



## Achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ – beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Die Abwägung der eingegangenen Einwände und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 18.04.2024. Die nachträglich am 18.04.2024 eingegangene Stellungnahme wird noch behandelt.

## Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

**Elisabeth und Walter Herbst**

**Stellungnahme vom 07.11.2023 (eingegangen 18.04.2024):**

Zu dem derzeit ausliegenden Vorentwurf der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ für das Wohngebiet zwischen der Seestraße und der Kirchtalstraße südlich des Auwegs und nördlich der Kirchbergstraße

mit den Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie Begründung je vom 05.06.2023 nehmen wir wie folgt

Stellung. Wir bitten, unsere nachfolgenden Ausführungen im weiteren Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

### **I. Planerlass und Planerforderlichkeit der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“**

#### **1. Planerlass**

Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Punkt 2.5 der Begründung zu dem Planungszielen u.a. aus:

Mit dieser 8. Änderung will die Gemeinde in erster Linie eine Nachverdichtung im bestehenden Bebauungsplangebiet erreichen, um der Neuausweisung von Wohngebieten auf der grünen Wiese und somit dem Flächenfraß entgegenzuwirken. Die Gemeinde sieht es als sinnvoll an, bestehende Baugebiete nachzuverdichten, um Einheimischen bzw. deren Kindern zu ermöglichen vor Ort zu bleiben. Die Grundstückspreise für Einheimische sind auch hier, wie vielerorts in dieser Region, nicht mehr bezahlbar.

Aufgrund dessen werden die Baufenster vergrößert. Die Nachverdichtung mit Wohnungen wird, bezogen auf die Grundstücksgröße berechnet, d.h., dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Gemeinde möchte insbesondere auch die Errichtung von Einliegerwohnungen, für Pflege und Junge ermöglichen.

Die Möglichkeiten inwieweit die Nachverdichtung auch noch dorfverträglich ist, wurde überprüft und die Gemeinde hat entschieden nicht mehr die GFZ, sondern die GRZ festzulegen. Mit einer GRZ 0,3 und mit der Festlegung von max. zwei Vollgeschossen wird der gewünschten Flächen- und Höhenentwicklung Rechnung getragen. Die Festlegung von max. 2 Vollgeschosse resultiert aus der bestehenden Topografie, aufgrund dieser ist bereits in manchen Bereichen ein Untergeschoss möglich. Ganz im Südosten muss aufgrund der Topografie der Haustyp E+D aus der 5. Änderung wieder übernommen werden.

### **Beschluss:**

Es ist festzustellen, dass es sich bei der Stellungnahme um einen nahezu identischen Inhalt wie bei den bereits vorliegenden und in der April-Sitzung abgewogenen Stellungnahmen handelt.

Die Stellungnahme wird behandelt, allerdings ergeben sich aus genanntem Grund keine Änderungen der Planunterlagen.

### **Planerlass:**

Die Gemeinde hat das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Dieses kann insbesondere bei Nachverdichtung angewandt werden. Bei einer GRZ von 0,30 beträgt die Grundfläche 18.369 m<sup>2</sup>, diese liegt damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Heranzuziehen ist die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet, damit ist das beschleunigte Verfahren nicht ausgeschlossen, es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten bzw. Vogelschutzgebieten. Weiters befindet sich lediglich ein Teilbereich im Geltungsbereich, in welchem der Bebauungsplan bisher noch nicht umgesetzt wurde.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, dennoch wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für ein zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägige Prüfung zu Umweltauswirkungen) ist erst ab einer Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> erforderlich.

