

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 28.07.2022

Ö 5.15 Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 15:
BürgerIn 8 vom 20.09.2021

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 18:30 - 23:38 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2021/4025-21 Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung
Nr. 15: BürgerIn 8 vom 20.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [20.09.2021](#):

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ in der Fassung vom [29.07.2021](#)

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaidstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaidstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaidstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaidstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaidstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg.

Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen. Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnisturm wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt.

Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan. Uns

liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.

Legende:

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhanden Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreuzweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße

gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreuzweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.

Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur

über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. [16.05.2013](#), 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. [13.11.1997](#), 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2