

Abwägungstabelle (Stand: 15.11.2023)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	Untersölden, 5. Änderung
Verfahrensschritt:	Erneute Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum:	21.07.2023 - 11.08.2023

Person ID	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25918	<p>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.</p> <p>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 <i>Mischgebiet (MI)</i> 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.</p> <p>Die verzeichnete <i>Wandhöhe</i> bergseits ist mit 6,90m angegeben. Talseits wurde die Wandhöhe nicht bemaßt. Betrachtet man jedoch die Lage der Tiefgarageneinfahrt im Verhältnis zur direkten Nachbarbebauung bzw. gegenüberliegenden Bebauung, so entsteht optisch eine Wandhöhe einem 4 geschossigen Gebäude entsprechend. TG, 1 und II, bis zum First des DG der geplanten Bebauung stehen optisch in keinem Verhältnis zum Dargestellten Nachbargebäude. Da es sich scheinbar hierbei um eine geplante Wohnnutzung handelt, könnten zwei Vollgeschosse, sowie eine Tiefgarage evtl. auch ohne Änderung - und dadurch entstehender Bevorzugung der Neuentwicklung - des Bebauungsplans realisiert werden. Wie baulich die Situation der Grünstreifen links und rechts von der Tiefgarageneinfahrt gelöst werden sollte, steht hierbei noch auf einem anderen Blatt - mittels natürlichem Geländeverlauf ist dies jedoch vermutlich schlicht nicht zu realisieren. Der dargestellte Bebauungsvorschlag ist in Verbindung zu den textlichen Festsetzungen äußerst kritisch zu beurteilen, um nicht zu sagen an manchen Stellen nicht</p>	<p><i>Mischgebiet / allgemeines Wohngebiet:</i></p> <p>In §4 BauNVO heißt es im ersten Absatz: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Im Bestand sind neben Einzelhandel auch Geschäfts-, Büro- und Arztpraxisräume untergebracht, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Die Räumlichkeiten mit bestehendem Lebensmitteldiscounter befinden sich in einer integrierten Lage, welche eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ermöglicht und Teil eines Versorgungsbereiches ist.</p> <p>Nunmehr sollen durch Nachverdichtung insbesondere auch Wohnräume hinzukommen. Die Nutzung als Büro – und Geschäftsgebäude und die gleichwertige Nutzung von Wohnen bedingen eine Festsetzung als Mischgebiet.</p> <p><i>Zur Wandhöhe:</i></p> <p>Die Höhe entspricht der hier bereits verwirklichten Gebäude. Diese zeigen sich talseits als dreigeschossige Bauwerke, das Dachgeschoss ist- wie im B-Plan festgesetzt- kein Vollgeschoss.</p> <p>Die festgesetzte Höhe von 6,90 m ist im Hinblick auf eine im Gewerbe erforderlichen lichten Höhe von 3,00 m und 2 zulässigen Vollgeschossen nachvollziehbar und gerechtfertigt.</p> <p>Die Errichtung einer Tiefgarage wird bzgl. der Freiraumplanung begrüßt. Eine direkte Zufahrt von der Fritz-Ebbert-Straße aus ist möglich und umsetzbar. Die Ausführung und die</p>

übereinstimmend.

Die angegebenen Wandhöhen der anderen beiden aufzustockenden Bauwerke im geplanten Mischgebiet betragen 7,30m, respektive 10,70m. Wieso in einem Mischgebiet nun eine höhere Wandhöhe als im benachbarten Gewerbegebiet (vgl. Bebauungsplan Schneckenberg Nord, Gmkg. Grubweg - Wandhöhe 7,25m/8,50m) zugelassen werden sollte, ist nicht weiter nachvollziehbar. Zudem werden wie zuvor dargestellt Anrainer nachhaltig durch die übertriebene Überhöhung benachteiligt.