Nach den Angaben der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB basiert die achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auf der Billigung des Vorentwurfs der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2023, wobei der Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2020 gefasst wurde. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. § 13 a I BauGB regelt den Anwendungsbereich und die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Grundsätzlich muss es sich um Bebauungspläne handeln, die der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Gem. § 13 a BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur bei Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, die die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Terminologisch knüpft die Regelung damit an die Bodenschutzklausel in § 1 a II 1 BauGB an und muss entsprechen den damit verbundenen Zielen ausgelegt werden. Dabei beschreibt der Begriff Nachverdichtung klar abgrenzbaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart. Dieses Ziel der Nachverdichtung kann im Plangebiet bereits deshalb nicht mehr erreicht werden, als dort die Bebauung überwiegen abgeschlossen ist. Die Darstellung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude macht deutlich, dass nur wenige Grundstücke / Flächen von der Änderung des Bebauungsplans profitieren können. Es handelt sich dabei um die Freiflächen südlich der Bebauung entlang der Mühlwörthstraße und nördlich der Bebauung entlang der Kirchberg-/Seestraße, die im Bebauungsplanentwurf mit WA 1.4 und WA 2 bezeichnet sind. Für diese Flächen besteht bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Baurecht, so dass es keiner Bebauungsplanänderung bedarf, um den Eigentümern der betroffenen Grundstücke die Möglichkeit der Bebauung zu eröffnen. Die Eigentümer der Grundstücke, die bereits bebaut sind, können von der Möglichkeit der beabsichtigten Nachverdichtung weitgehend nicht profitieren, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass bereits bestehende Gebäude beseitigt werden, um die Möglichkeiten der neuen Festsetzungen in Anspruch nehmen zu können. Es besteht daher kein Plananlass für die beabsichtigte 8. Änderung des Bebauungsplans.

Aufgrund der Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren - § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). § 13a BauGB gilt auch bei Änderung, Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13 Abs. 4 BauGB). Die Wahl des Verfahrens wurde im Voraus auch mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen abgestimmt. Gemeinden sind dazu aufgerufen die Aktivierungsmöglichkeiten des Innenentwicklungs-potentials zu stärken. Neue Siedlungsgebiete dürfen nur ausgewiesen werden, wenn nachweisbare Potentiale einer ökologisch verträglichen Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Es wurde ein „Bündnis zum Flächensparen“ ins Leben gerufen, man hofft mit dem Bündnis den Flächenfraß in Bayern zu reduzieren. Demnach sollen die bebauten Bereiche durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden, hierdurch wird der Bau flächenfressender Straßeninfrastruktur entgegengewirkt. Die Grundstücksgrößen im Gebiet des Bebauungsplans „Kirchberg“ lassen eine höhere Nutzung zu. Gemäß LEP muss das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotentiale vorrangig zu nutzen. Es gilt auch vorrangig die vorhandenen Potentiale zu aktivieren und dadurch flächensparend zu handeln. Auch ist die Innenentwicklung/Nachverdichtung von Vorteil, da bestehende Infrastrukturen (Straße, Wasser, Kanal) genutzt und besser ausgelastet werden. Weiters werden durch die Nachverdichtung zusätzliche Landschaftseingriffe vermieden. Neben der Schließung von Baulücken, gehört auch die Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Anbauten und Aufstockung zur Nachverdichtung. Die Gemeinde folgt im Detail den Vorschriften des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit den verankerten Zielen der Nachverdichtung und der Reduzierung der Bodenversiegelung. Der Verkauf an einen Bauträger würde die Eigentümer der noch freien Flächen zu einer Entscheidung zwingen. Da es sich hier um ehem. landwirtschaftliche Fläche handelt und die Flächen bzw. der Erlös daraus z.T. auch für die weichen Erben und dem Erhalt der Landwirtschaft dienen soll würde die Gemeinde hier, für die nun letzte Fläche sehr „schwere Geschütze“ auffahren. Zudem befinden sich diese Flächen sicherlich noch im Betriebsvermögen,



## 2. Planerforderlichkeit

Es fehlt zudem an der notwendigen Planerforderlichkeit.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich sind demnach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt bereits ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung vor. Wie bereits dargelegt, beschränkt sich der Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen auf die Darstellung der Bestandsbebauung, für die die Änderungen ohne Belang sein werden. Es liegt daher nahe, anzunehmen, dass der Bebauungsplan hauptsächlich das Ziel verfolgt, den Eigentümern der bisher unbebauten Grundstücke eine erleichterte und erhöhte Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen.

