FWG-Fraktion Loffenau Loffenau, 30.05.2020

Ringstraße 23

76597 Loffenau

Gemeinde Loffenau

Untere Dorfstraße 1

76597 Loffenau

Erste Änderung des Bebauungsplans Buschäcker

Sehr geehrte Damen und Herren,

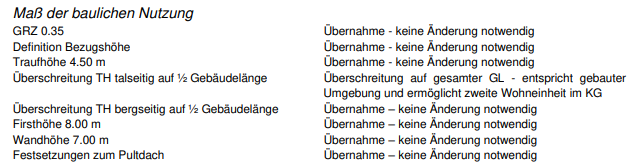
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Buschäcker im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt die Fraktion Freie Wähler wie folgt Stellung.

In der öffentlichen GR-Sitzung am 05.05.2020 wurde unter TOP 3 anhand der GRV Nr. 14/2020 die erste Änderung des Bebauungsplans Buschäcker beraten und die Offenlage beschlossen. Es wurde vorgeschlagen zur besseren Bebaubarkeit den Bebauungsplan in 2 Punkten zu ändern:

* Die Bezugshöhe wird durch Planeintrag in allen unbebauten Flurstücken einzeln festgelegt
* Neue Definition der Wandhöhe

Während der Beratung wurde auf Nachfrage aus dem GR der Eindruck vermittelt, dass mit diesen 2 Änderungen im Bebauungsplan Buschäcker das gleiche Ergebnis erzielt wird wie bei der ersten Änderung des Bebauungsplans Rheinblick II. Dies ist eindeutig falsch. Nachfolgende Auszüge belegen, dass bei der ersten Änderung des Bebauungsplans Rheinblick II die Bezugshöhe und damit die Lage des Gebäudes im Gelände nicht verändert wurde.

D:\Users\Anwender\Documents\Reiner\Gemeinderat\2020\Buschäcker\Bezugspunkt Rheinblick II.PNG



In den Bebauungsplänen Rheinblick I, Rheinblick II, und Buschäcker wurden ursprünglich folgende einheitliche Festlegungen getroffen:

* Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt
* Traufhöhe: 4,50 m
* Firsthöhe: 8,00 m

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinblick II wurden zwar insgesamt 12 Änderungen vorgenommen. Die wesentlichen Teile wie Bezugshöhe, max. Firsthöhe, max. Traufhöhe wurden belassen. Allerdings wurde zugelassen, dass die Traufhöhe talseits auf ganzer Länge um 2,50 m überschritten werden darf. Dies stellt für die Bebaubarkeit eine enorme Erleichterung dar, ohne die grundsätzlichen Festlegungen (Bezugshöhe, Firsthöhe) und damit die Lage des Gebäudes im Gelände zu verändern.

In der Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung zu den damals eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinblick II wurde unter anderem folgendes festgestellt (GRV Nr. 54/2019, Seite 5-7):

*„Außerdem würde eine Erhöhung der maximal zulässigen Höhen eine Ungleichbehandlung gegenüber den Besitzern des bereits auf Basis der gültigen Festsetzungen erstellten Gebäudes darstellen. Hier ist dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen.“*

Alle Bauherren wurden bisher in den genannten 3 Bebauungsplänen bei den zentralen Festsetzungen zur Bezugshöhe und Firsthöhe gleich behandelt. 19 Bauherren haben sich an diese Festsetzungen gehalten, 6 Bauplätze sind noch nicht bebaut.

Im Baugebiet Buschäcker soll jetzt von dieser einheitlich gleichen Festsetzung zur Bezugshöhe abgewichen werden, obwohl bereits ein Gebäude errichtet wurde.

Die Höhenunterschiede innerhalb der Baufenster sind in den Baugebieten Rheinblick I und Rheinblick II teilweise deutlich größer als beim Baugebiet Buschäcker, dies deckt sich auch mit der visuellen Wahrnehmung der Hangneigung vor Ort. Somit sind diese Bauplätze bei den gegebenen Festsetzungen dort schwieriger zu bebauen als die Bauplätze in Buschäcker. Die Bauherren mussten/müssen sich aber an die Höhenfestlegungen halten.

Für die fiktive höhere Festsetzung der Bezugshöhe beim Baugebiert Buschäcker wurde u.a. das Argument genannt, dass ansonsten von oben auf den Bauplatz/Terrasse/Balkon geschaut werden kann. Wir nehmen dies als Wunsch der Bauherren zur Kenntnis. Je nach Lage des Bauplatzes ist es bei Hanglage aber immer so, dass es den Blick von oben gibt und dass für die Anlage von Terrassen das Gelände entweder abgegraben oder angeschüttet werden muss. Diese Situation ist in Loffenau normal, alle Bauherren haben bisher Lösungen gefunden.

Die neu festgelegte Bezugshöhe bei den Flurstücken 1061/3 und 1061/4 entspricht in etwa der Höhe, die der Bauherr ohnehin hätte selbst wählen können, wenn er sein Gebäude an der südlichen Baugrenze platziert hätte.

Beim **Flurstück 1061** liegt die fiktiv neu festgelegte Bezugshöhe mit 385,60 m südlich außerhalb des Baufensters. **Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt sie somit 1,50 m höher als es nach der Lage des geplanten Gebäudes im Urgelände möglich wäre**. **Das Gebäude würde daher deutlich sichtbar höher gebaut werden als die übrigen und quasi über dem kleinen Baugebiet thronen**.

Um diese Wirkung etwas zu kaschieren, wurde in der Sitzung beschlossen auch die Bezugshöhe für das Gebäude auf Flurstück **1061/2** zusätzlich anzuheben. **Sie liegt damit etwa 1,20 m höher als bisher erlaubt** und ebenfalls außerhalb des Baufensters.

Die vorgeschlagenen Änderungen wären evtl. noch nachvollziehbar, wenn das Gelände im Baugebiet Buschäcker deutlich steiler und somit schwieriger zu bebauen wäre als in den übrigen Baugebieten. Das Gegenteil ist aber der Fall, das Baugebiet Buschäcker ist vergleichsweise einfach zu bebauen. In den Baugebieten Rheinblick I und Rheinblick II gibt es mehrere Bauplätze deren Höhendifferenz innerhalb der bebaubaren Baugrenze noch höher ist als im Baugebiet Buschäcker. Und diese Bauherren mussten/müssen sich an die zentralen Festlegungen der Bezugshöhe halten.

Eine Bauherrin im Baugebiet Buschäcker hat in der öffentlichen Sitzung am 05.05.2020 formuliert, dass es für Sie ein Gschmäckle hat, da Sie sich an die Vorschriften gehalten hat, Mehraufwendungen in Kauf genommen hat, während auf Antrag eines anderen Bauherren jetzt zentrale Höhenfestlegungen geändert werden sollen.

Auch für uns als FWG-Fraktion hat es ein Gschmäckle, wenn jetzt für 2 Bauherren aus unserer Sicht nicht notwendige Einzelfestlegungen getroffen werden, die bisherigen und künftigen Bauherren in anderen Baugebieten verwehrt wurden/werden. Dies ist ein eklatanter Verstoß gegen die Gleichbehandlung. Wir sprechen uns dafür aus, wie bisher alle Bauherren bei den zentrale Festsetzungen Bezugshöhe und Firsthöhe gleich zu behandeln.

Wir sehen die Gefahr einer Präzendenzwirkung, dass künftig weitere Bauherren versuchen, einzelne Änderungen für ihr eigenes Bauvorhaben durchzusetzen.