

Abwägungstabelle Stand: 06.06.2023

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	Untersölden, 5. Änderung
Verfahrensschritt:	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Zeitraum:	16.12.2022 - 23.01.2023

Person ID	Stellungnahme	Abwägung
23876 Erstellt am: 223/10 und 223/15 (Dr. Fritz- Ebbert - Straße 1) Gmkg. 23.01.2023	zum Bebauungsplan "Untersölden", Gmkg. Grubweg, Fl.Nrn. 223/10 und 223/15 (Dr. Fritz- Ebbert - Straße 1) Gmkg. Grubweg legen wir als Anwohner Widerspruch ein. Es geht um die Aufstockung eines Teilbereichs des Bestandsgebäudes (vorwiegend gewerbliche Nutzung) und einen Neubau (Wohnnutzung). Wir sind nicht generell gegen die Aufstockung bzw. die Bebauung, sondern es geht um die Dimension in Größe und Höhe. Beim Neubau des Wohnhauses sind die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken zu gering und das Wohngebäude ist mit einer Gesamthöhe von über 10 Metern viel zu hoch. Es beeinträchtigt mit dieser Höhe die angrenzenden Grundstücke. Die Aufstockung des Bestandsgebäudes ist ebenfalls zu hoch. Mit einem (begrüntem) Flachdach wäre das eventuell noch hinnehmbar. Wir bitten Sie, den Bebauungsplan nochmals genau prüfen zu lassen. Eine Vorartbegehung und genaue Information der Anliegen wäre wünschenswert. Bitte veranlassen Sie beim Neubau mit über 10 Metern Höhe ein Gerüst, damit die Dimension erkennbar wird und auch der Stadtentwicklungsausschuss sich ein Bild vom Gebäude machen kann, bevor er eine Entscheidung über den Bebauungsplan trifft. Der Verfasser und 7 weitere Unterzeichner	Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Neubaugebäude im Norden wird reduziert auf eine Wandhöhe von 6,90 m (statt bisher 7,90 m). Außerdem wird dieses Neubaugebäude auf 2 Vollgeschosse reduziert (statt bisher 3 Vollgeschosse). Dieses Neubaugebäude wird auf bisher versiegelten Parkplatzflächen erbaut und zwar mit Tiefgarage. Der Grünanteil von bisher 403,03 m² wird erhöht auf insgesamt 989,08 m². Auf ein entsprechendes Gerüst wird verzichtet. An dieser Stelle findet eine erneute Auslegung statt.
23871 Erstellt am: 23.01.2023	Stellungnahme zu: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Untersölden", 5. Änderung, Gmkg. Grubweg Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 i.V.m. § 13 a und § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten von einer Änderung der baulichen Nutzung abzusehen, da in einem Wohngebiet die Nutzung wie bisher kein Problem darstellt, die Änderung in ein Mischgebiet mittelfristig bei Mieterwechsel auch z.B. störendes Gewerbe vermutlich zulassen wird. Somit ist nicht nur der lärmtechnische Schutz der Nachbarschaft nicht gewährleistet.	Definition Mischgebiet: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Bisher war auf diesen beiden Grundstücken der Flur-Nrn. 223/10 + 223/15 keinerlei Wohnnutzung, sondern nur „nicht störende Gewerbenutzungen“ vorhanden. Diese sind: - Verbrauchermarkt unter 1000 m² (ca. 925 m²) Nicht störende Gewerbebetriebe, wie

Die Grünflächen sind bereits jetzt rar, eine weitere Versiegelung ist nicht umweltverträglich. Bei weiterem Gewerbe sind noch dtl. mehr Parkplätze und im Falle eines Mischgebietes auch Anlieferungsmöglichkeiten erforderlich. Selbst im Falle einer geplanten Tiefgarage werden die Stellplätze nicht ausreichen. Mehr Grünflächen sind jetzt bereits kaum realisierbar. Eine Begrünung der Dächer wäre hier ein erster Schritt. Bereits jetzt gibt es "Ausweichparker" im anliegenden Siedlungsbereich Dr.