



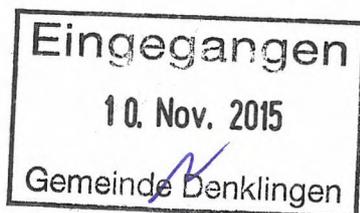
PUHLE & KOLLEGEN

PUHLE & KOLLEGEN · Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Ernst-Reuter-Platz 4 · 86150 Augsburg

Gemeinde Denklingen
Hauptstraße 23

86920 Denklingen

Per Telefax vorab: 0 82 43/96 01 10



PUHLE & KOLLEGEN
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dr. Winfried Puhle* Rechtsanwalt

Cornelius Thoma* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Gert Guggemos* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Melanie Heim* Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Cornelia Wohlfart Rechtsanwältin
Fachanwältin für Medizinrecht

— *Partner der Partnerschaftsgesellschaft —

9. November 2015

Sekretariat: **Frau Biegler**

Telefon: (0821) 90644-80

Telefax: (0821) 90644-70

Email: biegler@puhle-kollegen.de

**Bebauungsplan „Molkereistraße“ in Dienhausen,
5. Änderung und Erweiterung
hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 09.10. bis 09.11.2015**

(bitte stets angeben)
352/15 GU01 / bi
D9/2617-15

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kießling,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeige ich an, dass ich Frau Erika Zeller, Weihertalstr. 21, 86920 Denklingen, anwaltlich vertrete.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 117/1. Dieses grenzt unmittelbar östlich und südlich an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans an.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin ist hierzu folgende

Stellungnahme

veranlasst:

1.

Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist die Ausweisung von Baurecht für Wohnbebauung. Diese wird unmittelbar östlich bzw. südlich an das Grundstück meiner Mandantschaft anschließen. Bislang ist dieser Bereich unbebaut. Es steht dabei außer Frage, dass auf die Beibehaltung des derzeitigen Status Quo kein Rechtsanspruch besteht. Allerdings ist die Ausgestaltung des Baurechts und insbesondere die **Positionierung der zukünftigen Bebauung** mit den privaten abwicklungserheblichen Be-

langen meiner Mandantin in Einklang zu bringen. Dies gelingt nach meiner rechtlichen Einschätzung mit der vorliegenden Planung nicht: Namentlich das südlich des Grundstücks meiner Mandantin ausgewiesene Baufenster führt in seiner konkreten Ausgestaltung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücks meiner Mandantin. Zugelassen wird ein Gebäude mit einer maximalen Ausdehnung von 22 m bei einer Grundfläche von 165 m². Bei Errichtung dieses Gebäudes wird nahezu die gesamte Südseite des Grundstücks meiner Mandantin mit Gebäuden bedeckt sein. Hierdurch entsteht ein sog. „Einmauerungseffekt“, der auch dadurch verstärkt wird, dass an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 35 Grad zugelassen wird sowie auf der Westseite noch eine Doppelgarage vorgesehen ist. Wenn und soweit das Gebäude im östlich benachbarten Baufenster weiter im Westen errichtet werden sollte, wie dies derzeit (unverbindlich) im Bebauungsplan eingetragen ist, sieht sich meine Mandantin zukünftig auf der gesamten Süd- bzw. Südostseite ihres Grundstückes durch Gebäude „eingefasst“. Der Eindruck wird schließlich dann noch verstärkt durch die unmittelbar östlich vorgesehene Bebauung, welche ebenfalls im Rahmen deren Realisierung weiter nach Westen rutschen kann. Die entsprechende Baugrenze weist lediglich einen Abstand von 3 m zum Grundstück meiner Mandantin auf.

Meine Mandantin hatte in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, sowie der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 sowie deren Käufern bereits mitgeteilt, dass aus Sicht meiner Mandantin die oben beschriebene Konfliktlage durch eine Verschiebung des südlich geplanten Gebäudes um 5 m nach Westen herbeigeführt werden könnte. Seitens der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 bestand lediglich Bereitschaft, das Gebäude um 2,50 m nach Westen zu verschieben. Dies ist allerdings im Hinblick auf den oben beschriebenen „Einmauerungseffekt“ und den dadurch bewirkten Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht ausreichend. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass hier im Rahmen der Abwägung die Belange der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 mit keinem größerem Gewicht einzustellen sind, wie die Belange meiner Mandantin. Es sind darüber hinaus auch keine gewichtigen städtebaulichen Gründe erkennbar, welche für die Ausweisung eines entsprechend groß dimensionierten Baurechts an dieser Stelle sprechen. Sowohl das Gebäude meiner Mandantin als auch die übrige Bebauung im Erweiterungsbereich weist deutlich kleinere Kubaturen auf. Insofern weicht auch die Ausweisung eines Doppelhauses südlich des Grundstücks meiner Mandantschaft von der übrigen Struktur des Bebauungsplans ab. Sie führt zu einer – im Ortseingangsbereich nicht üblichen – Verdichtung.

Dagegen würde meine Mandantin letztlich auch nichts einwenden, wenn und soweit zumindest die Position dieser Doppelhausbebauung im entsprechenden **Umfang von 5 m nach Westen** verschoben werden würde. Bei entsprechend geschickter Anordnung der Stellplätze müsste nach meiner Einschätzung nach wie vor ein Gebäude in der angedachten Größe dennoch möglich sein. Für den Bauherrn erfolgt hieraus somit keine Einschränkung seines Baurechts. Für meine Mandantin hingegen ergibt sich aus der Verschiebung eine deutliche Verbesserung der Situation. Der dadurch geschaffene Freiraum vermindert den eingangs beschriebenen „Einmauerungseffekt“.