Es wird der Erholungswert auf den betreffenden Nachbarflächen nicht nur durch die deutlich verminderte Belichtung in den Monaten mit niedrigerem Sonnenstand vermindert, sondern es entsteht viel mehr ein Gefühl, als lebe man auf dem sprichwörtlichen Präsentierteller, wenn eine Bebauung so aufdringlich überhöht nebenan realisiert werden soll. Die unterhalb im vorderen Bereich zur Flurnummer 223/16 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.

Betrachtet man im weiteren Verlauf die Anhebung der GRZ und GFZ wird auch nur der oder die Antragsteller(in) gesondert 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, wirft 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

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 der weiter unten befindlichen Nachbarbebauungen* entsteht. Die Belichtung der Gebiete talseits aus südlicher bzw. südwestlicher Richtung ist dadurch vor allem in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten erheblich eingeschränkt, was gleichbedeutend mit einer Verringerung der bestehenden

Ausgestaltung der Freianlagen ist im B-Plan im Detail nicht zu regeln.

Wandhöhe beim Neubaugebäude:

Mit der Stadtplanung wurde die max. Wandhöhe von bisher 7,90m auf 6,90m reduziert.

Außerdem wurde das Niveau des Erdgeschosses von bisher 360,90 m ü. NN auf 360,10 m ü. NN reduziert.

Insgesamt wird also eine Gesamtreduzierung (Wandhöhe + EG-Niveau) der Gebäudehöhe von 1,80 m durchgeführt.

Die Vollgeschosse wurden reduziert auf Erdgeschoss + 1. Obergeschoss. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss mehr sein.

Das Tiefgeschoss ist auch kein Vollgeschoss. Dies muss dann in der Eingabepanung entsprechend nachgewiesen werden.

Höhenentwicklung an der „Dr.-Fritz-Ebbert-Straße“:

Das geplante Neubaugebäude an der Nordseite ist fast identisch mit dem bestehenden Nachbargebäude auf Flur-Nr. 223/14.

Dieses Nachbargebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss + Obergeschoss.

Außerdem kommt hinzu, dass der frühere Eigentümer dem Grundstücksnachbarn der Flur-Nr. 223/14 eine Abstandsflächenübernahme von 3,0m gewährt hat. Dadurch muss der Abstand zwischen geplantem Neubaugebäude und dem Gebäude der Flur-Nr. 223/14 auf 6,0 m vergrößert (statt 3,0 m) werden.

Das geplante Neubaugebäude hat im Untergeschoss lediglich die Tiefgarageneinfahrt und besteht dann aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

Nachbar-Gebäude auf Flur-Nr. 223/36:

Hier handelt es sich um Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschl. außenliegender Treppe.

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.

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 der Bestandsgebäude auf Flurnummer 223/14 und 223/16. Dabei durfte ausdrücklich das Dachgeschoss keinen Vollgeschosscharakter vorweisen, geschweige denn ein drittes Vollgeschoss gebaut werden. Sogar die ausdrückliche Anfrage während der Planung des Gebäudes auf Flurnummer 223/16, die Wandhöhe bergseits zu erhöhen wurde abgelehnt. Hierbei sollte ein Herabhängen des Geländes in Richtung Haus vermieden werden, also ein effektiver Schutz gegen anschwemmendes Regenwasser geschaffen werden. Der durchaus sinnvolle Planungsgedanke wurde mit der Begründung abgelehnt, die anderen - bereits bestehenden Gebäude - hätten sich auch an den geltenden Bebauungsplan halten müssen. Betrachtet man nun den beigegefügte Schnitt 1-1 fällt auf, dass das dargestellte Gebäude ein Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorweist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt 0.3.5 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:

Bebauungsplans. Erschwerend hinzu kommt die damit verbunden Benachteiligung aller Anrainer, welche

Nachbar-Gebäude auf Flur-Nr. 223/9 (Dr.-Fritz-Ebbert-Str. 2a):

Dieses Gebäude besteht bergseits aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss.

