

## Keine Anregungen und Bedenken

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, E-Mail vom 02.02.24

## Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Ruckdeschel,

zu den ausgelegten Unterlagen möchte ich stellvertretend für die Erbengemeinschaft nachfolgende Stellungnahme abgeben:

1. In den ausgelegten Unterlagen wird textlich weiterhin nur das Flurstück 126/1 behandelt. Das Flurstück 127/1 befindet sich ebenfalls in unserem Eigentum. Wir gehen davon aus, dass dieses Flurstück im Bebauungsplanumfang und den zugehörigen Berechnungen enthalten ist.
2. Mit der vorliegenden Planung sind unsere Grundstücke nicht mehr direkt über die Waldstraße erschlossen. Eine eigenständige Bebauung ist somit nicht möglich, ohne dass wir zusätzliche Grundstücksflächen von der Gemeinde erwerben müssen. Dieser Nachteil ist aus unserer Sicht grundsätzlich nicht akzeptabel.

Wir beantragen daher, dass die bisherige direkte Erschließung des Grundstücks von der Waldstraße aus auch ohne Grundstückszukäufe durch die Planung weiterhin sichergestellt bleibt.

### Zu 1 Tenor des Schreibens

*Ist das Flurstück 127/1 Bestandteil der Planung?*

### Städtebauliche Stellungnahme

Das Flurstück 127/1 ist Bestandteil des Geltungsbereichs und der Bebauungsplanfestsetzungen.

*Der Belang wurde berücksichtigt.*

### Zu 2 Tenor des Schreibens

*Es wird beantragt, dass das Flurstück 126/1 direkt von der Waldstraße erschlossen wird.*

### Städtebauliche Stellungnahme

Das Flurstück 126/1 ist zur Zeit planungsrechtlich Teil einer geplanten Umgehungsstraße, und nicht bebaubar. Erst durch die 5. Änderung des Bebauungsplans und durch die Bodenordnung kann das Flurstück bebaut werden.

Eine detaillierte Begründung erfolgte bereits im Verfahren der 1. Offenlage und bei Gesprächen zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und der Gemeinde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Änderung erfordern.

Der Bebauungsplan kann erst nach einer Bodenordnung vollzogen werden. Eine einvernehmliche Lösung wird angestrebt.

Siehe auch Stellungnahme zu Ziff. 6.

*Mit den Erläuterungen wird der Belang entkräftet.*

3. Auf S. 6 der Begründung ist unter dem Punkt 2.2 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ eine Tabelle eingefügt, die eine „Max. Brutto-Grundfläche des Gebäudes“ mit 340 m<sup>2</sup> ausweist.

Nach Messung in der Planzeichnung (S.1) sind im vorgesehenen Baufenster aber nur ca. 270-280 m<sup>2</sup> nachvollziehbar. Wir bitten um Erläuterung/Herleitung der genannten Zahlen.

4. Die Baukörper der Nachbarbebauung weisen eine max. Tiefe von ca. 10-12 m auf. Selbst bei einer bebaubaren Fläche von 340 m<sup>2</sup> wäre somit eine Baukörperlänge von ca. 28 bis 34 m notwendig, um das in der Tabelle genannte Baurecht ausschöpfen zu können.

Es steht aber nur eine Länge von ca. 19 m zur Verfügung. Aus unserer Sicht kann damit das theoretische Baurecht im Baufenster nicht realisiert werden. Dies gilt dann analog für die maximale BGF.

Wir bitten um inhaltliche Erläuterung der genannten Zahlen bzw. einen planerischen Nachweis, der die Umsetzbarkeit des genannten maximalen Baurechts aufzeigt.

### Zu 3 Tenor des Schreibens

In der Tabelle (Begründung, s. Bild 13 „Tabelle Maß der Nutzung“) wird bei der Grundfläche der Wert von 340 m<sup>2</sup> genannt. Die überbaubare Fläche in der Bebauungsplanzeichnung ermöglicht nur den Wert von 270 - 280 m<sup>2</sup> (Hinweis: der Wert beträgt ca. 310 m<sup>2</sup>). Erläuterungen werden gewünscht.

### Städtebauliche Stellungnahme

Das dargestellte Baufenster hat eine Größe von ca. **310 m<sup>2</sup>**. Nach den baurechtlichen Vorschriften dürfen Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen, etc.) die Baugrenzen überschreiten. Das Maß der Überschreitung wird durch die zulässige GRZ 0,4 begrenzt.

Die vom Baukörper maximal überdeckte Fläche (Grundfläche) darf betragen:  
Größe des WA-Gebiets = 850 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = Grundfläche max. **340 m<sup>2</sup>**.

Mit den Erläuterungen wird dem Belang entsprochen.

### Zu 4 Tenor des Schreibens

Im Vergleich zur Nachbarbebauung (Bautiefe 10 - 12 m) wird angezweifelt, dass das in der Begründung, Bild 13 „Tabelle Maß der Nutzung“, genannte „theoretische Baurecht“ erreicht werden kann.