-Fritz-Ebbert-Straße. Nun soll ein Mischgebiet entstehen mit mehr Wohnungen und zusätzlichen Gewerbeeinheiten mit noch mehr Parkplatzbedarf. Hier ist eine Tiefgarage nicht ausreichend, zudem sollen der (wie bereits festgestellt aktuell schon sehr geringe) Grünanteil und die größtenteils versiegelten Außenflächen begrünt werden. Hohe Ziele, die aus der bisherigen Planung nicht hervorgehen. Wir bitten, sich die Gegebenheiten vor Ort an einem Werktag anzusehen, um eine vernünftige Diskussionsgrundlage VOR einer Entscheidung zu schaffen.	- Büroflächen mit ca. 200 m² - Arztpraxis mit ca. 130 m² - Apotheke mit ca. 186 m² Dies entsprach bisher nicht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes wie im Bebauungsplan angegeben. Da nun auch Wohnbebauung hinzukommen soll, ist nach der Baunutzungsverordnung eine Klassifizierung in ein Mischgebiet nach §6 BauNVO unumgänglich. Grünflächen: Der Grünanteil von bisher 403,03 m² wird erhöht auf insgesamt 989,08 m Das Neubaugebäude im Norden wird auf versiegelten Parkflächen errichtet. Auf 3 Seiten dieses Neubaugebäudes werden nun neue Grünflächen errichtet. Dieses Neubaugebäude wird reduziert auf eine Wandhöhe von 6,90 m (statt bisher 7,90 m). Außerdem wird dieses Neubaugebäude reduziert auf 2 Vollgeschoss (statt bisher 3 Vollgeschosse). Stellplätze: Bisher gibt es 70 Außenstellplätze. Bei der Neuplanung wird es nur noch 50 Außenstellplätze und 36 Tiefgaragenstellplätze geben. Die Tiefgarage wird mit Duplex-Parker konzipiert, die in der Hauptsache für die Wohn- und Büronutzung gedacht ist (geringe Fahrzeugbewegung). Somit ergeben sich 16 Stellplätze mehr als bisher. Diese sind notwendig für die zusätzliche neue Wohn- und Büronutzung. Durch die Reduzierung der Außenstellplätze sind auch geringere Emissionen gegeben. Die Tiefgarageneinfahrt kann von der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße erschlossen werden.
--	---

		Allerdings findet ohnehin eine erneute Auslegung statt.
23870 Erstellt am: 23.01.2023	Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität in Sitzung vom 05.07.2022 zur Einleitung des oben genannten Bauleitplanverfahrens und der gegebenen Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit eine Stellungnahme zu betreffenden Sachverhalten abgegeben. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird angestrebt eine Aufstockung eines Teilbereichs des Bestandsgebäudes (vorwiegend gewerbliche Nutzung) und einen Neubau (Wohnnutzung) zu ermöglichen. Als Nutzungsart wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im bereits bestehenden, gültigen Bebauungsplan "Untersölden" 1. Änderung, Gemarkung Grubweg ist für selbiges Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Ziel der angestrebten Änderung ist nun, einen Teilbereich des vorwiegend gewerblich genutzten Bestandsgebäudes aufzustocken, sowie einen Neubau mit Wohnnutzung zu ermöglichen. Laut §4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten sowohl eben Wohngebäude als auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dies ist hier Bestand und führt zu einer harmonischen Gesamtsituation im existierenden Wohngebiet. Im ersten Moment ist also kein Anlass dazu gegeben, das allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umzuändern. Der dargestellte Bebauungsvorschlag zeigt zudem eine Aufstockung der vorwiegend gewerblich genutzten Gebäude talseits. Hierbei sei angemerkt, dass somit eine Unverhältnismäßigkeit bzw. Überordnung dieser Gebäude im Vergleich zu den weiter unten befindlichen Nachbarbebauungen entsteht. Die Belichtung der Gebiete talseits aus südlicher bzw. südwestlicher Richtung ist dadurch erheblich eingeschränkt, was gleichbedeutend mit einer Verringerung der bestehenden Lebensqualität aller betreffenden Bewohner zu sehen ist. Aufgrund der angestrebten Aufstockung dieses Gebäudes ist zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu erwarten. Irrelevant ist hierbei, ob Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzung, eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens an der Kreuzung zur neuen Schulbergstraße ist unumstritten. Da diese ohnehin stark befahren ist, ist davon auszugehen, dass eine zusätzliche Lärmemission für alle Anwohner unweigerlich in Kauf genommen werden muss und somit eine weitere Ursache zur Minderung der Lebensqualität einschlägig zu Buche steht. Die gegebene Verkehrsübersicht und Verkehrssicherheit ist an dieser Kreuzung ohnehin schon kritisch zu bewerten, wie beispielsweise ein schwerer Motorradunfall im Spätsommer 2022 zeigte, wodurch wiederum eine aus der Erweiterung resultierende höhere Verkehrsbelastung hier nicht erstrebenswert erscheint. Miteinhergehend ist aber auch automatisch die Herabsenkung der Wertentwicklung aller betreffenden Grundstücke und Immobilien hierdurch, somit eine einseitige Bevorzugung der oder des Grundstückseigentümer(s), welcher die Bebauungsplanänderung anstrebt, auf Kosten aller anderen betreffenden Anlieger.	<u>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u> <u>Stellungnahme Planer:</u> Mischgebiet: Bisher war auf diesen beiden Grundstücken der Flur-Nrn. 223/10 + 223/15 keinerlei Wohnnutzung, sondern nur „nicht störende Gewerbenutzungen“ vorhanden. Diese sind: - Verbrauchermarkt unter 1000 m² (ca. 925 m²) Nicht störende Gewerbebetriebe, wie - Büroflächen mit ca. 200 m² - Arztpraxis mit ca. 130 m² - Apotheke mit ca. 186 m² Dies entsprach bisher nicht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes wie im Bebauungsplan angegeben. Da nun auch Wohnbebauung hinzukommen soll, ist nach der Baunutzungsverordnung eine Klassifizierung in ein Mischgebiet nach §6 BauNVO unumgänglich. Deshalb wurde auch vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität die Vorgabe beschlossen, ein Mischgebiet zu erstellen. Ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ist dahingehend definiert, dass dieser Bereich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. <u>Lärmemissionen:</u> Bisher gibt es 70 Außenstellplätze. Bei der Neuplanung soll es nur noch 50 Außenstellplätze und dafür 36

Auch weitere zur Änderung angestrebte Planungsinhalte sollen von dieser Stellungnahme nicht unberücksichtigt bleiben. Die geplante Nachbarbebauung zu Flurnummer 223/14 ist als Gebäude mit drei zulässigen Vollgeschossen geplant. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist in diesem Bereich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen. Dies galt unter anderem bei der Herstellung des Bestandgebäudes auf Flurnummer 223/14. Dabei durfte ausdrücklich das Dachgeschoss keinen Vollgeschosscharakter vorweisen. Betrachtet man nun den beigelegten Schnitt 1-1 fällt auf, dass das dargestellte Gebäude ein Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein vermeintliches Dachgeschoss vorweist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird festgelegt, dass entweder ein Untergeschoss und zwei weitere Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Zukunft realisiert werden dürfen. Im Entwurf erfüllt das Untergeschoss offensichtlich bereits Vollgeschosscharakter. Somit wäre der Bau eines Dachgeschosses bereits ausgeschlossen. An dieser Stelle widerspricht sich also der Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen. Würde man das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss werten, so ergibt sich eine andere fragwürdige Problemstellung: Die verzeichnete Wandhöhe ist mit 7,90m angegeben. Ausgehend von einer Wohnraumhöhe {fertig} von 2,60m pro Vollgeschoss, einer Rohdeckendicke von 0,25m und einer Bodenaufbauhöhe von 0,18m