Meine Mandantin kann diesen im Übrigen auch nicht durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück abmildern, zumal die Ausrichtung des Wohnhauses meiner Mandantin hinsichtlich der maßgeblichen Aufenthaltsräume (Esszimmer, Wohnzimmer und Küche) nach Süden bzw. Südosten erfolgt ist und auch der erst unlängst aufwendig neugestaltete Garten sich auf diesen Bereich konzentriert.

Ich **b e a n t r a g e** insofern für meine Mandantin, für den südlichen Bauraum eine Baugrenze auch auf der Ostseite festzulegen, welche die Position der Bebauung in diesem Baufenster um 5 m nach Westen im Vergleich zu den im aktuellen Bebauungsplan eingezeichneten Gebäuden festlegt. Parallel hierzu ist zusätzlich in Verlängerung der Baugrenze auf der Westseite der nordöstlichen Bauparzelle eine Baugrenze auch für die südwestliche Bauparzelle festzulegen, um zu verhindern, dass das dort zu errichtende Gebäude seinerseits nach Westen rückt.

2.

Darüber hinaus regen wir dringend an, eine eindeutige Regelung hinsichtlich der **Standorte der Nebenanlagen** zu treffen. Bislang kann dem Bebauungsplan nicht mit hinreichender Sicherheit entnommen werden, ob sämtliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Einerseits werden durch entsprechendes Planzeichen zwar Standorte für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen definiert. Diese sollen nur innerhalb der Flächen „gem. B3 und B4“ zulässig sein. Andererseits enthält Ziff. 22 der Satzung eine Regelung, wonach Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von max. 10 m² und bis zu 2,30 m Wandhöhe zulässig sind. Die Regelungen widersprechen sich insofern. Für den Bereich des südlich des Grundstücks meiner Mandantschaft ausgewiesenen Bauraums schließlich sind in der Planzeichnung Garagen als Vorschlag eingetragen. Hier fehlt dann allerdings das entsprechende Planzeichen gem. B.4.

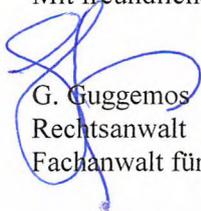
3.

Darüber hinaus halten wir es für zwingend erforderlich, dass im Bebauungsplanbereich die Abstandsflächenvorschriften der BayBO angeordnet werden. Bislang enthält der Bebauungsplan keine entsprechende ausdrückliche Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Damit könnten auf Grundlage der derzeitigen Bebauungsplanfassung Gebäude auf der Süd- bzw. Ostseite des Grundstücks meiner Mandantin errichtet werden, welche die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO nicht einhalten. Der Bauherr muss dann nämlich nur die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung einhalten. Auch die Festsetzung in B.15 zur maximal zulässigen Wandhöhe bringt hier keine Konfliktlösung, da die Wandhöhe den unteren Bezugspunkt mit dem Erdgeschossfußboden festlegt, die Höhe des Erdgeschossfußbodens selbst jedoch nicht festgesetzt wird. Damit kann der Keller des Gebäudes bis zur Grenze der Vollgeschosseigenschaft aus dem Boden ragen und hierauf dann die Wandhöhe mit 5,75 m aufgebaut werden, was im Gesamtergebnis zu einer Wandhöhe von 7 bis 8 m führen kann. Der Bebauungsplan sieht dann lediglich einen Grenzabstand von 3 m auf der Ostseite des Grundstücks meiner Mandantschaft vor bzw. von 5 m auf der Südseite, so dass in keinem Fall die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 4 BayBO eingehalten wären. Der Bebauungsplan führt damit im Ergebnis zu einer Verkürzung der sich nach der BayBO ergebenden Abstandsflächen. Eine solche Verkürzung unterliegt nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGH sehr strengen Voraussetzungen und bedarf besonderer städtebaulicher Gründe, die ich vorliegend nicht im Ansatz erkennen kann. Verschärft wird die Konfliktlage dadurch, dass die Gebäude, wie bereits ausgeführt, auf die sensible Süd- bzw. Ostseite des Grundstücks meiner Mandantin heranrücken und damit die abstandsflächenrechtlichen Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Brandschutz sowie dem sozialen Wohnfrieden erheblich beeinträchtigt werden. Wir halten es vor diesem Hintergrund für unumgänglich, dass im Bebauungsplan die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO angeordnet wird.

4.

Schließlich ersuchen wir darum, die Verlegung von Versorgungsleitungen im Baugebiet nur unterirdisch zuzulassen, wie dies allgemein üblich ist und auch von der LEW selbst in deren Stellungnahme vom 17.03.2015 mitgeteilt wurde. Seit kurzem befindet sich direkt auf der Südseite des Grundstücks der Mandantschaft ein Strommast, dessen Leitung über das Grundstück der Mandantschaft verläuft und er der Versorgung des künftigen Baugebiets dienen soll. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Leitung entgegen der Aussage der LEW nicht auch unterirdisch verlegt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



G. Guggemos
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht