren den Wert eines Kartoffelackers haben wird.
Sie berauben mich, meiner Frau und meiner zwei Kindern der Zukunft in Oberasbach. Ich brauche zwingend **eine eingezeichnete Baugrenze** für mein Haus.
Ich hoffe wir können in Oberasbach sehr gut groß, aber auch alt werden.

Wir hoffen, Sie sehen das genauso und stehen zu Ihrem Wort.

Schreiben vom 15.05.2019:

Wir legen (erneut) Widerspruch gegen den neuen Entwurf II des Bebauungsplans (BBP) Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ein.

Unser *Schreiben vom 09.12.2016* wurde von Ihnen noch nicht beantwortet.

Dessen Inhalt ist jedoch immer noch aktuell gültig.

Wir möchten noch einmal nachdrücklich vorbringen, dass unser Grundstück im neuen Entwurf (nach wie vor) **ohne Baugrenzen** versehen ist.

Sollte es bei dieser Entscheidung bleiben, verlieren ich und meine Frau unsere Altersvorsorge.

Wir benötigen sowohl einen **Bestandsschutz** für unser Haus, als auch für unser Grundstück.

Ihre Entscheidung hat für mich, meine Frau und meine beiden Kinder **existenzielle Auswirkung**.

Wir hoffen, dass Sie sich dessen bewusst sind und bei ihrer Entscheidung berücksichtigen.

Beschluss:

Zum Schreiben vom 09.12.2016

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Der Entwurf II vom 25.03.2019 zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ sieht großzügige Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/70, Gemarkung Oberasbach, vor.

Die Hinterliegerbebauung wurde im WA 2 erfasst und ist grundsätzlich eingeschossig mit Flachdach zulässig.

Das bestehende genehmigte Gebäude hat Bestandsschutz. Dieser wird durch die Planung auch nicht angetastet. Aus diesem kann nach momentanem Recht jedoch kein Anspruch auf Genehmigung einer neuen baulichen Anlage abgeleitet werden. Auch ein Anspruch auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau besteht nicht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. IV.5 regeln den Bestandsschutz und die Wiedererrichtung von rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden.

Somit existiert nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans ein weitergehender Bestandschutz für das Gebäude als momentan. Ein unzumutbarer Eingriff ins Eigentumsrecht kann deshalb nicht gesehen werden.

Schreiben vom 15.05.2019

Ihr Schreiben vom 09.12.2016 wurde mit Schreiben vom 23.07.2018 beantwortet. Die Inhalte Ihres Schreibens wurden in die Abwägung eingestellt.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.13:

Beteiligte 13: Fichtenweg 19, Fl.Nr. 597/63, Stellungnahmen vom 12.12.2016 und 27.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 12.12.2016

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/63, gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 27.05.2019

Wir machen folgende Einwendungen gegen den obigen Bebauungsplan geltend:

- **Die rote Linie (Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen) auf unserem Grundstück (Flur-Nr. 597/62) im hinteren Bereich muss wie auf allen anderen Grundstücken auf die blaue Linie (Baugrenze) oder weiter in Richtung Grundstücksgrenze versetzt/verschoben werden.**
- Die **Abgrabung** zur Belichtung von **Kellergeschossen** muss zulässig sein.
- Dachaufbauten auf Satteldächern müssen immer zulässig sein, egal welche Dachneigung gegeben ist.
- Durch einen Dachaufbau muss bei Bedarf ein Vollgeschoss im Dachgeschoß entstehen können **(der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß muss möglich sein).**

- Die Möglichkeit von überdachten Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich (5-Meter-Zone) muss gegeben sein.

Wir hoffen auf Ihr Entgegenkommen.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zum Schreiben vom 12.12.2016:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt formuliert, so dass dazu keine Abwägung erfolgen kann.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist zum Entwurf II vom 25.03.2019 entfallen.

Zum Schreiben vom 27.05.2019:

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen

Die Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen wird auf den Grundstücken mit den Flur-Nr. 597/62 und 597/63 auf den Umfang der Baugrenze redaktionell ausgeweitet.

Abgrabung zur Belichtung von Kellergeschossen

Um in einem Kellergeschoss Wohnraum zu generieren bedarf es der Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung (=gesunde Wohnverhältnisse). Dazu wären großflächige Geländeänderungen notwendig, mit nicht mehr steuerbaren Auswirkungen auf die noch vorzufindende einheitliche Struktur des (weitestgehend ebenen) Geländes. Darüber hinaus würden Wandhöhen entstehen, die sich in das Ortsbild nicht mehr einfügen. Das Kellergeschoss wird somit schnell ein weiteres Vollgeschoss, was städtebaulich nicht gewollt ist. Hierzu auch (VG München, Urteil v. 18.04.2016 – M 8 K 14.2632): „Wohnverhältnisse im Keller sind hinsichtlich der Belichtung, der Besonnung und insbesondere hinsichtlich der Teilhabe am sozialen Leben unzureichend. Der einzige Ausblick aller Aufenthaltsräume der geplanten Wohnung auf die abgeöschte Abgrabung entspreche nicht den anerkannten Regeln der Baukunst, die von einem notwendigen Fenster eines Aufenthaltsraumes eine Teilnahme am sozialen Leben erwarten ließen...“ Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind deshalb nicht zulässig. In Teilen des Plangebiets sind bereits Kellergeschosse eingegraben bzw. frei gelegt wurden und unmittelbar aneinandergrenzende Gebäude weisen dadurch teils erhebliche Höhenunterschiede in ihren Eingangsbereichen auf. Das soll künftig aus o.a. Gründen vermieden und Geländeanpassungen nur in einem (zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) notwendigen und geringen Umfang zulässig sein.

Dachaufbauten, Dachgauben

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten unter Nr. IV.6 sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.2.5 ausführlich erläutert. Die ursprüngliche Dachneigung von 30° ist für das Gesamtsiedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume ursprünglich lediglich als Trockenböden und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und zum Teil rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Bei dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, jedoch ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ

die Errichtung einer steileren Dachneigung (bis 40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Ein drittes Vollgeschoss soll dadurch nicht entstehen, da dies nicht für Dachgeschosse alleine festgesetzt werden kann. Hier wären dann auch bei einer allgemeinen Zulässigkeit bei Neubauten die Errichtung von drei Vollgeschossen zzgl. eines Dachgeschosses möglich, was städtebaulich die Siedlung überformen würde und nicht gewünscht ist. Für die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss ist dies auch nicht notwendig.

Carports in der 5-Meter-Zone an der öffentlichen Verkehrsfläche

Neben der Planung für eine moderate Nachverdichtung, ist ein Ziel der Stadt Oberasbach die Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Siedlungsgebietes der Bayerischen Landessiedlung aus den 1960er Jahren, mit seiner der typischen Ästhetik.

Die Freihaltung der 5-Meter-Zone in den Vorgärten ist ein städtebauliches Element, das die Eigenart des Baugebietes aus der Zeit des Rahmenplans der Bayerischen Landessiedlung für die Siedlerstätten widerspiegelt. Sehr viele Zufahrten und Nebengebäude sind auch noch heute zurückversetzt vorhanden.

Die vorhandenen Grundstücke mit Carports im Vorgarten demonstrieren dem Betrachter eine massiv wirkende Bebauung und Versiegelung. Dieser städtebaulichen Fehlentwicklung möchte die Stadt Oberasbach entgegenwirken und dennoch dem Bedürfnis nach Pkw-Stellplätzen in Fahrbahnnähe nachkommen.

