

Eingegangen

22. MAI 2023

Wohnungsgenossenschaft
Kirchheim

Stellungnahmen und Ersuchen auf Abänderungen der vorliegenden Bebauungsplanung und Ihrer getroffenen Abwägungen.

„Bildäcker“ der Gemarkung Moos

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung bis zum 22.05.2023:

Eingegangen

22. MAI 2023

Gemeinde Gerdshausen

1: Allgemeine Hinweise und erneute Stellungnahme zu Ihren getroffenen Abwägungen

Da Ihre Abwägungen und Begründungen öfters in keinem Bezug oder direkten Zusammenhang zu unseren vorgetragenen Stellungnahmen vom 8.12.2022 und 17.01.2023 stehen und diesbezüglich uns meist keine überzeugenden Antworten gegeben wurden, erhalten wir unsere eingebrachten Punkte und Anmerkungen erneut aufrecht.

Ihren angesprochenen und erwähnten Ergänzungstexten, die von uns nicht gegenteilig dokumentiert wurden, stimmen wir eingeschränkt bis zur tatsächlichen Realisierung und Umsetzung zu.

Die Niederschrift vom 08.12.2022 wurde in nachfolgender Stellungnahme eingearbeitet.

Bestandsschutz

Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen einen sich aus Artikel 14 Grundgesetz ergebenden Bestandsschutz. Danach kann ein Gebäude in der bisherigen Weise weitergenutzt werden..... Zulässig sind Reparaturarbeiten und gewisse Anpassungen an veränderte Lebensumstände und Entwicklungen, sofern dies für die funktionsgerechte Nutzung erforderlich ist. Der Bestandsschutz lässt daher grundsätzlich auch Anpassungsinvestitionen zu, die nicht zu einer erheblichen Veränderung oder Vergrößerung der baulichen Anlage führen.

Eine Auskunft über vermögensrechtlichen Schutz wurde von uns nie erfragt, lediglich wurde um ausreichenden Bestandsschutz im Rahmen der Bebauungsplanung gebeten.

§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf derbezeichneten Frist endet.

Diesbezüglich wurde noch kein vermögensrechtlicher Schutz von der Gemeinde geäußert.

Eine bloße **Nutzungsunterbrechung** führt hingegen nicht zum Verlust des Bestandsschutzes. Da die Vorschriften der BayBO diesen Fall im Gegensatz zur immissionsschutzrechtlichen Bestimmung in § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG nicht erfassen – Art. 69 BayBO erfasst nur den Fall nicht begonnener oder unterbrochener Errichtung –, ist eine Nutzungsunterbrechung mit anschließender Wiederaufnahme der Nutzung grundsätzlich unschädlich.

Die bestehende Kleinbauernstelle wurde bereits vor Jahren genehmigt.

Notwendige Erweiterungs- und Ergänzungsbauten werden selbstverständlich bei Bedarf über Bauanträge beantragt. Die Erfassung in einem landwirtschaftlichen Betrieb wird bei Bedarf nachgeholt.

Für die nachträgliche Erfassung der Imkerei- Nutzung wären wir dankbar.

(§ 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe genießen in Dorfgebieten vorrangigen Schutz; auch auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO).

Bei der Planung eines Wohngebietes nahe einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich sollen unzumutbare Geruchsbelästigungen durch Einhaltung ausreichender Abstände vermieden werden. Dabei sind betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten der Hofstelle zu berücksichtigen.

Wir legen Wert auf die textliche Benennung der möglichen Wiederbelebung des Kleintierstalles mit entsprechender Nutzung im Innen- und Außenbereich, da diese nach Ihrer Aussage nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes führen.

Entsprechende Hinweise hierüber fehlen in der vorliegenden Bebauungsplanung und Begründung

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung stellt einen wesentlichen, in der Regel den abschließenden Schritt im Prozess der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gemäß §1 Abs. 7 BauGB verpflichtet ist.

Den Personen und Stellen, die fristgemäß Anregungen vorgebracht haben, ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen.

Dies kann z. B. unter Verwendung von Auszügen aus der Sitzungsniederschrift geschehen, welche den Beschluss und seine Begründung, also die Gesichtspunkte und das Ergebnis der Prüfung enthalten. Haben mehr als fünfzig Personen Anregungen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, so kann an die Stelle der Mitteilung das in § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB vorgeschriebene Verfahren der Einsichtnahme treten.

