

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 28.07.2022

Ö 5.14 Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 14:
BürgerIn 7 vom 24.09.2021

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 18:30 - 23:38 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2021/4025-20 Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung
Nr. 14: BürgerIn 7 vom 24.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [24.09.2021](#):

Einspruch Bebauungsplan Nr. 76

Sehr geehrter Herr [...],

sobald der derzeit ausliegende Bebauungsplan Nr. 76 "nördlich der Hartwaldstraße" Rechtskraft hat, gilt er auch für unsere Adresse. Meine Frau und ich wünschen uns eine konsequentere Lösung. Wir möchten daher folgenden Vorschlag zur Diskussion stellen:

Ausgangspunkt der nun schon länger andauernden Diskussionen ist der Bauantrag für das Grundstück Hartwaldstr. 21. Die inzwischen sehr hohen Preise für Grund und Boden führen zu einer immer stärkeren baulichen Verdichtung - die Neubauten werden höher, breiter, tiefer.

Der jetzt diskutierte Bebauungsplan betrifft einen Ortsteil von Mering, dem man noch (!) einen sehr einheitlichen Charakter zusprechen kann. Vorherrschender Baustil ist der einstöckige Bungalow - oft mit Flachdach. Diese Einheitlichkeit halten wir für erhaltenswert und plädieren daher für eine Begrenzung der Bauhöhe im neuen Bebauungsplan. Maßstab für die Bauhöhe sollten die bereits bestehenden Bungalows sein. Wir würden den Bebauungsplan daher auch etwas differenzierter schneiden. Im westlichen Teil des Bebauungsplans sollten nur mehr Gebäude erfasst werden, die dem einheitlichen Baustil entsprechen. Siehe angefügte Skizze.

Ohne eine Begrenzung auf den derzeit vorherrschenden Baustil, werden die kommenden Neubauvorhaben den vorgegebenen Spielraum sehr wahrscheinlich maximal ausnutzen. Hinter dem ausliegenden Bebauungsplan steht also eine Richtungsentscheidung. Unseres Wissens sprechen sich die meisten betroffenen Anwohner klar für eine Bauhöhenbegrenzung aus. Wir bitten die zuständigen Gremien, dies zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Anlagen:

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Markt Mering bedankt sich für die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. 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 mit berücksichtigt. 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.

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