Ebenerdige Stellplätze ohne Überbauung ordnen sich optisch der übrigen Bebauung unter und sind besser anzufahren, als überdachte Stellplätze. Darum werden erst recht keine Garagen in der 5-Meter-Zone zur Erschließungsstraße zugelassen.

Im Gruppenmoderationsverfahren gab es einen eigenen Workshop „Autostellplätze, Carports“. Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen. Nachdem die Stadt diesen Workshop freiwillig über das gesetzlich erforderliche Maß der Eigentümerbeteiligung angeboten und die Kosten dafür übernommen hat, wird sie sich auf diese Ergebnisse auch in ihren Entscheidungen über inhaltliche Bestimmungen berufen.

Letztlich entscheidet der Stadtrat über die Abwägung im Bauleitplanverfahren und ist Rechtssetzungsorgan für die Satzung „Bebauungsplan Nr. 14/1 Hölzleshoffeld“.

Diese Problematik (Stellplätze, Carports, Zufahrtsbreiten, Versiegelung) wurde deshalb bereits in der Stadtratssitzung am 18.07.2018 angesprochen (Planungskonzept II) und der Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept zur Weiterbearbeitung für den Entwurf II vom 25.03.2019 einstimmig so beschlossen. Das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer an der beliebigen Nutzung ihres Grundstücks wird insoweit aus städtebaulichen Gründen zumutbar eingeschränkt, da dem Wunsch nach Stellplätzen in diesem Bereich, unter der Voraussetzung einer wasserdurchlässigen Herstellung, entsprochen wird. Vorhandene Carports genießen Bestandsschutz.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.14:

Beteiligte 14: Fichtenweg 7, Fl.Nr. 597/17, Stellungnahme vom 27.05.2019

Heike Barth war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend.

Sachverhalt:

Gegen die folgende Regelung im Entwurf II des Bebauungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" wird Widerspruch eingelegt:

1. Aus Gründen des Erhalts der Wohnqualität, des Siedlungscharakters und um eine moderate Nachverdichtung zu gewährleisten, sollte die **maximale Anzahl** der **Wohneinheiten** auf höchstens **3 bei einem Grundstück von ca. 900 m²** begrenzt werden.
Was 300 m² je Wohneinheit entspricht.
2. Im Übrigen würden wir es sehr begrüßen, wenn Sie das ganze Verfahren sofort einstellen würden. Bisher ging es ja ohne einen solchen „tollen“ Bebauungsplan auch gut!

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1.: Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird, wie festgesetzt belassen, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Festlegung beibehalten, dass im WA 1 vier und im WA 2 eine Wohneinheit zulässig sind. Des Weiteren bestehen im Baugebiet bereits Mehrfamilienhäuser.

Zu 2.: Der Stadtrat Oberasbach hat beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der letzten Planungsgrundlage abzuschließen, um die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern. Neben der Planung für eine moderate Nachverdichtung, ist ein Ziel der Stadt Oberasbach die Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Siedlungsgebietes der Bayerischen Landessiedlung aus den 1960er Jahren, mit seiner typischen Ästhetik und die Steuerung einer bereits begonnenen städtebaulichen Fehlentwicklung.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 2 anwesend: 19 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.15:

Beteiligte 15: Tannenweg 23, Fl.Nr. 597/49, Stellungnahme vom 13.05.2019

Sachverhalt:

Gegen die folgende Regelung im Entwurf II des Bebauungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" wird **Widerspruch** eingelegt:

1. Aus Gründen des Erhalts der Wohnqualität, des Siedlungscharakters und um eine moderate Nachverdichtung zu gewährleisten, sollte die **maximale Anzahl der Wohneinheiten** auf höchstens **3 bei einem Grundstück von ca. 900 m²** begrenzt werden.
Was 300 m² je Wohneinheit entspricht.
2. Gegen den Punkt IV.6.1.: Wenn Dachziegel **gereinigt** und versiegelt werden, dann **glänzen die Ziegel**. Das muss auch weiterhin möglich sein.
3. Gegen Punkt IV.6.8.: Das **Beschränken der Länge einer Dachgaube** und die Beschränkung der Gesamtbreite auf $\frac{1}{2}$ der Trauflänge **lehne ich ab**. $\frac{3}{4}$ der Trauflänge wären akzeptabel.
4. Punkt IV.11.1.: Hier fehlt noch die **Ergänzung „von der Stadt“** oder „durch die Stadt“.
5. Punkt IV.11.3.: **Warum sollten die 5 m Ortsrandeingrünung nicht als Rasenfläche möglich sein?**

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1.: Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird, wie festgesetzt belassen, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Festlegung beibehalten, dass im WA 1 vier und im WA 2 eine Wohneinheit zulässig sind. Des Weiteren bestehen im Baugebiet bereits Mehrfamilienhäuser.

Zu 2.: Die Vorgabe „nicht glänzenden Ziegel“ für Dacheindeckungen zu verwenden, gilt lediglich bei neu zu errichtenden Dächern. Von der Regelung nicht umfasst ist der Umstand, dass die Dachziegel nach der Reinigung glänzen.

Zu 3.: Gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) darf eine (untergeordnete) Dachgaube sogar nur maximal $\frac{1}{3}$ der Gesamtbreite der Außenwand haben und eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² aufweisen. Im Bebauungsplan wird hiervon abgewichen und eine Begrenzung auf maximal 5 m Gesamtlänge bzw. $\frac{1}{2}$ der Außenwandlänge zugelassen. Die Abstände zum First, zum Ortgang und zur Traufe werden mit Minimalmaßen festgelegt und die Höhe der Fensterflächen der Dachgauben wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Somit kann gewährleistet werden, dass sich diese Aufbauten dem Hauptdach unterordnen.

Zu 4.: Vielen Dank für den Hinweis, dieser Zusatz ist jedoch entbehrlich, da die Festsetzungen grundstücksbezogen sind, die Eigentumsverhältnisse sich aus dem Grundbuch ergeben und die Zuständigkeit damit feststeht.

Zu 5. Die im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind auf eine Grundstückstiefe von 5,0 m heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies ist aus Gründen des Landschaftsbildes geplant, zudem erfolgt eine Abgrenzung und Einbindung des Wohngebietes zur landwirtschaftlichen Flur durch einen grünen Ortsrand. Dies wird durch die Pflanzung einer artenreichen Strauchhecke auf pri-

vatem Grund mit einer Breite von 5 m erreicht. Aus Gründen des Artenschutzes werden heimische Gehölze (s. Pflanzenliste) festgesetzt. Eine Rasenfläche hat keine Höhenentwicklung und damit keine Eingrünungsfunktion. Eine Rasenfläche bietet nicht die gleichen Lebensraumfunktionen wie eine artenreiche Hecke.

Wir weisen darauf hin, dass sich Ihr Grundstück teilweise im Bereich der Baumfallzone des Forstwaldes befindet. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen (Festsetzungen Nrn. V.1.1 und V.1.2). Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 30 m.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 14 dagegen: 5 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.16:

Beteiligte 16: Fichtenweg 21, Fl.Nr. 597/62 - Stellungnahmen vom 18.05.2019 u. 27.05.2019

Sachverhalt:

18.05.2019:

Gegen die folgende Regelung im Entwurf II des Bebauungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" wird Widerspruch eingelegt:

1. Aus Gründen des Erhalts der Wohnqualität, des Siedlungscharakters und um eine moderate Nachverdichtung zu gewährleisten, sollte die **maximale Anzahl** der **Wohneinheiten** auf höchstens **3 bei einem Grundstück von ca. 900 m²** begrenzt werden.
Was 300 m² je Wohneinheit entspricht.

