

STADT KALKAR**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen**

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) BauGB**Verfahrensübersicht**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten planungsrelevanten Anregungen zur o.g. Planung werden wörtlich wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert.

Lfd. Nr.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	Stellungnahme vom...	Anregungen
1	[REDACTED], 47546 Kalkar und [REDACTED] 6, 47546 Kalkar	30.07.2017	■
2	[REDACTED], 47546 Kalkar	08.08.2017	■
3	[REDACTED] 47546 Kalkar	09.08.2017	■
4	[REDACTED], 47546 Kalkar	08.08.2017	■
5	[REDACTED], 47546 Kalkar	18.08.2017	■

1. [REDACTED]

„[H]iermit teilen wir Ihnen unsere Anregungen und Bedenken zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen im Zuge der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit.

Sachdarstellung:

Der Bauherr des Flurstücks 1755 beabsichtigt die Nutzung der Dachflächen der bereits errichteten Garagen als Freisitz. Aktuell liegen die Garagen außerhalb der Baugrenzen. Die Nutzung der Dachflächen wäre aus diesem Grund aktuell nicht zulässig.

Der Eigentümer beantragt nun mit der 7. Änderung des B-Plans 073 eine Ausweitung des Baufensters im Bereich der Garagen, um dort Freisitze zu errichten.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die geplante Änderung des B-Plans 073 7. Änderung wird von uns grundsätzlich abgelehnt. Durch den geplanten Freisitz ist ein Vertrauensschaden gegenüber dem ursprünglichen B-Plan 073 entstanden, der für uns Grundlage des Erwerbs unseres Grundstücks im Plangebiet war.

Ursprünglich waren im Baugebiet keine Freisitze vorgesehen. Zudem fühlen wir uns auch bereits kontaktierte Nachbarn durch die geplanten Freisitze auf den Dachflächen der Garagen stark beobachtet, eingeschränkt und beeinträchtigt, was zu einer nicht hinnehmbaren Minderung der Wohnqualität und unserer persönlichen Lebenssituation und Privatsphäre führt.

Zudem ist davon auszugehen, dass mit der Nutzung der Dachflächen als Freisitz, dauerhaft nicht unbedeutende Emissionen zu erwarten sind. Damit verbunden ergibt sich durch einen möglichen Verkauf der eigenen Immobilie eine mögliche Wertminderung.

Der Freisitz dient und nutzt lediglich dem Eigentümer und seiner Mieter sowie seiner persönlichen wirtschaftlichen Interessen, nicht aber den angrenzenden Nachbarn bzw. Eigentümern.

Für diese stellt der Freisitz eine erhebliche und dauerhaft negative Einschränkung dar, die auch wirtschaftliche Belange betrifft, da die Einsehbarkeit bei Einfamilienhäusern kein unbedeutender Grund für einen Erwerb / Kauf einer Immobilie darstellt.

Der Bereich der geplanten Freisitze liegt in einem Bereich des Baugebiets, der sehr **dicht** bebaut ist, im Gegensatz zu den übrigen Bereichen des Baugebiets. Somit ist dieser konkrete Sachverhalt auch anders zu werten und zu gewichten, als bei dem bereits errichteten Freisitz im Baugebiet.

Durch den Freisitz auf den Dachflächen der Garagen, besteht eine **direkte** Blickbeziehung über die vorhandenen Einfriedungen (Hecken) auf unsere Terrassen sowohl im Osten wie auch im Westen. Damit fühlen wir uns ohne Sichtschutz wie auf dem „Präsentierteller“. Die entstehende Blickbeziehung ist auch nicht vergleichbar mit einer möglichen Sichtbeziehung aus einer Dachgaube, da man dort nicht dauerhaft verweilt bzw. sich aufhält. Durch einen Freisitz wird unser Grundstück dauerhaft besonders in den Sommermonaten, in denen wir uns gerne draußen aufhalten, eingesehen und unsere Privatsphäre erheblich verletzt. Dies bewerten wir als rücksichtslos und somit nicht hinnehmbar.