2: Stellungnahme zum Punkt

Begründung zum Bebauungsplan „Bildacker“ im OT Moos

Seite 4

..... *das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen....*

Wo sind hier „Grünflächen“?

rd. 60% Ackerlandflächen und zeitl. begrenzte stillgelegte Ackerflächen – wären treffender.

Bis vor wenigen Jahren waren alle Flächen des geplanten Baugebietes noch Ackerflächen.

Seite 28

.... *Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.....*

Der Planungsgruppe Geroldshausen sollten unter anderen auch die bestehenden Erschließungsleitungen **für Strom und die gemeindeeigene Kanalleitung**, die auch den angrenzenden Aussiedlerhof versorgen, bekannt sein. Diese Leitungen wären ebenso wie schon die benannten Leitungen für Wasser und Telefon Erschließungskosten- beitragsfrei zu bearbeiten. Sämtliche Erschließungsleitungen mussten seinerzeit mit Angaben und Zustimmungen der Gemeinde Moos im Bereich des Zufahrtsweges zum Aussiedlerhof vom Bauherrn selbst erstellt und finanziert

werden. Nach vorgegebenen Abstandszeiten waren die Leitungsrechte in die kommunalen Zuständigkeiten wieder überzuführen.

Über bestehenden Abwasserkanal sei noch erwähnt, dass es sich hier um einen **genehmigten Mischwasser-Kanalanschluss handelt mit entsprechenden Übergabeschacht Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze.**

Ob die bestehenden Erschließungsleitungen von überregionaler Bedeutung sind oder nicht steht hier nicht zur Diskussion. Hier alleine geht es um Erfassung und Berücksichtigung von genehmigten Erschließungsleitungen in Zusammenhang mit der Leitungsinfrastruktur und des Bestandsschutzes. Der bestehende Mischwasserkanalanschluss mit all seinen Berechtigungen muss erhalten bleiben. Der notwendige Anschluss aller Ver- und Entsorgungsleitungen an dem ertüchtigten Bestand wäre kostenfrei im Rahmen der Erschließungsplanung herzustellen.

Während der Erstellung der Infrastruktur des vorliegenden Bebauungsplanes sollte Rücksicht auf die Bestandsbebauung und Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen genommen werden. Tägliche Zufahrtsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungen sind zu gewährleisten. Diese Aussagen wären verbindlich zu benennen und im Bebauungsplan entsprechend vorzusehen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist eine erschöpfende Erfassung der örtlichen Gegebenheiten und des Bestandsschutzes. Die Berücksichtigung von örtlichen Gegebenheiten ist wohl auch Bestandteil der Bauleitplanung und ein Hinweis und Zeugnis von vorausschauender Planung. Nicht koordiniertes Vorgehen und Beeinträchtigungen sind von Anliegern in Keiner Weise hinzunehmen.

Seite 29

...Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen: ...

Wie Bekannt dient die Erschließung nicht nur für kommunale Fahrzeuge wie Müllabfuhr, Straßenreinigung, für Notfälle wie Feuerwehr, Sanitätsdienst ... und für Material-, Möbel- und Baustofflieferungen, sondern auch teilweise für die notwendige Bewirtschaftung von Ackerflächen. Voraussetzung hierfür ist eine gesicherte, **ausreichende Straßenbreite, welche nicht durch parkenden Verkehr unnötig behindert werden sollte.**

Da für das vorgelegte Baugebiet keine eigene Stellplatzortung vorgesehen ist oder entsprechend öffentliche Parkplätze und Stellflächen ausgewiesen werden, wäre es angeraten im Bebauungsplan **eine gesicherte Stellplatzvorgabe auf den einzelnen Bauplätzen, je nach Bebauung für Doppelhäuser/ Hausgruppen und auch Einzelhäuser, auch unter der Beachtung von Besucher und Reparaturdiensten, nachvollziehbar vorzugeben.**

Auch die Ackerflächen, welche an den Erschließungsweg unmittelbar anschließen, wären im Rahmen der Baumaßnahmen abschließend wieder **niveaugleich anzugleichen.**

In einer gut ausgearbeiteten Bauleitplanung wären wohl auch bestehende Gepflogenheiten einzuarbeiten und nicht erst durch nachträgliche Regelung mittels Verkehrszeichen.

Seite 30

Kanalisation

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem.

Auf die Anmerkung zu Seite 28 – bestehender und genehmigter Mischwasserkanalanschluss mit Übergabeschacht, Nähe der Grundstücksgrenze – wird hingewiesen.

Seite 36

...Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wurde durch den Eigentümer ausgeschlossen, sodass keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zwischen Aussiedlerhof und geplanten Wohnbaugebiet zu erwarten sind. (Auszug aus der Beschreibung der Gemeinde...)