Nachbar-Gebäude auf Flur-Nr. 223/9 (Dr.-Fritz-Ebbert-Str. 4):

Dieses Gebäude besteht aus 3 Vollgeschossen auf der Höhe Dr.-Fritz-Ebbert-Straße und talseits aus 3 Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Daraus ist zu sehen, dass die Höhenentwicklung der Umgebung beinahe identisch ist sowohl mit dem geplanten Neubaugebäude im Norden als auch mit den geplanten Aufstockungen bei den Bestandsgebäuden.

Aufstockung Bestandsgebäude:

Grund und Boden ist nicht vermehrbar und deshalb muss mit vorhandenen Ressourcen äußerst sorgfältig umgegangen werden.

Durch Änderung des B-Planes soll eine Nachverdichtung angestrebt werden. Diese wird durch Aufstockung der Bestandsgebäude um ein weiteres Vollgeschoss erreicht. Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus dem Bestand + zusätzliches Vollgeschoss.

Die angestrebte Aufstockung der Bestandsgebäude sowie der durch Änderung nunmehr zulässige Neubau berücksichtigen die Abstandsflächen nach BayBO. Eine Beschattung oder Verminderung der Belichtung angrenzender Wohngebäude oder Wohngrundstücke erfolgt auf Grund des festgesetzten Maßes der Dichte und der vorliegenden bzw. festgelegten Abstände indes nicht.

Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sehen für ein Mischgebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vor. Diese Werte werden vorliegend durch eine festgesetzte GFZ von 1,0 unterschritten.

Die Nutzung mit Mischgebietscharakter ist nicht vergleichbar mit den benachbarten Wohngrundstücken. Die

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.

Wohngrundstücke profitieren von den hier angesiedelten Dienstleistungseinrichtungen.

Eine Nachverdichtung ist hier in innerstädtischer und gut frequentierter Lage städtebaulich durchaus erwünscht.

Die Bebauungsplanänderung hat die Grundintention, die bestehende Nutzung als Dienstleistungszentrum für das Wohngebiet Untersölden zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Tiefgarageneinfahrt:

Die TG-Einfahrt erfolgt von der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße mit einer entsprechenden Schrägrampe von ca. 0,80 m Höhenunterschied zwischen Straße und Einfahrtstor.

Die Grünstreifen links und rechts bei der Tiefgarageneinfahrt sind ohne Weiteres darstellbar (dies erfordert bei der Einfahrt 2 kleine Mauerscheiben). Dies wird allerdings Angelegenheit der Bauausführung.

Beschattung / Verminderung der Belichtung:

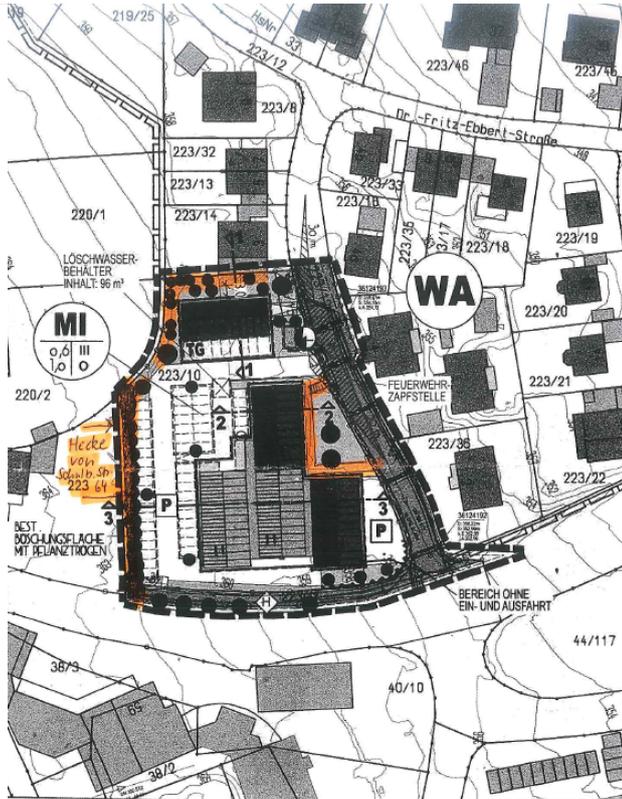
Die vorgesehene Aufstockung der Bestandsgebäude berücksichtigt die Abstandsflächen nach BayBO. Eine Beschattung oder Verminderung der Belichtung angrenzender Wohngebäude oder Wohngrundstücke erfolgt auf Grund des festgesetzten Maßes der Dichte und der vorliegenden bzw. festgelegten Abstände indessen nicht.