ergibt sich für die beiden Vollgeschosse eine Gesamthöhe von 6,06m ab vermasster Geländeoberkante. Daraus resultiert eine Resthöhe für das Dachgeschoss von 1,84m. Zieht man nun den Ansatz heran, dass ein Vollgeschoss dann als ein solches zu werten ist, wenn zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,30m aufweisen, so ist auch das Dachgeschoss in Verbindung mit dem in den Festsetzungen beschriebenen Neigungswinkel der Dachflächen hier klar als Vollgeschoss zu werten. Der dargestellte Bebauungsvorschlag ist also - bei egal welcher Betrachtungsweise in Verbindung zu den textlichen Festsetzungen - äußerst kritisch zu beurteilen, um nicht zu sagen nicht übereinstimmend. Wie bereits oben beschrieben, hat der dargestellte Entwurf der vermeintlichen Wohnbebauung in seiner geplanten Form auch weitere einschneidende Auswirkungen auf die Anrainer. So ist er maximal möglich an die Grundstücksgrenze zu Flurnummer 223/14 herangerückt geplant. Aufgrund der Höhe und Form des Baukörpers in Betrachtung mit der Situierung und Belichtungssituation im Tagesverlauf, ist die nahezu vollkommene Verschattung der Terrassenfläche und anteilig des Gartens von betreffendem Grundstück zu erwarten. Zudem wird der Erholungswert auf den betreffenden Flächen nicht nur deshalb vermindert, auch entsteht ein Gefühl, als lebe man auf dem sprichwörtlichen Präsentierteller, wenn eine Wohnbebauung so aufdringlich nebenan geplant werden soll. Die unterhalb der Zufahrtsstraße befindlichen Nachbarn werden von einer ähnlichen Situation betroffen sein, da auch hier eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse durch die Bebauungsplanänderung und den verzeichneten Vorschlag zur Bebauung zu erwarten sind. Um den Bogen zu schließen, sei auch hier nochmal die miteinhergehende Herabsetzung der Wertentwicklung betreffender Grundstücke und Immobilien erwähnt.	Tiefgaragenstellplätze geben. Die Tiefgarage wird mit Duplexparkern konzipiert. Dadurch wird auch der Lärmpegel im Außenbereich geringer - wegen Reduzierung der Außenstellplätze - da weniger Fahrzeugbewegungen im Außenbereich stattfinden. In der Planung sind also 16 <u>zusätzliche</u> Stellplätze für Büro-/ und Wohnnutzungen vorgesehen. Neubaugebäude im Norden: Das Neubaugebäude wird auf versiegelten Flächen stattfinden. Bisher handelt es sich um einen Parkplatz; neuerdings soll ein Gebäude errichtet werden. Dieses Gebäude wird - entgegen der ersten Planung - nur noch 2 Vollgeschosse haben und statt der bisherigen Wandhöhe von 7,90 m wird eine neue Wandhöhe von 6,90 m geplant. Eine erneute Auslegung findet statt. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung werden für das Neubaugebäude eingehalten. Abstandsflächen sind nachbarschützend. Nachbarterrasse mit darunterliegendem Raum: Der Vorgänger des jetzigen Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 223/10 hat dem Nachbarn der Flur-Nr. 223/14 eine Abstandsflächenübernahme unterschrieben, damit diese Terrasse incl. Ladengeschäft überhaupt errichtet werden konnte. Nachverdichtung: Es ist notwendig, bestehende Grundstücke an wichtigen Erschließungsstraßen geordnet nachzuverdichten. Grund und Boden ist nicht vermehrbar und deshalb muss mit vorhandenen Ressourcen
---	--

