

Stellungnahme zu TOP 5:

Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 65 – 99“

Wir beschließen heute nicht nur eine erneute Offenlage des Bebauungsplan wegen geänderter oder ergänzender Teile dieser Bauleitplanung, sondern wir stimmen vor allem ab, ob wir den Beschlussvorschlägen der Synopse folgen wollen, die die Antworten auf die Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, besonders aber der einspruchsberechtigten Bürger beinhaltet.

1.

Wir haben in unseren Stellungnahmen bereits ausgeführt, dass die übermäßige Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich zu mehr Ziel- und Quellverkehr führen wird, und dadurch zu einer höheren Lärmbelastung.

Der Lärmaktionsplan der Verbandsgemeinde verbietet aber eine Zunahme der Lärmbelastung, gerade in diesem hochbelasteten Bereich – deshalb wurde er ja eigens auf den Weg gebracht.

Wir folgen den Argumenten, es gäbe keine erhebliche Mehrbelastung in der oberen Hauptstraße nicht, und lehnen den Beschlussvorschlags in diesem Punkt ab.

2.

Die bisherigen Mischgebiete Mib und Mic werden zu Dorfgebiete MD1, MD2 und MD3.

Den Vorschlag das Gebiet als Dorfgebiet auszuweisen haben wir bereits bei der Vorstellung des Bplans durch Herrn Bachtler im Bauausschuss gemacht, weil dadurch Bestandsschutz für die Pferdehalter und die Landwirtschaft gewährleistet wird.

Weiterhin wird dadurch ein gewisser Milieuschutz, eine Begrifflichkeit, die in der Rechtsprechung immer öfter verwendet wird, hergestellt.

Da das unser Vorschlag war, stimmen wir auch zu.

3.

Die vorteilhaften Ausnahmeregelungen für Grundstücke, die breiter als 20 m sind haben wir als Herstellung einer 2 Klassen Eigentümergesellschaft kritisiert. Die Kreisverwaltung ist unseren Argumenten gefolgt und bestätigt die Rechtswidrigkeit dieser Regelungen. Trotzdem versucht man die gleichen Ausnahmen durch Neuaufteilung des Bplans in MD1, MD2, MI1 und MI2 auf rechtssicheren Boden zu stellen, wobei die Grundstücke des Bereichs obere Hauptstraße 85 – 89 mit den Bezeichnungen MI2 und MD2 immer im Vorteil sind. Insbesondere die weitere räumliche Ausdehnung des MD2 nach Süden, um genügend Stellplätze unterzubringen, sind nicht gerechtfertigt. Die nördliche Grenze der privaten Grünfläche muss einheitlich gerade verlaufen.

Alles in Allem ein fast schon unwürdiges Manöver – wir lehnen die Neuaufteilung ab und fordern für MI2 und MD2 die gleichen Vorgaben wie die der Gebiete MI1 und MD1 ohne Ausnahmen.

4.

Über 20 Einwendungen von Grundstückseigentümern und Nachbarn beziehen sich auf die zulässige Traufhöhe von 8,60 m im Bereich MD2, um eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen ausführen zu können. Im Beschlussvorschlag dazu wird nicht einmal erwähnt, dass sich die Traufhöhe am Bezugspunkt Oberkante Hauptstraße zu orientieren hat. Da das Geländenniveau nach Süden abfällt, kann die Traufhöhe des südlichen Gebäudes in MD2 über 10 m betragen in Bezug auf die nachbarlichen Gärten,



die Gesamthöhe fast 14 m, um einen Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Sinngemäß sind nach § 16 Abs. 3 BauNVO Höhenentwicklungen baulicher Anlagen so festzusetzen, dass Orts und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall bringt die Trauf- und Gebäudehöhe zusammen mit den Grundmaßen eine unmaßstäbliche Kubatur dieses Neubaus zustande, die das Einfügen in die Umgebung nicht gewährleistet und einen Präzedenzfall für weitere Bauprojekte vorgibt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch sonstige nachbarschaftliche Belange, wie zum Beispiel die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands. Die Landesbauordnung gibt im § 8 das Gleiche vor.

In jedem Fall wird hier gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

Deshalb fordern wir eine Festlegung auf 2 Vollgeschoße, oder eine Traufhöhe, die nicht mehr als 2 Vollgeschoße ermöglicht, maximal noch ein Staffelgeschoß oben drauf.

Im übrigen möchten wir auf unsere Stellungnahmen und die dezidierten Ausführungen von Frau Pia Strauss in der Synopse verweisen.

Wenn der Rat dem vorliegenden Bebauungsplan zustimmt, dann führt er die Gemeinde auf rechtlich sehr dünnes Eis – beinhaltet die Bauleitplanung auch nur einen Fehler, dann wird der gesamte Bebauungsplan ungültig, ein Nachbessern nach der Ausfertigung ist nicht zulässig, das gesamte Prozedere für die Aufstellung beginnt wieder bei dem Punkt, wo der Fehler gemacht wurde.

Wir wollen das nicht mitverantworten und lehnen den Bebauungsplan, neu „Obere Hauptstraße II“ genannt, ab

Gerd Müller für die Fraktion der Grünen im Ortsgemeinderat.