### Städtebauliche Stellungnahme

Das in der 5. Änderung festgesetzte Maß der Nutzung entspricht, im Grundsatz, dem in der Urfassung und der 1. Änderung festgesetzten Maß. Die vorhandene Bebauung schöpft dieses Maß jedoch nicht aus. Im WA-Gebiet der 5. Änderung sind die Gebäudetypen „Einfamilienhaus“, „Doppelhaus“ und „Mehrfamilienhaus“ zulässig. Die Bautiefe für Einfamilienhäuser beträgt ca. 10 - 12 m, für Mehrfamilienhäuser ca. 12 - 15 m, die Gebäudelänge beträgt bei zwei Wohnungen pro Geschoss ca. 14 - 16 m, bei drei Wohnungen ca. 18 - 20 m. Eine Vielzahl von Varianten sind möglich. Bei Erfüllung aller baurechtlichen Vorschriften, kann folgendes maximale Maß der Nutzung erreicht werden (s. Bild 1 u. 2):

1. Grundstücksgröße (WA-Gebiet), Annahme ca. **850 m<sup>2</sup>**
2. Grundfläche 850 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = **340 m<sup>2</sup>**  
(Baufenster ca. 310 m<sup>2</sup> + ca. 30 m<sup>2</sup> für zulässige Überschreitungen)
3. Geschossflächen in zwei Vollgeschossen 2 x 310 = ca. **620 m<sup>2</sup>**
4. Geschossflächen in „Nicht - Vollgeschossen“ DG u. UG  
(Zweidrittelanrechnung nach LBauO), 2 x 310 x 0,66 = ca. **410 m<sup>2</sup>**
5. Summe der Geschossflächen 620 m<sup>2</sup> + 410 m<sup>2</sup> = ca. **1.030 m<sup>2</sup>**.



Bild 1 „Draufsicht“  
Maximale Grundstücksnutzung



Bild 2 Blick „Talseite links“  
Zwei Vollgeschosse plus DG u. UG (Nicht-Vollgeschosse)

Mit den Erläuterungen und den Bildern 1 u. 2 wird der Belang entkräftet.

5. Nach unseren bisherigen Informationen werden die Erschließungs- / Abwassergebühren auf Basis der maximalen theoretischen BGF ermittelt. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Punktes wäre das für uns nachteilig und so nicht akzeptabel.

Hinweis: Nachdem unsere Grundstücke mit den Festsetzungen dieses Entwurfs nicht mehr direkt erschlossen sind, gehen wir davon aus, dass wir auch keinerlei Erschließungsbeiträge leisten müssen.

6. In der Planzeichnung des Bebauungsplans (S.1) ist der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze in Richtung der Bahnlinie mit 10 m vermass. In der Begründung beträgt der Abstand für die Varianten 1 und 2 (welche die direkte Erschließung des Grundstücks ermöglicht) 5m, für die Variante 3 wieder 10m. Wir bitten um inhaltliche Erläuterung auch im Hinblick auf die Auswirkung hinsichtlich der bebaubaren Fläche.

### Zu 5 Tenor des Schreibens

Wie werden die Erschließungs- und Abwassergebühren ermittelt. Es werden, auf der Grundlage des Bebauungsplans, Nachteile befürchtet. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge geleistet werden müssen.

### Städtebauliche Stellungnahme

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt. Es gelten die Regelungen des BauGB.

Die Höhe der Abwassergebühren und der Erschließungsbeiträge regelt sich nach den entsprechenden Satzungen.

Das in der 5. Änderung festgesetzte Maß der Nutzung entspricht, im Grundsatz, dem in der Urfassung und der 1. Änderung festgesetzten Maß. Es wird deshalb angenommen, dass die Gebühren und Beiträge in den Gebieten vergleichbar sind.

Die Ermittlung der Höhe der Gebühren und Abgaben erfolgt nach der Bodenordnung bzw. Errichtung des Gebäudes, wenn Grundstücksgrößen, Eigentum und Wohnungsanzahl feststehen.

Mit den Erläuterungen wird der Belang entkräftet.

### Zu 6 Tenor des Schreibens

Warum ist der Abstand der überbaubaren Fläche zur talseitigen Grundstücksgrenze in den Varianten 1 u. 2 nur 5 m, in Variante 3 jedoch 10 m. (Hinweis: nur in den Varianten 2, 2a u. 2b beträgt der Abstand 5 m).

### Städtebauliche Stellungnahme

Variante 1 (Bild 4 der Begründung, s. unten) zeigt die Planungsabsicht der 1. Offenlage. Zur städtebaulichen Ordnung wird dem Flurstück 126/1 die grün umrandete Fläche (ehemals Teil einer geplanten Umgehungsstraße) zugeordnet. Der Abstand der Baugrenzen, zur Waldstraße von 3 m und zur talseitigen Grundstücksgrenze von 10 m, entspricht der städtebaulichen Ordnung in der südwestlich angrenzenden Waldstraße (s. Festsetzungen der 1. Änderung).