Der Hinweis der Begründung wonach die Grundstückspreise in Uffing unbezahlbar seien, macht die Planung ebenfalls nicht erforderlich im vorgenannten Sinne. Es steht vielmehr zu befürchten, dass die Erhöhung des Baurechts die Bodenpreisentwicklung enorm fördert. Schon jetzt liegt der Bodenrichtwert

was dazu führen würde, dass nicht mehr viel übrig bleiben würde um zu reinvestieren.

Selbstverständlich haben die Grundstückseigentümer einen Nutzen von der Änderung, insoweit sie Gebrauch davon machen möchten und die Nachverdichtung im Bestand (Aufstockung, Anbau usw.) anstreben, langfristig wird auch das eine oder andere Gebäude durch ein Neues ersetzt werden. Jedoch ist es Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten für eine Erweiterung oder Erhöhung der Gebäude zu stärken.

Zudem sieht die Gemeinde kein Problem darin auch sog. Tiny-Häuser in das Baugebiet zur Lückenfüllung bzw. Nachverdichtung mit einzubinden, da diese immerhin noch auf relativ großen Grundstücken errichtet werden und trotzdem dem vorherrschenden Haustyp entsprechen müssen.

Da die Gemeinde zum einen nicht im Besitz von Bauland ist und zum anderen auch gehalten ist, kein weiteres Bauland „auf der grünen Wiese“ zu generieren, sollen in bestehenden Bebauungsplangebieten Möglichkeiten zur Erweiterung geschaffen werden.

Es ist auch nicht Ziel der Gemeindeentwicklung, dass die bestehenden Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden, denn dies würde zudem den Nachhaltigkeitsgedanken in Frage stellen.

Dass in diesem Quartier neues/zusätzliches Bauland geschaffen werden kann, ist zudem eine Möglichkeit für Neubürger sich in Uffing anzusiedeln. Hätte die Gemeinde dies in den Jahrzehnten vorher niemals gemacht, so hätten viele der heute ansässigen Bürger von Uffing niemals ein Zuhause in diesem wunderschönen Ort gefunden.

### Planerforderlichkeit:

Die Planerforderlichkeit ist gegeben, da die Gemeinde hier kurz-/mittel- und langfristig mögliche Nachverdichtungspotentiale sieht und hierfür eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich wird. Die Gemeinde hat das Ziel die „älteren“ Bebauungspläne nach und nach hinsichtlich Nachverdichtung zu überarbeiten.

Es wird laufend Veränderungen auf den einzelnen Grundstücken geben, da in den nächsten Jahren, der demografische Wandel noch seine Auswirkungen zeigen wird, hinsichtlich der Überalterung unserer Gesellschaft. Und deren Erfordernisse und Notwendigkeiten,

bei € 1500/m<sup>2</sup>. Der Betrag wird weiter steigen, mit der Folge, dass sich Familien auch Grundstücke mit nur 400 m<sup>2</sup> nicht werden leisten können. Bauträgern werden hier „die Tore“ geöffnet und die nutzen bekanntermaßen das Baurecht bis zu dem maximalen Grenzen aus.

Hinzu kommt:

Die Nachverdichtung wird nicht dazu führen, dass Einwohner und ihre Kinder in Uffing bauen können. Dieses Argument ist sachlich komplett unzutreffend:

- Kinder von Einheimischen, die bereits über Baugrund innerhalb der Familie verfügen, also keinen erwerben müssen, können bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan Gebäude errichten.
- Einheimische, bei denen dies nicht der Fall ist müssen (teuren) Baugrund erwerben. Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße auf 400 m<sup>2</sup> hilft ihnen dabei kaum. Bei einem Bodenrichtwert von aktuell € 1500 betragen die Grundstückskosten alleine € 600.000. Zur Erreichung des Ziels, Einheimischen bzw. deren Kindern Grundstückserwerb und Bebauung zu ermöglichen, bieten sich Einheimischen-Modelle an.

Es ist daher festzuhalten, dass keine Planerforderlichkeit vorliegt.

## II. Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Zu den einzelnen Festsetzungen des Bauungsplans sei festgestellt:

### 1. Vergrößerung der Baufenster

Die Vergrößerung der Baufenster soll nach den Angaben der Begründung dazu führen, dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Baufenster werden jetzt in Ziffer 4. der Festsetzungen durch die Baugrenze definiert, wobei das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,30 festgelegt wird. Durch die fehlende Festlegung konkreter Baufenster steht zu befürchten, dass die dann entstehenden Gebäude nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes einfügen und als Fremdkörper wirken.

### 2. Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,30 definiert.

Die Festlegung der GFZ von 0,3 für die Hauptgebäude wird dazu führen, dass sich im Zusammenhang mit den kleineren Mindestgrößen für die Baugrundstücke das Ortsbild im beplanten Gebiet erheblich verändern wird, die dann entstehenden Gebäude fügen sich nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbildes des Gebietes ein und wirken aufgrund der zu erwartenden Größe und der Orientierung der Baukörper als Fremdkörper.

### 3. Der Stauraum vor den Garagen / Carports und Tiefgaragen

Die Begründung des Bebauungsplans führt zur Frage des Stauraums vor den Garagen/Carports/Tiefgaragen aus, dass dieser mit den festgesetzten mindestens 3,00 Metern ausreichend sei, da es sich überwiegend um Anwohnerverkehr handeln würde. Bereits jetzt ist die Verkehrssituation im Bereich des betroffenen Gebiets kritisch. Der Gemeinde sind die bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs hinreichend bekannt.

die mit einer überalternden Gesellschaft einhergehen. Allein aufgrund dessen wird diese 8. Änderung den derzeitigen Eigentümern hilfreich sein, um Wohnraum zu schaffen und jungen Bürgern aus Uffing zu ermöglichen vor Ort zu bleiben.

Grundsätzlich muss das Maß der Nutzung nicht ausgeschöpft werden, jedoch möchte die Gemeinde Möglichkeiten schaffen, falls Bedarf nach mehr Wohnraum besteht, dies auch zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat bereits „Einheimischen-Modelle“ verwirklicht, dies ist jedoch in diesem Quartier nicht mehr möglich, da es sich hier um einen bestehenden Bebauungsplan handelt. Zudem muss dafür, die Gemeinde im Besitz der Flächen sein und auch hier gilt, zuerst müssen alle innerörtlichen Flächenpotentiale ausgeschöpft werden, um dies zu realisieren. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, Anreize für eine Nachverdichtung zu setzen und nicht wieder ein neues Baugebiet auszuweisen.

Die Baugrenze war bereits im Urbebauungsplan nicht detailliert definiert.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen kann nicht mit kleinen Baufenstern gearbeitet werden, da bereits Bestand vorhanden ist, der ggf. erweitert oder durch Abriss komplett verändert wird, etc.

Das Bild wird sich langfristig etwas verändern, jedoch wird aufgrund der detaillierten städtebaulichen Einbindung mit Bebauungsplan und Ortsgestaltungssatzung dies positiv erfolgen.

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/ Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden, so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).

Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht.

Auch wenn die Seestraße von Auswärtigen benutzt wird, ist hier Rücksicht auf den Anliegerverkehr zu nehmen. Zudem ist somit auch sichergestellt, dass der Verkehrsfluss in seiner Geschwindigkeit



Wir verweisen hier u.a. auf die Anfrage von Anwohner eingerichteten Park- und Halteverbotszonen im Bereich der hinteren Seeblick- und Kirchbergstraße.

Die Verringerung der Einfahrtsfläche hat zur Folge, dass die Fahrzeuge zusätzlich zu den bestehenden Beeinträchtigungen häufiger seitlich der Straße geparkt werden.

Den Vorgaben der Garagenverordnung wird nicht entsprochen. Der Stauraum vor der Garage bezieht sich auf den Platz für wartende Autos, der mindestens 3 Meter Länge aufweisen sollte. Dieser Stauraum ermöglicht es Fahrzeugen, vor einem geschlossenen Garagentor zu warten, ohne den fließenden Verkehr zu behindern.

Vorliegend ist zusätzlich ein nutzbarer Stauraum für wartenden Autos zu verlangen, wenn die Zufahrt zeitweise durch Schranken oder Tore behindert ist. Da die meisten Garagen ein Tor besitzen, ist dies auch in aller Regel gültig. Zudem kann der Gesetzgeber die Schaffung des Stauraums fordern, wenn wartende Autos sonst den Verkehr gefährden könnten. Da mit den parkenden / wartenden Autos auch eine weitere Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden sein wird, verstößt die Festsetzung gegen die Vorgaben des § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. Hier wird auch auf die Behinderung bei der Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen / Feuerwehr) hingewiesen. Auf die Verkehrssicherungspflichten der Gemeinde, denen Rechnung getragen werden muss, wird hingewiesen, mit Haftungsfragen könnte durchaus zu rechnen sein.

#### 4. Abrückens der Baugrenze

Die Verschiebung der Baugrenze und damit einhergehende Vergrößerung der Baufenster (mindestens nur noch 7 m Abstand zur Straße statt bislang 15 oder 16 m ) hat zur Folge, dass

- diese Abstände des beplanten Gebiets erheblich abweichen von dem bisherigen Gesamtcharakter und der angrenzenden, aufgelockerten Bebauung, die seit jeher wesentlicher Bestandteil der niedergeschriebenen und durchgesetzten Grundsätzen der gemeindlichen Bauplanung ist,
- die mit Garagen/Stellplätzen zugebauten Vorgärten keine Gärten mehr sein werden und die kleinen Grundstücke weitestgehend versiegelt werden.

#### 5. Erhöhung der Wandhöhe bzw. Änderung der Maßnahme von talseitig auf bergseitig

Diese Änderung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Volumina der Baukörper und macht bei gleichbleibender Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei erlaubten Wohneinheiten überhaupt keinen Sinn. Hier wird künftigen Bauherren vielmehr die Möglichkeit gegeben, mehr als zwei Wohneinheiten in dem Gebäude unterzubringen.

reduziert bleibt. Das Verkehrsaufkommen ist nicht Thema der Bauleitplanung.

Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge wird durch die Aufstellfläche mit 3 m nicht beeinträchtigt, für Rettungsfahrzeuge haben gemäß § 38 StVO bei einer Einsatzfahrt mit blauem Blinklicht alle Verkehrsteilnehmer „sofort freie Bahn zu schaffen“.

Die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hier nicht gegeben, da es sich hier um keine Durchgangs- oder Ortsverbindungsstraße handelt und zudem Tempo 30 herrscht.

Diese Festsetzung zum Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist bereits in der GaStellV in der Fassung vom 30.11.1993 so definiert; s. § 2 Zu- und Abfahrten.

**Entlang der Seestraße soll wieder ein Stauraum von 5 m aufgenommen werden, d.h. Garagen, Carports sind zwar außerhalb der Baugrenze (7 m zur Seestraße) zulässig, müssen aber einen Abstand von 5 m einhalten.**

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, muss die Baugrenze verschoben werden, dies ist Teil der Nachverdichtung. Da ansonsten die Möglichkeiten nicht genutzt werden können.

Jedoch reicht ein Abstand von sieben Metern im Bereich der Seestraße und Kirchtalstraße – entlang der übrigen Straßen 3 m – bis zur Grundstücksgrenze, denn hierbei liegt noch die gesamte Abstandsfläche auf dem jeweiligen Grundstück. Auch wird hierdurch der städtebauliche Gesamtcharakter gewahrt.

Stellplätze und deren Zufahrten müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden, dies wird in der achten Änderung festgesetzt.

Es sind nach wie vor 2 Vollgeschosse und max. 6,50 m WH (s. 5. Änderung) zulässig, jedoch durch die 8. Änderung bezogen auf die jeweilige Geländekote, entweder berg- oder talseitig, damit es sich harmonisch in das Gelände einfügt.

s. hierzu Schnitte in Festsetzungen durch Text Pkt. 2.4



6. Bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung

Die Begründung des Bebauungsplans führt aus, dass im Plangebiet die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung für den Restort festgelegt wird. Nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sind Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Durch die Veränderung der Höhenbemaßung (siehe oben 5.) kommt es zu turmartigen Ansichten der Baukörper.