	Betrachtet man im weiteren Verlauf die Anhebung der GRZ und GFZ wird auch nur der oder die Antragsteller(in) gesondert werden. bevorzugt. Alle anderen im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude mussten nach den Richtlinien des bisher gültigen Bebauungsplans errichtet werden. Nur aufgrund der gewünschten und angestrebten Nachverdichtung im städtischen Raum Passaus nun eine solche Überordnung zu schaffen - und dabei ist nicht explizit die beschriebene GRZ und GFZ gemeint, sondern alle bisher angesprochenen Punkte - steht es nicht im Verhältnis zur Gleichbehandlung der betreffenden Anrainer. Weiter ist es so, dass Bebauungspläne und somit auch deren Änderungen immer in gewissem Maße Vorbildcharakter ausstrahlen. Eine solche Änderung durchzusetzen, zur Bevorzugung eines Einzelinteresses die Entwicklung an der Stelle betreffend, wirkt kein gutes Licht auf den angesprochenen Vorbildcharakter. Zudem sind dadurch mitunter auch Auswirkungen auf zukünftig geplante Erstellungen von Bebauungsplänen oder deren Änderungen zu erwarten. Es steht der Verdacht im Raum, dass die Entwicklung des Gebietes, nur aufgrund von Renditeerwartungen des Verfassers oder dessen Auftraggeber vorangetrieben wird, und nicht legitimiert wird in den aufgeführten Argumenten der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans. Erschwerend hinzu kommt die damit verbunden Benachteiligung aller Anrainer, welche selbstredend die Zwänge des existierenden Bebauungsplans beim Bau ihrer Gebäude auf sich genommen haben. Unter dem Gleichheitssatz "ius respicit aequitatem - das Recht achtet auf Gleichheit" – ein verfassungsrechtlicher Grundsatz - sei abschließend angemerkt, dass eine Nachverdichtung im urbanen Kontext und die angestrebte Gebietsentwicklung auch unter den gegebenen und geltenden Voraussetzungen des Bebauungsplans möglich sind. Der Verfasser Und 39 weitere Unterzeichnende	äußerst sorgfältig umgegangen Gleichbehandlung: Eine überschlägige GRZ-Berechnung hat ergeben, dass die benachbarten Grundstücke der Flur-Nrn. 223/14, 223/13, 223/32, 223/8, 223/9, 223/16, 223/33 allesamt Gemarkung Grubweg und allesamt an der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße gelegen höhere GRZ-Werte haben als unsere nachverdichteten Plan-Grundstücke (Flur-Nrn. 223/10 + 223/15) Deshalb ist der Grundsatz: „Das Recht achtet auf Gleichheit“ eingehalten.
23816 Erstellt am: 16.01.2023	Sehr geehrte Damen und Herren! 1. Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 223/15 Wir,, sind Grundstücksangrenzer (Fl.Nr. 220/2). Im rechtsgültigen Bebauungsplan Untersölden ist das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. So soll es bleiben und nicht in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Unseres Erachtens ist das geplante Wohngebäude auf Fl.Nr. 223/15 aus städtebaulicher Sicht viel zu groß, gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden. Die Wandhöhe von 7,9 m ist deutlich zu hoch. Die Abstandsfläche zu Fl.Nr. 220/2 + 223/14 müsse einige Meter breiter werden, damit im Falle eines Brandes, die Feuerwehr auch seitlich an das Haus kann. Nach derzeitiger Planung ist das nicht möglich, wegen zu wenig Abstand und Bepflanzung mit Bäumen. Durch Photovoltaikanlagen ist es schon öfter zu Dachstuhlbränden gekommen! Durch die Gebäudehöhe von über 10 m wird es eine ziemliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke, besonders bei Fl.Nr. 223/14 geben. Bei einem Neubau soll auch auf umweltfreundliche Heizung geachtet werden (Wärmepumpe + Photovoltaik statt Gas).	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. SN abgeben. <u>Stellungnahme Planer:</u> Mischgebiet: Bisher war auf diesen beiden Grundstücken der Flur-Nrn. 223/10 + 223/15 keinerlei Wohnnutzung, sondern nur „nicht störende Gewerbenutzungen“ vorhanden. Diese sind: - Verbrauchermarkt unter 1000 m² (ca. 925 m²) Nicht störende Gewerbebetriebe, wie

	2. Aufstockung bei 2 bestehenden Gebäudeteilen Dr. Fritz-Ebert-Straße 1 Fl.Nr. 233/10 Wir schlagen vor, die beiden Gebäudeteile, die um 1 Geschoß erhöht werden sollen, mit einem begrünten Flachdach zu bauen. Das ganze Umfeld der Gebäude ist nur Parkplatz und geteerte Fläche. Wir sind der Meinung, eine Grünfläche auf den 2 Dächern mit Gräser und Blumen wäre hier ein guter Ausgleich. Die Insekten hätten wieder einen Lebensraum. Wir hoffen, dieser Meinung ist auch die Stadt Passau und der Bauausschuß. Durch das begrünte Flachdach würde das gesamte Gebäude mit dem unveränderten Gebäudeteil eine fast einheitliche Höhe haben, was auch optisch schöner wäre. Durch den Wegfall des Parkplatzes Fl.Nr. 223/15 wird die Parksituation verschärft! Der Supermarkt braucht zu Stoßzeiten viele Parkplätze. Im UG befindet sich ein Ingenieurbüro. Die Parkplätze vor dem Büro müssen erhalten bleiben. Im UG des 2. Gebäudes befindet sich die Arztpraxis Dr. Gabriel (2 Ärzte). Auch hier müssen die Parkplätze vor dem Haus bleiben, da sie viele ältere u. gehbehinderte Patienten haben. Ältere Menschen mögen nicht in eine Tiefgarage fahren. Durch die Aufstockung von 2 Gebäuden kommen mehrere Büros u. Arztpraxen mit vielen Mitarbeitern hinzu. Fast jeder Mitarbeiter und kommt mit dem Auto (Bus ist Ausnahme!). Dadurch entsteht auch viel zusätzlicher Autolärm für die Anwohner. Die errechnete Grünfläche von ca. 1000 qm ist in Wirklichkeit viel kleiner, da jeder Parkplatz dringend benötigt wird. Es soll vermieden werden, daß viele Autos wegen Parkplatzmangel an der Dr.F.Ebert-Straße geparkt werden. Wir hoffen, daß die Stadt Passau und der Bauausschuss unsere Einwände wohlwollend prüfen und auch die Anliegen der Nachbarschaft berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen	- Büroflächen mit ca. 200 m² - Arztpraxis mit ca. 130 m² - Apotheke mit ca. 186 m² Dies entsprach bisher nicht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes wie bisher im Bebauungsplan dargestellt. Daher ist der Baunutzungsverordnung nach nun eine Klassifizierung in ein Misch-gebiet nach §6 BauNVO unumgänglich. Deshalb wurde auch vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Beschluss gefasst, ein Mischgebiet zu erstellen. Ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ist dahingehend definiert, dass dieser Bereich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Neubaugebäude im Norden: Statt der bisherigen Wandhöhe von 7,90 m wird die Wandhöhe auf 6,90 m reduziert. Statt der bisherigen 3 Vollgeschosse werden die Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse reduziert. Eine erneute Auslegung findet statt. Feuerwehruzufahrt: Die notwendigen Feuerwehr-Anfahrt- und -aufstellflächen sind sowohl von der Dr.-Fritz-Ebert-Straße als auch von der bestehenden Parkplatzseite ohne Weiteres möglich. Der nächstgelegene Feuerwehr – stützpunkt der FFW Grubweg ist in der Nähe des geplanten Objektes. Nach eigener Aussage der Feuerwehr beträgt die Dispositionszeit + Ausrückzeit für die Fahrstrecke von 0,7 km innerorts lediglich 7,0 min. Die Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten der Stadtwerke Passau und der zusätzlichen Errichtung eines Löschwasserbehälters andererseits gesichert.
--	---	---

		Heizung: Es ist beabsichtigt, Wärmepumpen und Photovoltaik für die Neubauten zu installieren Aufstockung der beiden Bestandsgebäude: Diese dienen ausschließlich der zukünftigen Wohn-/Büronutzung, um ein Mischungsverhältnis nach der Baunutzungsverordnung herstellen zu können. Grünfläche: Bisher gibt es eine Gesamt-Grünfläche von 405,03 m². Nach der Neuplanung gibt es Grünflächen von insgesamt 989,08 m². Gerade der Bereich zwischen dem Neubaugebäude und der Grundstücksgrenze hin zu Flur-Nr. 223/14 wird als Grünfläche ausgebildet (bisher versiegelte Parkplatzfläche). Außerdem werden bei der bestehenden Parkplatzfläche neue Bäume angeordnet. Eine erneute Auslegung findet statt.