In der 1. Offenlage wurde vom Eigentümer gefordert, dass sein Flurstück 126/1 direkt über die Waldstraße, ohne Bodenordnung, erschlossen wird. Das ist nur möglich, wenn die grün umrandete Fläche (s. Bild 4) als öffentliche Verkehrsfläche (s. Bild 5) oder öffentliche Grünfläche festgesetzt wird (Varianten 2a u. 2b, hier nicht dargestellt).

Die überbaubare Grundstücksfläche, ca. 310 m<sup>2</sup>, ist bei allen Varianten gleich groß.

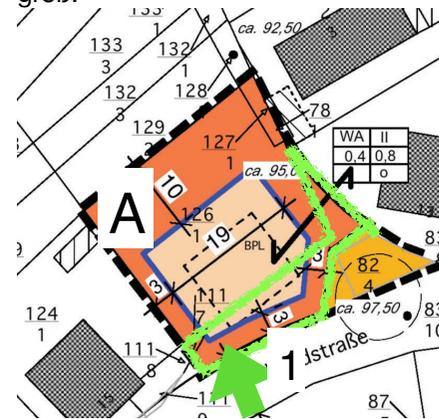


Bild 4 Variante 1 „1. Offenlage“



Bild 5 „Variante 2“

Die Bebauung muss bei den Varianten 2, 2a u. 2b, im Vergleich zur Variante 1, hangabwärts, um ca. 5 m, verschoben werden. Dadurch verringert sich der Abstand zur talseitigen Grundstücksgrenze entsprechend.

Anregungen und Bedenken nach § 3 Abs. 2 BauGB  
(erneute Offenlage)

Ortsgemeinde Nievern B-Plan „Auf dem Stiel“ 5. Ä.  
Städtebauliche Stellungnahme

Die Variante 3 (Inhalt des B-Plans) ist das Ergebnis der Abwägung (Bild 8, s. rechts). Sie berücksichtigt den privaten Belang einer verhaltensbeliebigen, optimalen Grundstücksnutzung (Gebäudetyp, Wohnungsanzahl, etc.) und die öffentlichen Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der bedarfsgerechten, wirtschaftlichen Erschließung. Sie ermöglicht auch eine städtebaulich sinnvolle Bodenordnung.

Mit den Erläuterungen ist der Abstand von 10 m begründet, gegebenenfalls vorhandene Bedenken sind entkräftet.

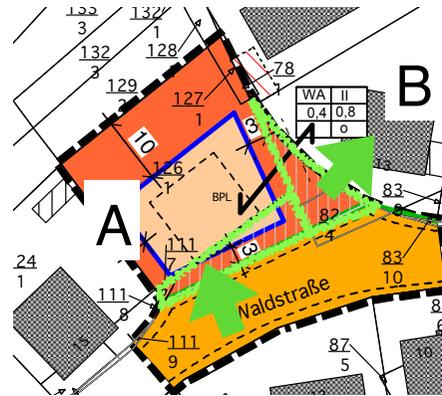


Bild 8 „Variante 3“

### Zu 8 Tenor des Schreibens

In der Begründung wird bei der Variantenauswahl auf die Kostenminimierung bei der Herstellung der Erschließungsanlage hingewiesen. Das ist bei der Interessenabwägung mit dem Grundstückseigentümer nicht nachvollziehbar.

### Städtebauliche Stellungnahme

Die Kostenminimierung, bei der Herstellung der Erschließungsanlage, ist ein Gebot der Wirtschaftlichkeit und im Interesse aller Einwohner (Gemeinde) und Grundstückseigentümer.

Für die Variantenauswahl war dieser Belang nicht allein ausschlaggebend. Weitere Belange wurden in der Begründung erläutert (siehe auch Stellungnahme zu Ziff. 6).

Mit den Erläuterungen wird der Belang entkräftet.

7. In der Planzeichnung des Bebauungsplans (S.1) ist innerhalb der bebaubaren Fläche ein gestricheltes Rechteck mit den Maßen von ca. 11x11 m (121 m<sup>2</sup>) eingezeichnet. Für die Varianten 1 und 2 beträgt das Maß ca. 11x 10 m, für die Variante 3 ca. 10x10 m. In der Legende haben wir keinen Hinweis auf die inhaltliche Bedeutung gefunden. Wir bitten um Erläuterung.

8. Auf Seite 4 der Begründung wird die Variante 3 unter der Voraussetzung einer freiwilligen Bodenordnung und mit Hinweis auf den finanziellen Minimalaufwand auf Seiten der Gemeinde präferiert. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte ist diese Abwägung aus Eigentümersicht nicht nachvollziehbar. In Summe können wir dem ausgelegten Planungsentwurf in dieser Fassung somit nicht zustimmen.

### Zu 7 Tenor des Schreibens

Was bedeutet die gestrichelte Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche?

### Städtebauliche Stellungnahme

Es handelt sich um die Darstellung eines fiktiven Baukörpers, als Größenvergleich. Es handelt sich um keine Festsetzung. Die Darstellung wird nach dem Beteiligungsverfahren entfernt.

Mit den Erläuterungen wird dem Belang entsprochen.

PLANUNGSBÜRO UHLE 17.02.2024

4 von 4