Für die drei Grundstücke des beplanten Gebiets in den Baugebieten WA 1.4 und WA 2 wird die Drehung der Fristlinie um 90 Grad festgesetzt. Dies steht im Gegensatz zu der von der Gemeinde seit Jahrzehnten strikt durchgesetzten Regelung. Die Änderung der Firstrichtung erfolgt lediglich, um auf dem etwa 12 m schmalen Grundstück, das sich im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden, zukünftig eine Bebauung zu ermöglichen. Die drei dann zulässigen Baukörper werden als Ausnahmeerscheinung mit unnatürlich langem, abriegelndem Baukörper bei den ansonsten überwiegend einheitlichen Firstlinien heraustreten und störend auf die sich umgebende landschaftliche und bauliche Situation wirken.

Die geplante Orientierung der Baukörper, verbunden mit den geringen Abstandsflächen und der zu erwartenden Höhe der Gebäude, führt in unserem konkreten Fall zu einer massiven Beeinträchtigung durch den an unser Grundstück unmittelbar angrenzenden, geschlossenen Baukörper und die unserer Giebelseite gegenüberliegend verlaufenden, massiven Wand- und Dachfläche. Der offene Charakter der bestehenden Bebauung wird damit vollständig aufgehoben.

Damit liegt ein deutlicher Verstoß gegen die Zielvorgaben der Gestaltungssatzung vor, der nicht hingenommen werden kann. Daraus würde sich eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der Lebensqualität ergeben, da sich durch die zu erwartenden Veränderungen die Licht- und Sichtverhältnisse nachhaltig negativ verschlechtern werden und darüber hinaus mit zunehmenden Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden muss.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwiefern die geplanten Änderungen zu einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung der Bestandseigentümer sowie zu nicht zu rechtfertigenden und folglich nicht hinzunehmenden Wertminderungen führen.

Es werden nur sehr wenige Grundeigentümer von den geplanten Änderungen profitieren. Durch die geplanten Änderungen ergeben sich weiterhin auch Fragen zum Bestands- und Vertrauensschutz der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke.

Wir bitten die Gemeinde, diese Einwendungen und Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bei der OGS-Restort handelt es sich um die bereits immer bestehende OGS, die jedoch, gemäß Gesetzeslage nicht mehr über das gesamte Ortsgebiet gelegt werden darf, der Ortskern von Uffing, selbstverständlich anders geprägt als das Wohngebiet „Kirchberg“, wird durch eine separate Gestaltungssatzung geregelt; Gewerbegebiete sind ausgeschlossen.

Die Firstrichtung war bereits im Urbebauungsplan in der gleichen Richtung verzeichnet, - parallel zur Seestraße - und wurde nur für die schmalen Grundstücke Fl. Nr. 639 gedreht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen; hier können u.a. tiny Häuser entstehen.

Dass nicht jedes Grundstück optimal geschnitten ist, liegt auf der Hand, da das Gebiet nicht neu erschlossen wird. Dass auch das Einfamilienhaus nicht der Gebäudetyp der Zukunft ist, rein ökologisch, ökonomisch und hinsichtlich Klimas und Flächenverbrauchs betrachtet, liegt auch auf der Hand.

Die Größe der Gebäude, die Fläche qm/pro Kopf ist nach wie vor für jeden individuell zu definieren. So hat die Gemeinde hier die Möglichkeit auch kleine Häuser zuzulassen, obwohl es sich um große Grundstücke handelt, die etwas schwieriger verortet im Quartiersgefüge liegen.

Eine rechtswidrige Ungleichbehandlung würde vorliegen, wenn eine Nachverdichtung nur auf einigen Grundstücken ermöglicht werden würde und anders geschnittene Grundstücke von jeglicher Bebauung oder Nachverdichtung ausgeschlossen wären.

Die Gemeinde trägt ihrer Verpflichtung der Gleichbehandlung mit dieser Änderung Rechnung.

Es ist nicht Ziel der Gemeindeentwicklung den Bestand für einige Wenige zu sichern und ansonsten keine Entwicklung mehr zuzulassen.