23814 Erstellt am: 18.01.2023	Bezug nehmend auf das aktuelle Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Untersölden, 5. Änderung (16.12.2022 - 23.01.2023) habe ich folgende Anmerkungen: Im Jahr 2006 war eine Erhöhung meiner maximalen talseitigen Traufhöhe von 6,5m (wie im Bebauungsplan Untersölden, 3. Änderung vom 12.04.2000, Beschluss als Satzung vom 19.05.2003, festgeschrieben) auf dem Flurstück 223/16 völlig ausgeschlossen, obwohl man schon wusste, dass das Nachbargebäude wesentlich höher werden wird. Ich musste unser Haus quasi "eingraben" um diese Höhe nicht zu überschreiten. Das uns dadurch in den Wintermonaten vormittags die Sonne durch das Nachbargebäude (Flurstück 223/9) genommen wird, nahmen wir damals in Kauf. Dass aber jetzt gegenüber (Flurstück 223/10) ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 7,9m errichtet werden soll, finde ich sehr bedenklich! Ebenso ist die Erhöhung von einigen der Bestandsgebäude (Flurstück 223/10) um ca. 3,5 m auf eine Traufhöhe von 10,7m nicht hinnehmbar. Damit wird unserem	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. SN abgeben. <u>Stellungnahme Planer:</u> Neubaugebäude im Norden: Das Neubaugebäude im nördlichen Bereich soll statt der bisherigen Wandhöhe von 7,90 m eine reduzierte Wandhöhe von 6,90 m erhalten. Statt der bisherigen 3 Vollgeschosse bei diesem Neubaugebäude werden es nur noch 2 Vollgeschosse werden. Eine erneute Auslegung findet statt.

Hauptaufenthaltsraum, sprich Wohnbereich, in den Wintermonaten komplett die Sonne genommen! Auch im Frühjahr und Herbst ergeben sich in den Abendstunden noch erhebliche Einschränkungen bezüglich der Sonneneinstrahlung auf unsere Terrasse! Keine Aufstockung der Bestandsgebäude und eine maximale talseitige Traufhöhe von 6,5m für den Neubau ist unsere Forderung! Wir sind keine Gegner von Nachverdichtung, vor allem wenn man Ressourcen schonen, vorhandene Infrastruktur nutzen und Flächenverbrauch vermeiden kann. Allerdings alles mit Augenmaß und nicht auf Kosten der Lebensqualität für die umliegende Nachbarschaft! Mit der Bitte um nochmalige eingehende Prüfung, unter Einbeziehung des Gebotes der Rücksichtnahme im Baurecht, ob die ausreichende (Sonnen-) Belichtung des Flurstück 223/16 nach der Planänderung noch gegeben ist!	Aufstockung der beiden Bestandsgebäude: Diese dienen ausschließlich der zukünftigen Wohnnutzung, um ein Mischungsverhältnis nach der Baunutzungsverordnung herstellen zu können. Grünfläche: Bisher gibt es eine Gesamt-Grünfläche von 405,03 m². Nach der Neuplanung gibt es Grünflächen von insgesamt 989,08 m². Gerade der Bereich zwischen dem Neubaugebäude und der Grundstücksgrenze hin zu Flur-Nr. 223/14 wird als Grünfläche ausgebildet (bisher versiegelte Parkplatzfläche). Außerdem werden bei der bestehenden Parkplatzfläche neue Bäume angeordnet. Eine erneute Auslegung findet statt. Nachverdichtung: Es ist richtig, dass Ressourcen geschont werden sollen und vorhandene Infrastruktur genützt werden soll. Deshalb auch diese Nachverdichtung – befürwortet durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität.
--	--