Die Gebäude befinden in einer zentralen Lage, welche fußläufig und verkehrstechnisch gut erreichbar ist. Eine Zufahrt zum Parkplatz ist im Kreuzungsbereich nicht zulässig. Diese erfolgt zwischen Bestandsgebäude und angedachtem Neubau. Die Zunahme von Verkehr auf Grund der zulässigen Nachverdichtung ist im Vergleich zur bestehenden Situation nur unwesentlich.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches schirmen das dahinterliegende Wohngebiet vor Straßenlärm insbesondere ausgehend von der Neuen Schulbergstraße ab, so

		<p>dass keine wesentliche Lärmbelastigung für das Wohngebiet zu erwarten ist.</p> <p><i>Nachbarbebauung zu Grundstück Fl.Nr. 223/14:</i> Bei der Bebauung dieses Grundstückes handelt es sich um einen Grenzanbau, die Abstandsflächen wurden auf Grundstück Fl.nr. 223/10 übernommen. Weitere Einschränkungen bestehen für Fl.Nr. 223/10 indessen nicht.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Untersölden, 3. Änderung setzt für das Grundstück Fl.Nr. 223/14 eine Zulässigkeit von II+D mit einer Wandhöhe von 6,50 m fest.</p> <p>Analog hierzu wird auf Grundstück Fl.Nr. 223/10 ein Baufeld festgesetzt, welches die Abstandsflächenübernahme sowie die eigene Abstandsfläche berücksichtigt und sich an die Nachbarbebauung durch ein zulässiges Maß von II + DG anpasst.</p> <p>Die Erdgeschosshöhe ergibt sich aus dem Bestand und entspricht damit der EG-Höhe der Nachbarbebauung auf Fl.Nr. 223/14:</p> <p>Eine Ungleichbehandlung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Eine Verschlechterung oder Benachteiligung der Anrainer ist nicht gegeben, da auch die rechtsverbindliche 3. Änderung eine Baudichte von III+DG östlich der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße zulässt.</p>
<p>25915 Erstellt am: 11.08.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Betreff: Bebauungsplan Untersölden 5. Änd.</p> <p>1. Erstellung eines Neubaugebäudes</p> <p>Hierzu möchten wir noch folgende Einwände machen: An den Grundstücksgrenzen muß bei Pflanzung von Bäumen, die höher als 2m werden, ein Mindestabstand von 2m eingehalten werden und regelmäßig geschnitten werden. Wir wollen keinen Astüberhang und auch kein Laub auf unseren Grundstück. Die Planung der Tiefgaragen-Ein und Ausfahrt ist für die Anlieger eine Zumutung. Diese kommt genau vor deren Schlafzimmer und Terrassen. Die Bauträger und Planer wohnen nicht hier, und deshalb ist es ihnen egal, wie es den Anwohnern damit geht. Als wir unser Einfam.Haus gebaut haben, und auch die Nachbarn in der Dr. Fr. Ebber-Str., wurden uns alle möglichen Auflagen</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1) Der Grenzabstand von Bäumen ist in Art. 47 im BGB geregelt.</p> <p>(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der</p>