Diese Aussage ist so nicht richtig.

Zur Vermeidung der Irreführung der Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksinteressenten wurde dieser Punkt schon vorab bei der VG Kirchheim am 08.12.2022 zur Niederschrift gebracht.

Im Schreiben vom 24. Mai 2022 wurde der Gemeinde Geroldshausen (mit entsprechender Eingangsbestätigung) diesbezüglich mitgeteilt:

...Die neuen Besitzer haben zwei auf ihre Namen angemeldete Betriebe wie Imkerei und Landwirtschaft. Sie haben auch das Bestreben diese Nutzungsmöglichkeiten hier in der Gemarkung Moos auszuführen.

An der Aussage des Schreibens vom 24.5.202² hat sich bis dato nichts geändert... Ihre vorgeschlagene Abwägung wäre dahin zu ergänzen:

-Voraussichtliche Nutzung nicht nur Imkerei, sondern auch evtl. Landwirtschaft.

- Wie schon vor erwähnt: die bestehende Kleinbauernstelle wurde bereits vor Jahren genehmigt. Notwendige Erweiterungs- und Ergänzungsbauten werden selbstverständlich bei Bedarf über Bauanträge beantragt. Die Erfassung in einem landwirtschaftlichen Betrieb wird bei Bedarf nachgeholt.

-Auf entsprechende Hinweise auf Imkerei und Landwirtschaft legen wir Wert, um Konflikte zu vermeiden, sodass in der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden kann.

Seite 36

In der Frühlingsstraße, die parallel zum Geltungsbereich verläuft ist ein Freizeitimker ansässig. Dieser hat seine Bienenvölker an der Grundstücksgrenze zum Baugebiet angeordnet. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden.....

Auch hier wurde die übermittelte Aussage im besagten Schreiben vom 24.Mai 2022 nicht berücksichtigt. Bei den angrenzenden Baugrundstücken an den Außenbereich der Fl. Nr. 166 wären ebenfalls zum Eigenschutz private Grünflächen vorzugeben.

Diese vorzusehenden Grünflächen könnten auch gleichzeitig für den **einzuhaltenden Sicherheitsabstand (rd. 60 cm) zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche unverzichtbar für Bewegungsflächen der Bearbeitungsmaschinen/Geräte sind, gereichen. (in anderen Bundesländern auch als „Schwengelrecht“ bekannt)**

Eine Nichteinhaltung des Sicherheitsbereiches würde eine zukünftige Nutzungseinschränkung in der Feldbearbeitung darstellen, welche Entschädigungsforderungen zur Folge haben könnte.

Dieser Bereich wäre selbstverständlich auch von jeglicher Behinderung durch Gehölzbepflanzungen usw. freizuhalten.

Allgemein

Im baurechtlichen Außenbereich sollten Büsche und Sträucher über 3 m Höhe einen Grenzabstand von 1,25 m einhalten (§ 52 Abs. 2 NNachbG). Für niedrigere Gehölze gelten wie im Innenbereich Abstände von bis zu 0,75 m. In Bereichen, in denen bei Errichtung einer Einfriedung das „Schwengelrecht“ einzuhalten wäre, ist der Abstand so zu bemessen, dass **vor den Pflanzen** ein Streifen von 0,6 m freibleibt (§ 50 Abs. 3 NNachbG).

Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG)

Siehe hierzu auch Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs für Bayern). Auf den notwendigen jährlichen Rückschritt wäre auch hinzuweisen.

Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) Vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-I.

Art. 48 AGBGB

Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe (vergleichbar mit Garagenhöhen) ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Gemäß § 11 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz sollen tote Einfriedigungen (z. B. Zäunen) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand von ca. 0,60 m (Schwengelrecht) haben. Ist der Zaun höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der „Mehrhöhe“.

3: Stellungnahme zu den Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

B 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.4 Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden....

3.5 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese Festlegungen sind textlich den vorgenannten Vorgaben zum Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch im Zusammenhang mit dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand von 0,60 m zur Grundstücksgrenze abzustimmen. Auf den notwendigen jährlichen Rückschritt wäre ebenfalls hinzuweisen.

Beachte auch Begründung zum Bebauungsplan

C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

6. Einfriedungen

6.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Stabgitterzäunen bzw. Maschendrahtzäunen oder Holzmaterial zulässig.

Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinter pflanzen.

Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.