27.05.2019:

Wir machen folgende Einwendungen gegen den obigen Bebauungsplan geltend:

- Die rote Linie (Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen) auf unserem Grundstück (Flur-Nr. 597/62) im hinteren Bereich muss wie auf allen anderen Grundstücken auf die blaue Linie (Baugrenze) oder weiter in Richtung Grundstücksgrenze versetzt /verschoben werden.
- Die Abgrabung zur Belichtung von Kellergeschossen muss zulässig sein.
- Dachaufbauten auf Satteldächern müssen immer zulässig sein, egal welche Dachneigung gegeben ist.
- Durch einen Dachaufbau muss bei Bedarf ein Vollgeschoss im Dachgeschoß entstehen können (der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß muss möglich sein).
- Die Möglichkeit von überdachten Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich (5-Meter-Zone) muss gegeben sein.

Wir hoffen auf Ihr Entgegenkommen.

Beschluss:

Zum Schreiben vom 18.05.2019:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche ist planungsrechtlich nicht möglich.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird, wie festgesetzt belassen, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Festlegung beibehalten, dass im WA 1 vier und im WA 2 eine Wohneinheit zulässig sind. Des Weiteren bestehen im Baugebiet bereits Mehrfamilienhäuser.

Zum Schreiben vom 27.05.2019:

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen Die Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze wird auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 597/62 und 597/63, Gemarkung Oberasbach, auf den Umfang der Baugrenze aufgeweitet.

Abgrabung zur Belichtung von Kellergeschossen

Um in einem Kellergeschoss Wohnraum zu generieren bedarf es der Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung (=gesunde Wohnverhältnisse). Dazu wären großflächige Geländeänderungen notwendig, mit nicht mehr steuerbaren Auswirkungen auf die noch vorzufindende einheitliche Struktur des (weitestgehend ebenen) Geländes. Darüber hinaus würden Wandhöhen entstehen, die sich in das Ortsbild nicht mehr einfügen. Das Kellergeschoss, was städtebaulich nicht gewollt ist. Hierzu auch (VG München, Urteil v. 18.04.2016 – M 8 K 14.2632): „Wohnverhältnisse im Keller sind hinsichtlich der Belichtung, der Besonnung und insbesondere hinsichtlich der Teilhabe am sozialen Leben unzureichend. Der einzige Ausblick aller Aufenthaltsräume der geplanten Wohnung auf die abgeboßte Abgrabung entspreche nicht den anerkannten Regeln der Baukunst, die von einem notwendigen Fenster eines Aufenthaltsraumes eine Teilnahme am sozialen Leben erwarten ließen...“ Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind deshalb nicht zulässig. In Teilen des Plangebiets sind bereits Kellergeschosse eingegraben bzw. frei gelegt wurden und unmittelbar aneinandergrenzende Gebäude weisen dadurch teils erhebliche Höhenunterschiede in ihren Eingangsbereichen auf. Das soll künftig aus o.a. Gründen vermieden und Geländeanpassungen nur in einem (zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) notwendigen und geringen Umfang zulässig sein.

Baumfallzone mit besonderen Bauvorschriften

Wir weisen darauf hin, dass sich Ihr Grundstück vollständig im Bereich der Baumfallzone des Forstwaldes befindet. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen (Festsetzungen Nrn. V.1.1 und V.1.2). Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 30 m. Dachaufbauten, Dachgauben Die Festsetzungen zu Dachaufbauten unter Nr. IV.6 sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.2.5 ausführlich erläutert. Die ursprüngliche Dachneigung von 30° ist für das Gesamtsiedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume ursprünglich lediglich als Trockenböden und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und zum Teil rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden.

Bei dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben aus o.a. Gründen schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan

soll auf diese Wünsche eingegangen werden, ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen.

Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen.

Gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO darf eine (untergeordnete) Dachgaube sogar nur maximal 1/3 der Gesamtbreite der Außenwand haben und eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² aufweisen. Im Bebauungsplan wird hiervon abgewichen und eine Begrenzung auf maximal 5 m Gesamtlänge bzw. 1/2 der Außenwandlänge zugelassen. Die Abstände zum First, zum Ortgang und zur Traufe werden mit Minimalmaßen festgelegt und die Höhe der Fensterflächen der Dachgauben wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Somit kann gewährleistet werden, dass sich diese Aufbauten dem Hauptdach unterordnen. Beim Errichten von Dachaufbauten / -gauben ist darauf zu achten, dass kein drittes Vollgeschoss entsteht. Nach Art. 57 Abs. 2 BayBO gehören Dachgauben zu den verfahrensfreien Bauvorhaben im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht. Dazu ergänzend regelt Art. 58 Abs. 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung bei Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Deshalb muss auch im weiteren Verfahren hier auf die Einhaltung einheitlicher Maßstäbe von Dachaufbauten und die Unterschreitung eines Vollgeschosses bei Änderungen der Dächer geachtet werden.

Carports in der 5-Meter-Zone an der öffentlichen Verkehrsfläche

Neben der Planung für eine moderate Nachverdichtung, ist ein Ziel der Stadt Oberasbach die Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Siedlungsgebietes der Bayerischen Landessiedlung aus den 1960er Jahren, mit seiner der typischen Ästhetik.

Die Freihaltung der 5-Meter-Zone in den Vorgärten ist ein städtebauliches Element, das die Eigenart des Baugebietes aus der Zeit des Rahmenplans der Bayerischen Landessiedlung für die Siedlerstätten widerspiegelt. Sehr viele Zufahrten und Nebengebäude sind auch noch heute zurückversetzt vorhanden. Die vorhandenen Grundstücke mit Carports im Vorgarten demonstrieren dem Betrachter eine massiv wirkende Bebauung und Versiegelung. Dieser städtebaulichen Fehlentwicklung möchte die Stadt Oberasbach entgegenwirken und dennoch dem Bedürfnis nach Pkw-Stellplätzen in Fahrbahnnähe nachkommen. Ebenerdige Stellplätze ohne Überbauung ordnen sich optisch der übrigen Bebauung unter und sind besser anzufahren, als überdachte Stellplätze. Darum werden erst recht keine Garagen in der 5-Meter-Zone zur Erschließungsstraße zugelassen. Im Gruppenmoderationsverfahren gab es einen eigenen Workshop „Autostellplätze, Carports“. Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen. Nachdem die Stadt diesen Workshop freiwillig über das gesetzlich erforderliche Maß der Eigentümerbeteiligung angeboten und die Kosten dafür übernommen hat, wird sie sich auf diese Ergebnisse auch in ihren Entscheidungen über inhaltliche Bestimmungen berufen.

Letztlich entscheidet der Stadtrat über die Abwägung im Bauleitplanverfahren und ist Rechtssetzungsorgan für die Satzung „Bebauungsplan Nr. 14/1 Hölzleshoffeld“.

Diese Problematik (Stellplätze, Carports, Zufahrtsbreiten, Versiegelung) wurde deshalb bereits in der Stadtratssitzung am 18.07.2018 angesprochen (Planungskonzept II) und der Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept zur Weiterbearbeitung für den Entwurf II vom 25.03.2019 einstimmig so beschlossen. Das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer an der beliebigen Nutzung ihres Grundstücks wird insoweit aus städtebaulichen Gründen zumutbar eingeschränkt, da dem Wunsch nach Stellplätzen in diesem Bereich, unter der Voraussetzung einer wasserdurchlässigen Herstellung, entsprochen wird. Vorhandene Carports genießen Bestandsschutz.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.17:

Beteiligte 17: Ahornweg 7 b, Fl.Nr. 597/7, Stellungnahme vom 28.05.2019

Sachverhalt:

Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der xxxxxxx, Ahornweg 7 b, Oberasbach, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist anliegend beigelegt. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen die geplante Bauleitplanung durch Bebauungsplan „Hölzleshoffeld“ **Einwendungen** und bitten um Berücksichtigung im Rahmen des Weiteren Verfahrens.

Den beabsichtigten städtebaulichen Planungen stehen die berechtigten Interessen unserer Mandanten entgegen.

I.

Das Grundstück unserer Mandanten liegt in dem nun überplanten Bereich und soll durch die Planungen massiv in seiner baulichen Nutzbarkeit beschränkt werden.

1. Unsere Mandanten sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/7, Gemarkung Oberasbach. Das Grundstück ist u.a. mit dem Einfamilienhaus Ahornweg 7b bebaut und liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich. Das Grundstück unserer Mandanten wurde aus dem Grundstück Fl.Nr. 597/7 herausgemessen und ist insoweit in zweiter Reihe bebaut. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Die Situierung der Häuser auf den jeweiligen Grundstücken ist zur Straße hin orientiert.

2. Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölzleshoffeld“ soll das Grundstück unserer Mandanten in Nutzungsschablone WA2 liegen. Für das Maß der baulichen Nutzung soll eine **Grundflächenzahl von 0,4** sowie eine Anzahl an **Vollgeschossen von I** festgesetzt wird, zudem eine **Dachneigung von 0 bis 10 Grad**. Begründet wird die Entwurfsplanung damit, eine planungsrechtliche Grundlage für künftige Bauantragsverfahren zu schaffen. Ziel soll die Schaffung von **bedarfsge- rechtem und neuem Wohnraum durch geordnete Nachverdichtung** im Plan- gebiet sein. Diese Nachverdichtung soll sich städtebaulich verträglich in die vor- handene Siedlungsstruktur integrieren.

Die Bebauung in zweiter Reihe soll aufgrund der negativen klimatischen Auswir- kungen reglementiert und insgesamt großzügigere Abstandsflächen festgesetzt werden. Im Sinne des **Gleichheitsgrundsatzes soll das Recht einer Bebauung in zweiter Reihe jedem zugestanden werden, wo es auf dem Grundstück mög- lich ist (S. 3 f. der Begründung)**.

II.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen die subjektiven Rechte unserer Mandanten, insbesondere das Recht auf gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

1. Durch die geplanten Festsetzungen wird das derzeit **bestehende Baurecht sowie die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks** unserer Mandanten in nicht hinnehmbarer Weise beschränkt. Durch die Nutzungsschablone WA2 soll ein eingeschossiges Wohngebäude mit Flachdach und einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden. Die **Wohnfläche wird hierdurch auf ca. 60 m² beschränkt**. Derzeit weist das Wohngebäude unserer Mandanten eine **Wohnfläche von ca. 116 m²** auf. Die bauliche Ausnutzbarkeit soll damit um die Hälfte reduziert werden. Dies führt zu einem **massiven Wertverlust**.
2. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die betroffenen öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Die gerechte Abwägung setzt daher nicht nur die zutreffende Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblicher Belange voraus. Weiter ist im Rahmen der Abwägung das **Gebot der Verhältnismäßigkeit** zu beachten. Hieraus folgend muss das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept folgerichtig und widerspruchsfrei umgesetzt werden. Diese Maßgaben werden nicht beachtet. Die erforderliche Abwägung, die vor Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung zwingend erforderlich ist, setzt zunächst voraus, dass **alle betroffenen Belange zutreffend und umfassend festgestellt werden. Hieran fehlt es**. In den vorliegenden Planunterlagen wird lediglich ausgeführt, dass es dem **Wunsch der Grundstückseigentümer** entspreche, in **zweiter Reihe eine untergeordnete Wohnbebauung zuzulassen**. Dies solle **aus Gründen der Gleichberechtigung** zugestanden werden. **Unberücksichtigt bleibt** jedoch, dass damit Gebäude, die bereits jetzt in zweiter Reihe errichtet wurden, **lediglich Bestandsschutz** für sich in Anspruch nehmen können einer **erheblichen Wertminderung** gleich. Dies wurde bei der vorliegenden Planung unberücksichtigt. Künftig werden jedoch die Bebaubarkeit und damit die Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke massiv beschränkt. Nachdem nurmehr eine untergeordnete Bebauung zugelassen werden soll, kommt dies gelassen. Es wurde weder festgestellt, dass überhaupt Interessen unserer Mandanten betroffen werden, noch wurden diese in die Abwägung einbezogen. Dies wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen. Der Entwurfsplanung fehlt es daher an der erforderlichen Grundlage. Nachdem es an einer zutreffenden Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblicher Belange fehlt, ist die bisherige Bauleitplanung rechtswidrig. Auch der Abwägungsvorgang an sich, das gerechte **Abwägen der betroffenen Belange gegeneinander und untereinander, fehlt**. Auch insoweit bestehen jedenfalls Zweifel an der Rechtmäßigkeit der bisherigen Planung. Ein Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung ist zudem, jedenfalls soweit das Maß der baulichen Nutzung derart massiv beschränkt wird, nicht erkennbar. Gemeinden haben Bauleitpläne grundsätzlich nur aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

III.

Dieses Erfordernis ist nicht feststellbar. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur ergibt sich das Baurecht für etwaige Nachverdichtungen auch ohne konkretere planerische Festsetzungen. Es fehlt damit auch am städtebaulichen Erfordernis der geplanten Ausweisungen.

IV.

Gegen die vorgesehene Überplanung des Grundstücks unserer Mandanten bestehen insoweit erhebliche Einwände. Wir gehen davon aus, dass die berechtigten Einwendungen unserer Mandanten berücksichtigt werden und von der beabsichtigten Überplanung, jedenfalls im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen abgesehen wird. Im Übrigen bitten wir uns über den weiteren Verlauf der Verfahren unmittelbar unterrichtet zu halten.

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu I.1.:

Die Grundstücks- und Eigentümersituation ist der Stadt Oberasbach bekannt und wurde in die Abwägung zur Bauleitplanung einbezogen.

Zu I.2.:

Die vorhandenen Bebauungen in zweiter Reihe – wie hier vorhanden – werden durch diese Planung nicht eingeschränkt. Sie haben weiterhin Bestandsschutz, der sogar in dem Sinne erweitert wurde, dass auch bei nicht selbstverschuldetem Abgang des Gebäudes dieses wie genehmigt an gleicher Stelle wiedererrichtet werden darf. Aus diesem Grund wird eine Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit nicht gesehen.

Um jedoch Bebauungen in zweiter Reihe auf allen Grundstücken zu ermöglichen ohne gleichzeitig die Siedlung zu sehr zu verdichten (Anzahl Wohneinheiten, Anzahl Stellplätze...), wird hierfür das Maß auf eine Wohneinheit und in der Höhe begrenzt. Die Planung räumt somit jedem grundsätzlich ein Recht auf eine Bebauung in zweiter Reihe ein und damit mehr als momentan grundsätzlich rechtlich zulässig wäre. An der Genehmigung des hier betroffenen Gebäudes ändert sich dadurch nichts.

Zu II.1.:

Das bestehende genehmigte Gebäude hat Bestandsschutz. Dieser wird durch die Planung auch nicht angetastet. Aus diesem kann nach momentanem Recht jedoch kein Anspruch auf Genehmigung einer neuen baulichen Anlage abgeleitet werden. Auch ein Anspruch auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau besteht nicht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. IV.5 regeln den Bestandsschutz und die Wiedererrichtung von rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden. Somit existiert nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ein weitergehender Bestandsschutz für das Gebäude als momentan.

Ein Eingriff ins Eigentumsrecht, eine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks oder ein Wertverlust kann deshalb nicht gesehen werden.

Zu II.2.:

Bestandsschutz von Gebäuden, Wiedererrichtung bei Zerstörung

Der Bebauungsplanentwurf (Stand: 25.03.2019) sieht großzügige Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/7, Gemarkung Oberasbach, vor. Die Hinterliegerbebauung wurde im WA 2 erfasst und ist grundsätzlich eingeschossig mit Flachdach zulässig. Das Wohngebäude Ihrer Mandanten genießt Bestandsschutz und darf bei Zerstörung durch Naturereignisse oder Brand gleichartig an gleicher Stelle errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. IV.5 regeln den Bestandsschutz und die Wiedererrichtung von rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden. Insoweit wurde die Problematik erkannt und in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des städtebaulichen Konzepts in den Grundzügen des Rahmenplans der Bayerischen Landessiedlung aus den 1960er Jahren, welches überwiegend noch erkenn-

bar und erhaltenswürdig ist, wird im letzten Planstand zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ dem Eigentumsrecht in Form der beliebigen baulichen und gärtnerischen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 597/7, Gemarkung Oberasbach, gegenüber insoweit stärker gewichtet, als die Erhaltung, Renovierung und Neuerrichtung des Bestandsgebäudes, insbesondere durch Naturereignisse oder Brand, weiterhin möglich ist. Insbesondere eine unzumutbare Wertminderung ist daraus nicht abzuleiten.

Zu III.:

Erforderlichkeit der Planung

Der Großteil des Planungsgebietes ist durch die Bayerische Landessiedlung (BLS) im Jahre 1961 als sogenannte „Siedlerstätten“, also als Nebenerwerbssiedlung geplant und in den darauffolgenden Jahren errichtet worden. Es handelt sich um eine Siedlung, deren städtebauliches Grundkonzept in einem Rahmenplan klar geregelt entstanden und heute noch ablesbar ist. Die Stadt Oberasbach erachtet dieses städtebauliche Grundkonzept als schützenswert und sieht in dem Bebauungsplan Nr. 14/1 das geeignete Instrument, einer im Hölzleshoffeld begonnenen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nimmt das Grundkonzept der Urplanung des Rahmenplans auf und schafft die Grundlage eine für eine moderate Nachverdichtung für Wohnraumschaffung, unter Berücksichtigung und Wahrung nachbarschaftlicher Interessen.

Weiterhin wird das Bebauungsplangebiet Nrn. 66/6 und 67/1 überplant. Hier liegt ein Bereich nach § 30 BauGB vor, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans orientiert. Vor allem im östlichen Teil des Ahornwegs ergeben sich geringere Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung von Grundstücken, als es der übrige zu beplanende Bereich des Hölzleshoffeldes zulässt, der bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14/1 nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Wegen des städtebaulichen Zusammenhanges des Quartiers wird künftig die einheitliche Bewertung von Neubaumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft für richtig gehalten. Im Zuge der Gesamtüberplanung des Quartiers wird deshalb auch dieser Bereich mit überplant und der alte Bebauungsplan – in einem separaten parallelen Bauleitplanverfahren – aufgehoben. Insbesondere wird hierzu auf Punkt 2.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist damit unstrittig.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich beim Grundstück Ihrer Mandanten, unabhängig von der Bauleitplanung, im Übrigen vor allem aus der Nähe zum Wald.

Baumfallzone mit besonderen Bauvorschriften

Das Grundstück Fl.Nr. 597/7, Gemarkung Oberasbach, befindet sich teilweise im Bereich der Baumfallzone des Waldes auf Grundstück Fl.Nr. 597/1, Gemarkung Oberasbach, an der Birkenstraße. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen (Festsetzungen Nrn. V.1.1 und V.1.2). Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 30 m.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.18:

Beteiligte 18: Fichtenweg 3, Fl.Nr. 597/15, Stellungnahmen vom 30.11.2016 und 14.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 30.11.2016

Hiermit erhebe ich Grundstückseigentümer/ Flurnummer 597/15 gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Schreiben vom 14.05.2019

Hiermit lege ich Widerspruch zum Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“, wegen folgenden Punkten ein:

Massive Missachtung der in der Mediation erzielten Ergebnisse.

- Die einheitliche Forderung der Teilnehmer war, dass die Möglichkeit der Entstehung von **Großwohnanlagen vermieden** werden sollte. Dieses **Hauptanliegen aller** Teilnehmer wurde offensichtlich **ignoriert** und stattdessen, die mögliche Verdichtung gegenüber des Entwurfs I enorm erhöht. Änderungsvorschlag: **Begrenzung der max. Wohneinheiten auf 4 pro GS und teilweise Reduzierung der GRZ.**

Unnötige Verschiebung der Nutzungsgrenzen.

- Plötzlich haben wenige Grundstücke fast keine Einschränkungen mehr. Nach Entwurf II haben **einzelne** Grundstücke auf einmal ca. 90-100 % mit WA1. Heißt, diese erhalten von den Planern eine extreme Wertsteigerung, dagegen deren Nachbargrundstücke, eine massive Wertminderung! (was ist hier passiert?)
- **Änderungsvorschlag: wie in den meisten GS min. 40 % WA 2 und „Siedlungsgrün“ auch in folgende Flurnummern wieder umsetzen:**
- **597/4, /10, /14, /21, /23, /64 und 599/10, /23 (da grundlose Bevorteilung Einzelner).**

Es ist für mich unverständlich, dass für die eigentlich effiziente Mediation, so viel Zeit und Geld investiert wurde und das dann jetzt doch anders gemacht wird. Bitte schauen Sie sich die Ergebnisse nochmal an und dann schauen Sie bitte an, was hiervon umgesetzt wurde.

So wie der Entwurf II umgesetzt ist, kann man z.B. ein bevorzugtes 1.200 m² GS in zwei Grundstücke teilen und dann jeweils bis zu 4-5 Wohneinheiten drauf stellen.

Dies wollte so definitiv keiner der Mediationsteilnehmer in Nachbarsgarten haben!

Beschluss:

Zum Schreiben vom 30.11.2016:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt formuliert, so dass dazu keine Abwägung erfolgen kann.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist zum Entwurf II vom 25.03.2019 entfallen.

Zum Schreiben vom 14.05.2019:

Um Wohngebäude in zweiter Reihe zu ermöglichen, ist die GRZ von 0,4 erforderlich. Mit Reduzierung der GRZ würde ein Planungsfehler entstehen. Diese GRZ ist gemäß BauNVO auch allgemein gültiges und städtebaulich vertretbares Maß für ein Allgemeines Wohngebiet – wie hier im Hölzleshoffeld. An der Ermöglichung von vier Wohneinheiten im WA 1 und einer Wohneinheit im WA 2 wird festgehalten.

Bei den genannten Grundstücken, welche überwiegend im WA1 liegen, ist die verkehrliche Erschließung an zwei Grundstücksseiten gesichert, sodass hier eine Bebauung möglich ist. Dies ist eine andere Situation und nicht gleichzusetzen mit einer Bebauung in zweiter Reihe mit zusätzlichem Erschließungsaufwand. An dieser Regelung wird festgehalten.

Die Ergebnisse des Workshops sind in den Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans eingeflossen. Dass hierbei einige Teilnehmer mehr, andere eher weniger Verdichtung wünschen, liegt in der Natur der Sache und spiegelt die Vielfalt der Eigentümerinteressen wieder. Als Kompromiss im Workshop wurde die zweite Reihe erlaubt – jedoch in festgelegten Maßen (nur 1 Wohneinheit, nur 1 Vollgeschoss) begrenzt. Dies dient auch der Sicherstellung des nachbarlichen Friedens. Ohne Bebauungsplan wäre die von Ihnen beschriebene Situation (Grundstücksteilung und Bebauung beider Teilbereiche) gemäß § 34 BauGB auch grundsätzlich möglich – jedoch unter Umständen mit noch mehr Wohneinheiten. Von daher steuert die vorliegende Planung eine in der Nachbarschaft verträgliche Art der Verdichtung.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.19:

Beteiligte 19: Fichtenweg 8, Fl.Nr. 597/26, Stellungnahmen vom 15.12.2017 und 24.05.2019

Sachverhalt:

Schreiben vom 15.12.2017:

Mit Spannung und großen Erwartungen haben wir verfolgt, wie die Reaktionen des Stadtrates auf die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung ausfallen.

Natürlich haben wir erwartet, dass möglichst viele der zahlreichen Anregungen aus dem konstruktiven Workshop Eingang in die (neu-)Planungen finden.

Umso größer war unsere Enttäuschung nach Veröffentlichung der Dokumentation, insbesondere die „Qualitätsbeschreibungen für die Planungsaufträge an die Verwaltung“ geben die wichtigsten Ergebnisse nur mangelhaft und unzureichend, bzw. gar nicht wieder.

Wir gehen davon aus, dass dies nicht beabsichtigt war. Deshalb übermitteln wir auf diesem Wege eine beispielhafte Zusammenfassung maßgebender Eckpunkte aus unserer Sicht:

1. Hausgärten, Siedlungsgrün

Die Vorschriften zum sog. **Siedlungsgrün** sollen ersatzlos **entfallen**. Die deutliche Mehrheit will dort, wo die Größe der Grundstücke das erlaubt, die Option offenhalten, ein zweites Haus hinter das bestehende zu bauen.

Dieser Punkt wurde seitens Herrn Dr. Rohrbach nochmals ausdrücklich betont. Siehe hierzu Kopie aus dem Workshop 2/4.

2. Bauen in 2. Reihe (Workshop 3)

Folglich soll das Bauen in 2. Reihe zugelassen werden. Ein Abstand von 4 Metern und eine eingeschossige Bauweise bis zu 120 qm sollen Nachbarinteressen berücksichtigen.

3. An- und Umbauten (Workshop 2 und 3)

Wer durch Anbauten mehr Wohnraum schaffen will, soll durch größere Baufenster dazu flexiblere Möglichkeiten erhalten.

In der Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag steht, dass der **Kanal wegen der Nachverdichtung** des Oberflächenwasserst **überprüft** wird.

Im April 2017 wurde in einer Stadtratssitzung die Aussage getroffen, dass der **Kanal eine Bebauung von GRZ 0,6 zulassen** würde.

Warum bedarf es einer Prüfung?

Im **Jahr 2020** ist angedacht mit der **Erneuerung des Kanals zu beginnen**. Liegen hier bereits Pläne vor?

4. Autostellplätze, Carports (Workshop 1)

Stellplätze werden straßenseitig zugelassen; deshalb ist die Aufhebung der „roten“ Baubegrenzungslinie notwendig.

Lt. Input und Zusammenfassung aus den Workshops 1 und 2 ist gewünscht, dass Stellplätze und Carports gleich zu behandeln sind und auch in Vorgärten errichtet werden.

Siehe hierzu Kopie Qualitätsbeschreibung für den Planungsauftrag Workshop 1

In diesen Auffassungen fühlen wir uns durch die Berichterstattung den FÜN vom 13.10. und 12.12.2017 bestätigt.

Selbstverständlich begrüßen wir die Absicht des Stadtrates den neuen Bebauungsplan mit den Bürgern vor der endgültigen Beschlussfassung zu diskutieren.

(Unterschriftenliste)

Schreiben vom 24.05.2019

Hiermit erheben wir Widerspruch zu folgenden Punkten:

Punkte 1:

zu Punkte IV.6.6 des Bauplanes

„Dachaufbauten sind auf Flachdächern nicht zulässig“.

Wenn auf Flachdächern keine Aufbauten errichtet werden dürfen, können somit auch **keine Solar- oder Photovoltaikanlagen** errichtet werden. Dies entspricht nicht dem Anspruch an Umweltbewusstsein und Energiesparen. Hier wäre es sinnvoll, Aufbauten für Solaranlagen, bzw. Bauten mit Satteldächern zuzulassen.

Zu Nr. IV.6.7

Dachgauben dürfen nur errichtet werden, wenn die **Dachneigung 35 Grad** und mehr beträgt. Die seitens der Bayer. Landessiedlung **gebauten Häuser** haben eine **Dachneigung von 30 Grad**. Hierdurch wäre die **nachträgliche Genehmigung für Dachgauben ohne großen Aufwand** für diese Häuser **nicht** möglich. Im Zuge der Gleichstellung sollte die Dachneigung auf **30 Grad** herabgesetzt werden (**Selbst in der Veränderungssperre wurden Dachgauben bei einer Dachneigung von 30 Grad genehmigt**).

Hier stellt sich die Frage, ob die Widersprüche im Bebauungsplan seitens der Stadt Oberasbach oder seitens des Planungsbüros entstanden. **Zum einen ist vorgesehen,**

dass Dachgauben gebaut werden dürfen, gleichzeitig sind Reglementierungen vorgesehen, die dies wieder aufheben. Gleiches betrifft den Punkt Stellplätze und Carports, einerseits vorgesehen, dass diese errichtet werden dürfen, gleichzeitig jedoch mit Auflagen versehen, die in einer gewachsenen Struktur nicht machbar sind.

Aufgrund vieler Widersprüche ist fraglich, ob es sinnvoll ist den Bebauungsplan in dieser Art und Weise zu realisieren.

Das Vertrauen in die Stadt Oberasbach ist insofern enttäuscht, da viele Vorkommnisse jenseits einer Gleichbehandlung liegen.

Beschluss:

Zum Schreiben vom 15.12.2017:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Die Dokumentation über den Workshop wurde durch die externe städtebauliche Beraterin Frau Dietrich in Zusammenarbeit mit dem neutralen Moderator Herrn Dr. Rohrbach erstellt. In ihr sind die Ergebnisse von teilweise sehr gegensätzlichen / kontroversen Diskussionen zusammengefasst. Dass dies nicht den Erwartungen einiger Teilnehmer entspricht, liegt in der Natur der Sache von Abstimmungen mit teils sehr knappen Ergebnissen. Nachdem die Stadt diesen Workshop freiwillig über das gesetzlich erforderliche Maß der Eigentümerbeteiligung angeboten und die Kosten dafür übernommen hat, wird sie sich auf diese Ergebnisse auch in ihren Entscheidungen über inhaltliche Bestimmungen berufen.

1. Die Bestimmungen zu Pkt. 1 sind im Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleschöffeld“ vom 25.03.2019 umgesetzt.
2. Die Bestimmungen zu Pkt. 2 sind im Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleschöffeld“ vom 25.03.2019 umgesetzt.
3. Die Bestimmungen zu Pkt. 3 sind im Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleschöffeld“ vom 25.03.2019 umgesetzt.

