

Abwägungstabelle Stand: 23.03.2023

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: St. Corona, 6. Änderung
 Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Zeitraum: 17.02.2023 - 22.03.2023

Person ID	Stellungnahme	Abwägung
24429 Erstellt am: 17.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als betroffener Nachbar und Eigentümer des Flurgrundstücks 580 südlich des von der Änderung betroffenen Grundstücks 686 nehme ich zu folgenden geplanten Änderungen Stellung:</p> <p>zu: textliche Festsetzungen 0.1 Gebäude: Es ist ein Gebäude von etwa 25m Länge(!) und erheblicher Höhe an der Südgrenze des Grundstücks, direkt neben dem Zugang zu meiner Haustüre, geplant. Insgesamt entsteht durch das Gebäude ein erdrückender Eindruck, so dass ich das Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere durch die Massivität des Bauvorhabens, gravierend verletzt sehe. Es entstünde eine "geschlossene Bauweise", wohingegen die bestehende umliegende Bebauung im Plangebiet von einer "offenen Bauweise" geprägt ist. Analog zum bestehenden Gebäude des Grundstücks FINr. 686 könnte die Baugrenze etwa im Bereich des Kanals springen und so die Massivität auflösen. Anmerkung: Für die Höhe meines Zweifamilienhauses unmittelbar neben dem geplanten Gebäude waren im Jahr 1989 keine zwei Vollgeschosse erlaubt. Beim OG lag die maximal erlaubte Höhe des Kniestocks bei 1,50m. Der geplante Bau unmittelbar neben der Grenze würde mein Gebäude mit einer nun möglichen Traufhöhe von 6,75m Höhe daher weit überragen. In Punkt 7 "Planinhalte des Bebauungsplanes": 7.3 "Zahl der Vollgeschosse" wird darauf verwiesen, dass die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse der Geschossigkeit der umliegenden Gebäude entspricht. Dies trifft auf mein Gebäude in direkter Nachbarschaft nicht zu (siehe obige Schilderung). Auch die Gebäude Dietzing 10 und Dietzing 9 sind niedriger als zwei Vollgeschosse gebaut. Eine Traufhöhe von 6,75m erreicht KEIN umliegendes Gebäude!</p> <p>Ein Gebäude mit 6,75m Traufhöhe ist für uns inakzeptabel, da ein erdrückender Eindruck - in Anbetracht der massiven Länge und Höhe des</p>	<p><u>Massivität/ offene Bauweise/ Höhe</u></p> <p>Es werden die Abstandflächen nach Art. 6 BayBo eingehalten und somit ist für ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesorgt. Eine offene Bauweise besteht nach BauNVO §22 - bis zu einer Gebäudelänge von 50 m.</p> <p>Durch den Grenzabstand von 3,15m (Einhaltung der Abstandflächen) und den auf dem Nachbargrundstück vorhanden Abstand von ca. 5 Meter entsteht zwischen den Gebäuden ein ausreichender Abstand der für die Belichtung der Räume ausreichen sollte. Das Plangrundstück befindet sich nördlich des betroffenen Flurstücks. Eine Verschattung ist daher nicht zu erwarten</p> <p>Es handelt sich um ein en BP nach §13a (Nachverdichtung, städtebaulich begrüßt) und nicht um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Beim verfahrensgegenständlichen Flurstück handelt es sich um ein Flurstück innerhalb eines Mischgebiets.</p> <p>Gemäß §17 BauNVO gilt für ein Mischgebiet ein Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,6. Dies wird als verträglich angesehen. Ein Grünflächenanteil von 20 % ist auf dem Grundstück nachzuweisen. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird dadurch ausreichend Rechnung getragen.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Die II+D und die Traufhöhe von 6,75m war schon im ursprünglichen Bebauungsplan gegeben.</p>