<p>gemacht, die wir erfüllen mußten.</p> <p>2. Aufstockung des Bestandsgebäudes</p> <p>Wir Anlieger haben die Stadt Passau gebeten, bei der Aufstockung ein Flachdach mit Begrünung zu drängen. Es heißt immer, man soll möglichst umweltschonend bauen. Ein begrüntes Flachdach speichert viel länger das Regenwasser und gibt es nur langsam wieder ab. Im Sommer bleiben die Räume viel kühler. Dies wurde im Fernsehen erst kürzlich gelobt. Außerdem sieht es optisch besser aus, da das Gebäude zur Dr.F.Ebbert-Str. hin jetzt schon 2 Geschoße hat. Wenn bei Aufstockung noch ein Dachgiebel draufkommt, wird es viel zu hoch. Auch für uns Anlieger soll es noch ansehnlich bleiben!</p> <p>Zu den Grünfläche um das Gebäude möchten wir feststellen, daß die Buchenhecke zum Grundstück Fl. Nr. 223 (Fr. (...) bzw. Fr. (...)) gehört. An der Grundstücksgrenze stehen nur Betonpflanzringe, die mit Efeu und Unkraut bewachsen sind. Außerdem ist kein Zugang zur Arztpraxis (mind. 2m) und auch keine Treppe (Richtung Norma) eingezeichnet. Die Grünfläche ist in Wirklichkeit kleiner, als angegeben. Nur mit begrüntem Flachdach könnte man sie wesentlich erhöhen! Die Pflanzung von Bäumen am Parkplatz hat vor 25 Jahren bereits Herr (...) gemacht.</p> <p>Nach kurzer Zeit hat er die Bäume wieder entfernt, weil diese im Winter beim Schneeräumen nur gestört haben. Der Traktor kommt um 4 Uhr morgen zum Schneeräumen und da braucht er eine möglichst freie Fläche. Die Bäume waren nach kurzer Zeit dürr, da fast jeden Tag Salz gestreut wird. Wenn wieder ein schneereicher Winter kommt, dann wird der Platz für die Schneelagerung sehr knapp. Bis jetzt erfolgte dies auf dem großen Parkplatz. Alle anderen Supermärkte (Lidl, Netto) haben genügend Reserveplatz. Im Herbst machen Bäume auch viel Laub, das dann vor Geschäftsbeginn gesaugt werden muß.</p> <p>Es wäre schön, wenn die Stadt Passau auch die Vorschläge der umliegenden Anwohner berücksichtigen würden und nicht nur die Interessen der Bauträger. Schließlich ist es unsere Heimat (bei mir seit 70 Jahren) und soll weiterhin angenehm bleiben hier zu wohnen! Ich hoffe auf die Verantwortlichen der Stadt um eine vernünftige Lösung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Grenze seines Grundstücks gehalten werden.</p> <p>Der B-Plan setzt hierzu keine abweichenden Regelungen fest.</p> <p>Es ist nicht geplant, an den Grundstücksgrenzen große Bäume zu pflanzen.</p> <p>Die ersten Bäume sind mind. 4,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt.</p> <p>In der Endausfertigung werden im Grünordnungsplan hin zu den Nachbargrenzen statt der bisher dargestellten kleinen Bäume nun Sträucher gesetzt.</p> <p>Die Tiefgarageneinfahrt ist von der Nachbargrenze hin zu Flur-Nr. 223/14 8,60 m entfernt und dann kommt bei diesem Nachbarn erst im Untergeschoss ein Gewerbe (Lieferservice), darüber eine Terrasse und dann erst das eigentliche Hauptgebäude.</p> <p><i>Aufstockung des Bestandsgebäudes:</i></p> <p>Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Deshalb ist eine maßvolle Verdichtung das Gebot der Stunde.</p> <p>Die geplanten Aufstockungen bei den Bestandsgebäuden orientieren sich ohnehin an den bestehenden Gebäuden der Flur-Nummern 223/36 + 223/9.</p> <p>Die genaue Höhenentwicklung wurde bereits beim vorhergehenden Bürgereinspruch ausführlich erläutert.</p> <p><i>Verschattung Grünflächen:</i></p> <p>Der Grünanteil von bisher 403,03 m² wird erhöht auf insgesamt 989,08 m².</p> <p>Auch bei den Stellplätzen werden wiederum Bäume festgesetzt.</p> <p><i>Schneeräumung:</i></p> <p>Bei starkem Schneevorkommen muss nach Räumung der Parkflächen der Schnee weggefahren werden. Dies ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.</p>
---	---



LAGEPLAN M 1 1000



Tiefgaragenzufahrt:

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt beinahe ebenerdig von der Dr. Fritz-Ebbert-Straße aus in ausreichendem Abstand zum angrenzenden Wohngebäude im Norden, welches auf Grund der Abstandsflächenübernahme direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden konnte. Im Gegensatz zu oberirdischen Stellplätzen verursacht eine Tiefgarage weit weniger Lärm.

Zu 2) Aufstockung/Dachform:

Der B-Plan lässt neben Pult- und Satteldach auch ein begrüntes Flachdach zu. Grundsätzlich soll möglich sein, das Dachgeschoss unter Berücksichtigung der Vollgeschossgrenze und der Wandhöhe aus Gründen der Nachverdichtung nutzen zu können.

Pflanzen von Bäumen:

In der B-Planänderung wurden Baumstandorte im Bereich der Freiflächen, entlang der Straßen sowie für den Parkplatz berücksichtigt. Es erfolgen zudem Festsetzungen zur Art und Pflanzqualität der zu pflanzenden Baum- und Straucharten. Vorhandener Baumbestand ist soweit möglich, zu schützen und zu erhalten.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in welchem die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und die erforderlichen Freiflächen nachgewiesen werden müssen. Somit ist eine Grünordnung ausreichend berücksichtigt.

25729 Sehr geehrte Frau (...)

Erstellt am:
25.07.2023

Bezugnehmend auf das aktuelle Bauleitplanverfahren und die Stellungnahme des Planers

Bebauungsplan
Untersölden, 5. Änderung (21.07.2023-11.08.2023)

habe ich folgende Anmerkungen:

Die verminderte Wandhöhe des neu zu errichtenden Gebäudes ist mit jetzt 6,90m immer noch 40cm zu hoch! Bei den 36 Tiefgaragenstellplätzen muss die Höhe der Stellplätze vorgegeben werden! In den Standard Duplex-Parkern haben nur Fahrzeuge mit einer maximalen Höhe von 150cm Platz! Bei neuen Fahrzeugen sind nur Klein- und

Wandhöhe beim Neubaugebäude:

Die max. Wandhöhe wurde von bisher 7,90m auf 6,90m reduziert.

Außerdem wurde das Niveau des Erdgeschosses von bisher 360,90 m ü. NN auf 360,10 m ü. NN reduziert.

Insgesamt wird also eine Gesamtreduzierung (Wandhöhe + EG-Niveau) der Gebäudehöhe von 1,80 m durchgeführt.

Wie aus Schnitt 1-1 ersichtlich, ist das geplante Neubaugebäude und das

Kleinstwagen niedriger gebaut. Eine Einfahrtshöhe von 180cm in den oberen und unteren Stellplatz der Duplex-Parker ist das Mindestmaß! Ansonsten wird die Dr.-Fritz-Ebbert-Straße zugeparkt! Ein Bild von den Folgen kann man sich in der Bischof-Eder-Straße und der Englmeierstraße machen! Dort werden zusätzlich noch die Rettungswege durchgehend zugestellt!
Eine weitere Belastung der schon jetzt häufig zugeparkten Gehwege (Arztpraxis) und eine weitere Gefährdung der zahlreichen Kinder aus der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße auf ihrem Schulweg ist nicht hinnehmbar!

Für welchen Zweck die Aufstockung des Bestandsgebäudes genutzt wird, war nicht unsere Frage! Die Antwort ist eine Themaverfehlung! Die Verschattung unseres Grundstücks ist unser Problem, und wie diese abgewendet werden kann! Wie in unserer letzten Stellungnahme vom 10.01.2023 bereits erwähnt, mussten wir damals unser Haus "eingraben" um die geforderte talseitige Wandhöhe einzuhalten. Trotzdem konnte der KfW40 Standard mit bodentiefen Fenstern bzw. mehreren Terrassentüren und dem Einbau einer KWL erreicht werden. Jegliche Verschattung, wie sie durch die Aufstockung der Bestandsgebäude entsteht, erhöht unsere Energiekosten und schadet der Umwelt durch den erhöhten CO2 Ausstoß.