Mischwasserkanal: Infolge des Klimawandels lässt sich im Sommer 2020 und im Juli 2021 beobachten, dass die Starkregen sich immer häufiger ereignen. Gerade die Starkregen sind ausschlaggebend für die Überlastung des Kanalnetzes und Überstau, d.h. Austreten vom Mischwasser aus den Kanalschächten. Deshalb wurde die sog. hydrodynamische Kanalnetzüberrechnung im Oktober 2021 aktualisiert. Daraus ergibt sich, dass der östliche Teil des Fichtenwegs mittels eines neuen Entlastungskanals an den bestehenden Kanal im Platanenweg angeschlossen werden soll. Die Erneuerung des Kanals war nicht im Jahr 2020 angedacht, sondern frühestens im Jahr 2020. Pläne liegen noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erarbeitet.

4. Das mehrheitliche Ergebnis aus allen Arbeitsgruppen zu dem Thema in den zwei Tagen des Workshops sind in den Entwurf II des Bebauungsplans eingeflossen:
 - es soll auch in bisherigen Vorgärten die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Jedoch soll hinsichtlich der Anzahl, der maximalen Zufahrtsbreite und der Eingrünung eine Regelung getroffen werden
 - Carports sollen im Vorgarten nicht errichtet werden,

- Garagen sollen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und wegen der Belichtung der Wohngebäude (Wohnqualität) nicht im Vorgarten zugelassen werden.

Der Entwurf II des Bebauungsplans wurde am 06.06.2018 den Eigentümern vorgestellt und es wurde Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

Zum Schreiben vom 24.05.2019

Zu Nr. IV.6.6 Dachaufbauten

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen auf Flachdächern von Nebengebäuden ist grundsätzlich zulässig. Es soll aber aus gestalterischen Gründen eine Aufständigung und damit die Belegung der einsehbaren 1-geschossigen Gebäude mit zahlreichen Dachaufbauten und ggf. Blendwirkungen auf die Nachbarn verhindert werden. Hier ist die Installierung von z.B. Dünnschicht-Modulen möglich. Diese sind eine Kreuzung aus Dachabdichtung und Solarschicht und werden als Abdichtungsbahn flach auf das Dach aufgetragen. Eine Montage von Photovoltaik auf dem Flachdach mit Aufständigung erfordert oftmals eine Durchdringung der Dachhaut und erhöht somit die Gefahr der Beschädigung der Dachabdichtung bei der Installation. Die einzelnen Sonnenkollektoren müssen außerdem in einem bestimmten Abstand voneinander aufgestellt werden, damit sie sich nicht gegenseitig verschatten. Dadurch kann weniger Fläche ausgenutzt und nur ein bestimmter Winkel installiert werden. Neben den hohen Kosten für die Aufständigung bieten auch hier die flachen Module den Vorteil, dass diese den ganzen Tag und das ganze Jahr über Energie aufnehmen können, was den fehlenden Neigungswinkel wieder wett macht.

Zu Nr. IV.6.7 Dachgauben

Bei dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben aus o.a. Gründen schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden. Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (bis 40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO darf eine (untergeordnete) Dachgaube maximal 1/3 der Gesamtbreite der Außenwand haben und eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² aufweisen. Im Bebauungsplan wird hiervon abgewichen und eine Begrenzung auf maximal 5 m Gesamtlänge bzw. 1/2 der Außenwandlänge zugelassen. Die Abstände zum First, zum Ortgang und zur Traufe werden mit Minimalmaßen festgelegt und die Höhe der Fensterflächen der Dachgauben wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Somit kann gewährleistet werden, dass sich diese Aufbauten dem Hauptdach unterordnen. Beim Errichten von Dachaufbauten / -gauben ist darauf zu achten, dass kein drittes Vollgeschoss entsteht.

Nach Art. 57 Abs. 2 BayBO gehören Dachgauben zu den verfahrensfreien Bauvorhaben im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht. Dazu ergänzend regelt Art. 58 Abs. 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung bei Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Deshalb muss auch im weiteren Verfahren hier auf die Einhaltung einheitlicher Maßstäbe von Dachaufbauten und die Unterschreitung eines Vollgeschosses bei Änderungen der

Dächer geachtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 6 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.20:

Beteiligte 20: Platanenweg 10, Fl.Nr. 599/38, Stellungnahme vom 27.05.2019

Sachverhalt:

Wir, die Wohnungseigentümer und damit Eigentümer des Anwesens Platanenweg 10 in Oberasbach (Fl.-Nr. 599/38) tragen gegen den Entwurf II des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ folgende Einwendungen vor:

Wir haben unser **6-Familienhaus 1992** nach **bestehendem BBP** erbaut. Vergleicht man die Regelungen im damaligen BBP mit den Regelungen im Betreff genannten Entwurf II für den Bereich WA 3, so sind diese in vielen Punkten identisch.

Dennoch haben wir die Befürchtung, dass im Falle eines größeren Umbaus, oder einer Neuerrichtung (nicht durch Brand oder Naturereignisse, da hier eine gleichartige Neuerrichtung zulässig ist) **2 Wohneinheiten wegfallen** könnten, bzw. **nicht in vergleichbarer Größe** errichtet werden könnten.

Grund hierfür ist eine Neuregelung der **Wandhöhen** und der **Firsthöhe** im Entwurf II für den Bereich **WA 3**.

Die Firsthöhe wird um über **zwei Meter** zum bisherigen Bauzustand **verringert** und auf max. 9,5 m festgelegt. Derzeit ist unsere Immobilie mit zwei Vollgeschossen, einer Firsthöhe von 11,74 Metern errichtet und die Dachneigung beträgt 40 %.

Im alten BBP gab es keine Regelungen zur Wandhöhe und Firsthöhe.

Da wir zu den Anwohnern gehören, die wie eingangs erwähnt, bereits einen Bebauungsplan hatten, möchten wir uns, wie sicherlich nachzuvollziehen ist, durch einen **neuen Bebauungsplan** nicht **schlechter stellen**, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch den neuen Bebauungsplan im Bereich WA 1 und WA 2 eine dichtere Bebauung mit mehr Wohneinheiten zugelassen bzw. ermöglicht werden soll.

Es gilt wie oben dargestellt, einen **Wegfall** von **zwei Wohneinheiten** bzw. **eine Reduktion der Wohnflächen zu verhindern**, da dies einen erheblichen Eingriff in unsere Eigentumsrechte bedeuten würde.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Das bestehende genehmigte Gebäude hat Bestandsschutz. Dieser wird durch die Festsetzungen dieser Planung auch nicht angetastet, sondern mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. IV.5 – Regelung zum Bestandsschutz und der Wiedererrichtung von rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden – explizit gesichert. Somit existiert nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ein weitergehender Bestandsschutz für das Gebäude.

Damit erfolgt auch keine Schlechterstellung im Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand. Aus diesem Grund kann nach momentanem Recht jedoch kein Anspruch auf Genehmi-

gung einer neuen vergleichbaren baulichen Anlage abgeleitet werden. Auch ein baurechtlicher Anspruch auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau besteht nicht.

Das Gebäude liegt im „WA 3“. Hier ist keine maximale Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgeschrieben und damit auch mehr möglich.

Eine Dachneigung mit 40 Grad ist auch weiterhin zulässig.