	<p>Gebäudes - entstünde. Der Ausblick zur Kirche wäre durch den hohen Bau für meine Familie (OG) sowie meine Eltern (EG) unmöglich und sowohl die Räume auf der Nordseite (Bad, Schlafzimmer der Eltern sowie Bad, Arbeitszimmer eigene Familie) als auch das Treppenhaus wären permanent verdunkelt.</p> <p>zu: textliche Festsetzungen 0.1-0.5 Höhe des geplanten Gebäudes: Ich beantrage als Urgelände, von welchem die Höhe bemessen wird, die Höhe des bestehenden Gebäudes zu definieren. Der Wiesenbereich südlich des Gebäudes wurde nachträglich - im Zuge der Zuschüttung eines vormals bestehenden Teichs - aufgeschüttet.</p> <p>Zu: planliche Festsetzungen 1 Art der baulichen Nutzung: Da es sich um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung handelt, ist die Art der Nutzung zu konkretisieren. Die Nutzung muss mischgebietsverträglich sein. Im Hinblick zur direkten Nähe an mein Wohnhaus bitte ich darum, kein verarbeitendes Gewerbe (insbesondere 22.00- 6.00 Uhr) zuzulassen, sondern die Nutzung für Büro/Verwaltungszwecke zu beschränken. Auch hier sehe ich das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p> <p>Begründung: Ich befürchte die Möglichkeit, dass das Grundstück FfNr. 686 aufgespalten werden könnte und dass nach einer eventuellen Veräußerung jegliche gewerbliche Nutzung mein angrenzendes Grundstück künftig beeinträchtigen könnte.</p> <p>zu:textliche Festsetzungen 0.11.1 Sonstige Festsetzungen: Ich beantrage die Zulassung der Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO zu streichen. Damit würde die maximale Grundflächenzahl von 0,6 (siehe planliche Festsetzungen 2.2) ausgehebelt. Dieser Regelung kann ich als Nachbar nicht zustimmen, da wiederum das Gebot der Rücksichtnahme dadurch verletzt wird.</p> <p>zu: textliche Festsetzungen 0.7 Entwässerung und 0.7.1Starkregen: Als Nachbar fordere ich eine konkrete Regelung, dass das Regenwasser für Nachbarn schadlos abgeführt werden muss.</p> <p>Begründung: Das Erdreich ist stellenweise sehr lehmig und die Versickerung ist auf meinem eigenen Grundstück problematisch. Wir hatten fast 20Jahre lang ein Feuchtigkeitsproblem im Erdkeller (seit Errichtung des Anbaus), dem wir im Jahr 2021 durch aufwendige Baggerarbeiten und Nachrüstung mit Pumpenschächten im Innen- und Außenbereich zu begegnen versuchten.</p> <p>Zu: 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme- 5.6 Immissionsschutz: Die Formulierung "Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA</p>	<p>Die Anschüttung des Teiches wird hier selbstverständlich nicht als Höhenbasis genommen, sondern es wird dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Die Höhen werden daher wie folgt festgesetzt und in der Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.</p> <p>Nördlicher Baubereich (Bestandsgebäude) = 431,64 ü.NHN 2016 Südlicher Baubereich (Neubau Bereich) = 431,94 ü.NHN 2016</p> <p><u>Blickachse St. Korona</u></p> <p>Wie im beigefügten Anhang Nr. 1 zu erkennen, wird vom Schlaf-/Arbeitszimmer die Kirche von den Gebäuden auf Fl. Nr. 686 nicht verdeckt.</p> <p><u>GRZ</u></p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan galt eine GRZ von 0,4 diese wurde nach den Vorgaben der neuen Baunutzungsverordnung auf 0,6 bzw. 0,8 angehoben. Die Erhöhung von 0,4 auf 0,6/0,8 ist notwendig, da der Wechsel auf die neue BauNVO bedeutet, dass nicht nur Gebäude, sondern auch die befestigten Flächen... angerechnet werden müssen. (Wie der Nachbar unten selbst fordert, müssen ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden)</p> <p><u>Regenwasser</u></p> <p>Das Regenwasser wird, wie gesetzlich geregelt, so versickert, dass dem Nachbarn kein Schaden entsteht.</p> <p>Ein entsprechendes Bodengutachten wird erstellt.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Durch die Platzierung des Gebäudes ergibt sich für den Nachbarn auf Flurnummer 580 sogar eine Art "Puffer", da der Neubau als Gebäuderiegel fungiert und die Park- und Zufahrtsbereiche weitgehend abschirmt.</p> <p>Da in der Zeit zwischen 22.00-6.00 Uhr keine regulären Arbeitszeiten stattfinden, wird davon ausgegangen, dass hier keine Störungen stattfinden. Ansonsten werden die Mischgebietsvorgaben tags 60db(A) und nachts 45 db(A) eingehalten.</p>
--	--	--

	<p>Lärm im Bereich der vorhandenen und der planungsrechtlich bereits gesicherten Wohngebiete eingehalten werden." muss geändert werden. Die zulässigen Richtwerte sind unbedingt einzuhalten. Zur Parkplatzsituation: Es bedarf der Beschäftigung mit der Stellplatzsituation durch die Erweiterung der Firma mit einem Neubau. Es müssen in Anbetracht der Anzahl der am Standort tätigen Personen und Besucher (es werden regelmäßig Staplerfahrschulungen abgehalten) PKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl nachweisbar sein.</p> <p>Wir bitten um Ablehnung der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes "St. Corona", da wir den Eindruck haben, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes das Einzelinteresse der Firma [...] unverhältnismäßig gegenüber der Interessenlage der Nachbarschaft bevorzugt, was mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht vereinbar ist. Wir betrachten diese Firma nicht als "ingesessen", da das Grundstück im Jahr 2004 ersteigert wurde; Herr [...] hat seinen Wohnsitz nicht nach Patriching verlegt und ist daher auch nicht Teil der umliegenden Wohngemeinschaft.</p>	<p>Der Immissionsschutz wird wie gewünscht, in einem Gutachten bei der Genehmigungsplanung nachgewiesen, die Textstelle im Plan und Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Stellplätze</u></p> <p>Gemäß aktueller Stellplatz Satzung der Stadt Passau werden ausreichend Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen.</p> <p>Ob eine Firma alsingesessen angesehen wird, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>24405 Erstellt am: 16.03.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als betroffene Nachbarn im laufenden Änderungsverfahren weisen wir hiermit ausdrücklich darauf hin, dass das Grundstück FINr. 686 (Tittlinger Str. 7) mit einer Dienstbarkeit zur Sicherung der Kanalleitung für die Grundstücke Dietzing 11, 10 und 9 aus dem Jahre 1988 belastet ist.</p> <p>Die Kanalleitung befindet sich nördlich der Garage des Anwesens Dietzing 11 entlang der Südgrenze des Grundstücks FINr. 686 nach Osten mit Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Tittlinger Straße.</p> <p>Durch die neu geplante Ausweisung der Baugrenze nach Süden wird der Kanal im südöstlichen Bereich der Baugrenze auf dem Baugrundstück FINr. 686 voraussichtlich überbaut. Dieser möglichen Überbauung bzw. Beeinträchtigung des Kanals können wir als betroffene Nachbarn in keinem Fall zustimmen! Der genaue Kanalverlauf ist dem städt. Tiefbauamt bekannt. Wir ersuchen daher die Problematik über das Tiefbauamt genau abzuklären!</p> <p>Wir beantragen daher bereits heute, dass die Baugrenze entsprechend dem tatsächlichen Kanalverlauf so zurückgenommen und abgeändert wird, dass die notwendigen Abstände zum</p>	<p>Bei der Kanalleitung handelt es sich um eine Dienstbarkeit in privatrechtlichen Sinne, welche nicht im Bebauungsplan geregelt ist. Die Leitung wurde trotzdem auf Basis des aktuellen GIS Auszug dargestellt und wird hiernach nicht überbaut.</p>

	bestehenden Kanal eingehalten und gewahrt werden und keine Überbauung stattfindet.	
--	--	--

	Mit freundlichen Grüßen!	
--	--------------------------	--

Anhang 1 – Blickachsen von Flurstück 580 zu St. Korona