Wir können nicht verstehen, dass anderen die Möglichkeit gegeben wird, ihren Profit zu erhöhen auf Kosten der ansässigen Bevölkerung!

Deswegen nochmal unsere Forderung:

Keine Aufstockung der Bestandsgebäude und eine maximale talseitige Traufhöhe von 6,5m für den Neubau! 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 (ideell und finanziell) 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!

Mit freundlichen Grüßen

direkt anschließende Gebäude auf Flur-Nr. 223/14 von der Höhenentwicklung bei Traufhöhe und Firsthöhe höhenmäßig beinahe identisch.

Außerdem wurden aus ehemals 3 Vollgeschossen nun nur noch 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Duplexparker:

Die Standardhöhe bei Duplexparkern beträgt nicht 1,50 m, sondern bis zu 2,15 m (z.B. Firma Klaus Multiparking). Die genaue Ausarbeitung muss ohnehin in der Eingabeplanung erfolgen. Dadurch ist es möglich, dass jeder normale PKW in dieser Duplexgarage parken kann.

Es entstehen also 16 Stellplätze mehr als bisher vorhanden sind.

Aufstockung:

Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Deshalb ist eine maßvolle Verdichtung das Gebot der Stunde.

Die geplanten Aufstockungen bei den Bestandsgebäuden orientieren sich ohnehin an den bestehenden Gebäuden der Flur-Nummern 223/36 + 223/9.

Die genaue Höhenentwicklung wurde bereits beim vorhergehenden Bürgereinspruch ausführlich erläutert

Eine mögliche Verschattung des Gebäudes auf Flurstück 223/16 durch das geplante Neubaugebäude wurde durch die Änderung der Höhenentwicklung des geplanten Neubaugebäudes bereits reduziert. Dieses geplante Neubaugebäude ist nur marginal höher als das bestehende Gebäude auf Flur-Nr. 223/14.

Wesentlich eher geht eine Verschattung von den bestehenden Bestands-Gebäuden der Flur-Nummern 223/14 + 223/9 aus.

Wandhöhe:

Die festgesetzte Höhe von 6,90 m ist im Hinblick auf eine im Gewerbe

erforderlichen lichten Höhe von 3,00 m und zwei zulässigen Vollgeschossen nachvollziehbar und gerechtfertigt.

Tiefgarage/Stellplätze/Nachverdichtung

Die Errichtung einer Tiefgarage wird bzgl. der Freiraumplanung begrüßt. Eine direkte Zufahrt von der Fritz-Ebbert-Straße aus ist möglich und umsetzbar. Die Ausführung und die Ausgestaltung der Tiefgarage ist im B-Plan nicht zu regeln.

Der B-Plan weist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Passau hin. Entsprechend der geplanten Nutzungen sind die Stellplätze in Anzahl und Ausgestaltung nach Satzung auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Ein Zuparken von öffentlichen Gehwegen ist grundsätzlich nicht zulässig. Rettungswege sind freizuhalten.

Eine Nachverdichtung stellt nicht gleichzeitig eine Gefährdung für den Schulweg dar.

Verschattung:

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die festgesetzte bauliche Nutzung von II +DG für den geplanten Neubau ist der Nachbarbebauung angepasst.

Die festgesetzte Wandhöhe von 6,90 m ist im Hinblick auf eine im Gewerbe erforderlichen lichten Höhe von 3,00 m und zwei zulässigen Vollgeschossen nachvollziehbar. Der festgesetzte Abstand der Baugrenzen von 6,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und ein Abstand von 20 m und mehr zur Wohnbebauung östlich der Dr. Fritz-Ebbert-Straße lassen keine Verschattung befürchten.