Ein gravierender Eingriff ins Eigentumsrecht kann deshalb nicht gesehen werden und kann damit aus der vorliegenden Planung auch nicht abgeleitet werden.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.21:

Beteiligte 21: Wald östlich des Baugebietes, Fl.Nr. 593, Stellungnahme vom 24.05.2019

Sachverhalt:

Als Grundstückseigentümer des Waldgrundstücks Fl.Nr. 593, das östlich an die Grundstücke Fl.Nrn. 597/48, 597/49, 597/61, 597/62, 597/63, 597/76 angrenzt, möchte ich hiermit meinen Einspruch in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ bekannt geben.

Ich fordere, bei den obengenannten Grundstücken eine **reine Baumfallzone ohne Bebauung** zu berücksichtigen, d.h. dass die Baufenster gegenüber der vorgestellten Planung entsprechend angepasst und massiv verkleinert werden.

Damit würde die Stadt Oberasbach ein Zeichen für den Erhalt ihrer grünen Lunge setzen und als Vorbild wirken angesichts der aktuellen Ereignisse im Rahmen der Diskussion um Klimaschutz und das Volksbegehren „Rettet die Bienen“.

Weiter fordere ich, dass der Fichtenweg zu **meinem Waldgrundstück Fl.Nr. 593 hin abgeschlossen** wird, da es regelmäßig zur **Ablagerung von Müll, Gartenabfällen und Bauschutt** in dem Waldgrundstück kommt und ich außerdem die Haftung für die Benutzung des Trampelpfades, der als Abkürzung durch nichterlaubte Benutzung des Waldgrundstücks durch die Anwohner der Siedlung entstanden ist und kein öffentlicher Weg ist, ablehne.

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Die Grundstücke im Bereich der Baumfallzone sind teilweise bereits seit Jahren bebaut. Die Festsetzung von Baumfallzonen dient dazu, zusätzliche Bereiche für die Bebauung zu ermöglichen, was ein Ziel des Bebauungsplans ist. Gleichzeitig soll die Sicherheit der Benutzer / Bewohner verbessert werden, in dem bauliche Schutzmaßnahmen in der Baumfallzone vorgeschrieben werden. Für die Grundstückseigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke verbessert sich dadurch grundsätzlich die Haftungssituation im Schadensfall.

Die Verschmutzung von angrenzenden Waldflächen durch Rasenschnitt, Gartenabfälle etc. ist bedauerlich. Es ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans und es besteht auch keine rechtliche Möglichkeit, in diesem Verfahren die Probleme der Verunreinigung und der nicht erlaubten Benutzung und Betretung des Waldgrundstücks zu lösen.

Es existiert ein öffentlich gewidmeter Feldweg vom Tannenweg zur Waldstraße, der eine öffentlich benutzbare Wegeverbindung darstellt. Die Durchquerung des Waldes wäre also auch ohne Trampelpfade möglich. Da sich das Waldstück Fl.Nr. 593, Gemarkung Oberasbach, im Privateigentum befindet, steht es dem Eigentümer frei dieses entsprechend zu beschildern. Eine verkehrsrechtliche Anordnung seitens der Stadt Oberasbach kann dort nicht erlassen werden.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.22:

53 Beteiligte mit gleichlautenden Einwendungen 2016 – Flurnummern gemäß Aufstellung

Sachverhalt:

Hiermit erhebe ich / erheben wir Grundstückseigentümer/ jeweilige Flurnummer(n) gegen den Bebauungsplan 14/1 Hölzleshoffeld Einspruch.

1. Einspruch: Gegen die Festlegung der Bebauung
2. Einspruch: Gegen Festschreibung von Siedlungsgrün und Bepflanzung

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Zu 1. Diese Einwendung ist zu unbestimmt formuliert, um sie in die Abwägung einzustellen.

Zu 2. Die Festsetzung „Siedlungsgrün“ ist im Entwurf II vom 25.03.2019 des Bebauungsplans entfallen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 16 dagegen: 3 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 2.2.23:

15 Beteiligte mit gleichlautenden Einwendungen 2019 – Flurnummern gemäß Aufstellung

Sachverhalt:

Gegen die folgende Regelung im Entwurf II des Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ wird Widerspruch eingelegt:

Aus Gründen des Erhalts der Wohnqualität, des Siedlungscharakters und um eine moderate Nachverdichtung zu gewährleisten, sollte die maximale **Anzahl der Wohneinheiten** auf höchstens **3** bei einem Grundstück von ca. 900 m² **begrenzt** werden. Was 300 m² je Wohneinheit entspricht.

Beschluss:

Die Einwendungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt eingestellt:

Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauGB ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen nur in Bezug auf Wohngebäude zulässig. Eine Regelung der Wohneinheiten je Grundstücksflä-

che ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird, wie festgesetzt belassen, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Festlegung beibehalten, dass im WA 1 vier und im WA 2 eine Wohneinheit zulässig sind. Des Weiteren bestehen im Baugebiet bereits Mehrfamilienhäuser.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 3:

Aufhebung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Stadt Oberasbach die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 und 67/1 mit der Bezeichnung „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen im Planblatt und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.11.2021.

Die Planungsunterlagen (Stand: 22.11.2021) sind Bestandteil dieses Beschlusses und werden Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 2 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 4:

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Stadt Oberasbach den Bebauungsplan Nr. 14/1 mit der Bezeichnung „Hölzleshoffeld“, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen im Planblatt und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.11.2021, als Satzung.

Die Planungsunterlagen (Stand: 22.11.2021) sind Bestandteil dieses Beschlusses und werden Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 3 anwesend: 20 beteiligt: 1

TO-Punkt 5:

Mitteilungen

Es liegt nichts vor

TO-Punkt 6:

Anfragen der Mitglieder des Stadtrates

TO-Punkt 6.1:

Anfrage von Stephan Zeilinger

Herr Zeilinger teilt mit, er sei darauf angesprochen worden, dass im Bereich Ohlauer Straße / Stollberger Straße anscheinend keine Straßenreinigung mehr stattfindet und gehäufte Unrat in der Nähe des Hotels festzustellen sei. Bilder werden der Verwaltung zugeleitet. Anscheinend verursachen die Hotelgäste das erhöhte Müllaufkommen. Herr Zeilinger regt an, ggf. mehr öffentliche Abfallkörbe aufstellen.

TO-Punkt 6.2:

Anfrage von Franz Xaver Forman

Herr Forman weist auf die stark ansteigende Inzidenz bei Corona hin. Aus diesem Grund fragt Herr Forman an, ob es spezielle Festlegungen wegen Corona hinsichtlich des Sitzungsbetriebs gibt. Die Vorsitzende informiert über die betreffenden Regelungen der Geschäftsordnung.

Frau erste Bürgermeisterin Huber kündigt in diesem Zusammenhang an, die nächste Sitzung unter der Zutrittsvoraussetzung 3G einzuladen.

TO-Punkt 6.3:

Anfrage von Johann Werner

Die Vorsitzende informiert auf die Frage von Johann Werner nach einer möglichen Wiedereinrichtung eines Impfzentrums in der Jahrturnhalle über den aktuellen Sachstand. Sie wäre grundsätzlich bereit, die Halle wieder zur Verfügung zu stellen. Allerdings müsse auch berücksichtigt werden, dass die Halle – anders als im ersten Halbjahr 2021 – wieder für den Sportbetrieb genutzt werde. Hauptpunkt, der einer Inbetriebnahme derzeit entgegensteht, ist aber das fehlende Personal für den Betrieb des Impfzentrums.

TO-Punkt 6.4:

Anfrage von Heike Barth

Frau Barth regt an, die Stadt Oberasbach möge einen Impftag in der Woche, z. B. an Samstagen unter dem Motto „Oberasbach impft“ anbieten.

Sitzungsende: 21:23 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Markus Träger
Schriftführer/in