Auch diese Festlegungen sind den vorgenannten Festlegungen zum Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken anzupassen – Sicherheitsabstand, Sicherheitsbereich usw. „in Begründung zum Bebauungsplan“

D Grünordnerische Festsetzungen

*2.2 Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt.....*

Treffender wäre hier wohl .. als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Betriebsflächen.

Als textliche Ergänzung z. B: mit entsprechendem vorgegebenem Sicherheitsabstand und der Lichte von rd.0,60 m + entsprechende Zulage für Heckenbreite und jährlichen Rückschnitt.
„Vergleiche auch Begründung zum Bebauungsplan“ und Art. 48 AGBGB

F Textliche Hinweise

12. Grundstücksentwässerung

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Dieser Fachbegriff sollte der Allgemeinheit (Grundstückskäufer) besser erklärt werden, da er vielleicht von finanziellem Interesse sein könnte.

19. Landwirtschaft

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Es fehlt hier auch der Hinweis auf die Beeinträchtigungen durch die genehmigte Kleinbauernstelle (Aussiedlerhof) einschließlich den möglichen Tierhaltungen im bestehenden Gebäude und auch auf angrenzendes Freiland/Ackerflächen einwirkend auf das geplante Wohnbaugebiet. Auch als eine Saison bedingte und artgerechte Freilandhaltung von z. B. Hühnern, Gänze, Schafe, Schweine, Pferde usw. denkbar.

„Siehe auch entsprechende Begründung zum Bebauungsplan“

Wir legen Wert auf:

Es fehlt hier auch der Hinweis auf die Beeinträchtigungen durch die genehmigte Kleinbauernstelle (Aussiedlerhof) einschließlich den möglichen Tierhaltungen im bestehenden Gebäude und auch auf angrenzendes Freiland/Ackerflächen einwirkend auf das geplante Wohnbaugebiet. Auch als eine Saison bedingte und artgerechte Freilandhaltung von z. B. Hühnern, Gänze, Schafe, Schweine, Pferde usw. denkbar.

Nicht beachteter Hinweis der Landesregierung!

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. Darunter fällt insbesondere die Flächenvorhaltung für Sport, Freizeit und Erholung. **Also auch für Kinderspielflächen.**

In allen Landesbauordnungen der 16 Bundesländer Deutschlands werden klare Aussagen für die Anlage von Kinderspielplätzen gemacht. Alle Landesbauordnungen verpflichten die Bauherren von Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zur Anlage eines Spielplatzes. **Warum werden hier im Bebauungsplan nicht von der Gemeinde Geroldshausen klar und deutlich die Belange des Allgemeinwohles der Einwohner vertreten?**

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde böten sich hier mehrere Möglichkeiten.

Nachweis des Spielplatzes auf dem Baugrundstück des einzelnen Bauherrn,
Nachweis auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks;
Nachweis des Bauherrn durch eine Spielplatzablöse;

Die Gemeinde könnte dabei auch durch eine Satzung einzelne dieser Varianten ausschließen oder vorschreiben.

Berechnungsansatz: je 25 m² Wohnfläche min 1,5 m² Spielfläche (mindestens jedoch 60 m²)

**z.B. gepl. und genehmigt 3 WE mit rd. ca. 300 m² gesamt;
300 : 25 = 12 x 1,5 m² = 18 m² < 60 m² daraus folgt Spielplatzgröße **min. 60 m²**
Im Einzelnen ein sehr großer Flächenanteil.**

Bei einer Planungsänderungen u.a. auf mögliche Reihenhausbebauung - wären hier nicht auch zusätzliche Spielplatzflächen vorzusehen? Mit der Bitte um entsprechende Überarbeitung. Einer nachträglich eingeschobene Reihenhausbebauung, wie in einer der letzten Gemeinderatssitzungen im April 2023 vorgetragen / angesprochen, ist mir in der ausgelegten Fassung 2022/2023 des Bebauungsplanung nicht in Erinnerung – m. d. B. um entsprechende Abklärung der Rechtssicherheit.

Das Erscheinungsbild der kleinen Ortschaft Moos würde bei einer möglichen dreigeschossigen Reihenhausiedlung sehr negativ ausfallen.

Der bestehende Bestandsschutz der Kleinbauernstelle mit Nutzung der umliegenden eigenen Ackerflächen ist in keiner Weise einzuschränken. Diesbezügliche Behauptungen, Änderungen oder Einschränkungen werden ohne vorherige dokumentierbare gegenseitig getroffenen Vereinbarungen nicht anerkannt.

Aufgestellt am 20. Mai 2023

.....
für Fl. Nr.

.....
Unterschrift

.....
für Fl. Nr.

.....
Unterschrift