Die geplanten Freisitze werden zukünftig vollständig auf den Dachflächen der Garagen in den Sommermonaten genutzt und stellen somit eine Erweiterung der bestehenden Wohnflächen im Obergeschoss verbunden mit einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Mieter im Freien dar. In diesem Zusammenhang wäre auch die Größe der zulässigen Wohnflächen in den Obergeschossen, abschließend zu prüfen.

Zudem möchte ich noch darauf hinweisen, dass die Dachfläche der Garage auf der Westseite bereits heute zum Trocknen der Wäsche genutzt wird. Außerdem ist das Sicherheitsgitter im Bereich der Türe auf die Dachfläche der Garage demontiert und auf der Dachfläche aktuell abgestellt. Diese Situation ist rechtlich nicht zulässig.

Lösungsvorschlag:

Da der Bauherr uns bedingt durch unseren eigenen Hausbau persönlich bekannt ist und das Klima bedingt durch das geplante Vorhaben des Bauherrn nicht nachhaltig beschädigt werden soll, machen wir in der Sache folgenden Vorschlag, um den Interessenskonflikt dauerhaft und einvernehmlich zu lösen.

Der 7. Änderung des B-Plans würde aus unserer Sicht nur zugestimmt, wenn der Bauherr sich im Gegenzug schriftlich verpflichtet, die Freisitze mit baulichen und somit fest installierten Sichtblenden in einer Höhe von 2 m auf den Dachflächen der Garage auf eigene Kosten so zu versehen, dass dadurch kein betroffener Nachbar negativ im Besonderen durch Sichtbeziehungen beeinträchtigt wird. Die Regelung muss auch auf einen möglichen Rechtsnachfolger im Falle eines Verkaufs übergehen. Dies wäre, privatrechtlich zu regeln, allerdings im Zuge dieses Verfahrens mit Unterstützung der Stadt Kalkar.

Als Material könnte zum Beispiel satiniertes Glas dienen, das sich vom Baustil gut in die vorhandene Bebauung einfügen würde.

Sollte es zu einer solchen Regelung im Zuge des Verfahrens kommen, würde dem Vorhaben der 7. Änderung des Bebauungsplanes aus unserer Sicht zugestimmt werden. Ansonsten bleiben

die Einwände bestehen und die Änderung würde aus den dargestellten Gründen abgelehnt werden.

Weitere rechtliche Schritte würden wir uns vorbehalten.

[...]

Die Familie [REDACTED], wohnhaft [REDACTED], in Kalkar, schließt sich den oben dargestellten Anregung und Bedenken im Verfahren im Zuge der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 7. Änderung des B-Plans 073 – Auf dem Behren voll an und unterstützt den dargestellten Lösungsvorschlag.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Vertrauensschaden i.S.v. § 39 BauGB liegt nicht vor, da die grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplanes erhalten bleibt und eine geringfügige Ausweitung von Baugrenzen diesen Tatbestand nicht erfüllt.

Eine differenzierte Betrachtung des im Gebiet bereits vorhanden Freisitzes und des geplanten Vorhabens kann auch nicht nachvollzogen werden, da auch der bereits bestehende Freisitz in unmittelbarer Nähe zum Nachbargrundstück errichtet worden ist. Die Voraussetzungen unterscheiden sich demnach nicht so massiv, als dass dies eine unterschiedliche Beurteilung der beiden Vorhaben rechtfertigen würde.

Das angesprochene Thema der potenziell entstehenden Emissionen stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis für die Planumsetzung dar, da eine Nutzung von Freiflächen wohngebietstypisch ist und keine Lärmwerte zu erwarten sind, die über die festgeschriebenen Richtwerte hinaus gehen würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bewohner eines Wohngebietes kein Anrecht auf Unveränderlichkeit eines Planwerkes haben. Auch die gebotenen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die einzuhaltenden Vorgaben erfüllt sind.

Gleichzeitig erkennt die Stadtverwaltung die Problematik der Einsehbarkeit des Grundstückes des Einwendenden an, da durch das Vorhaben sowohl der westlich gelegene Garten als auch der östlich gelegene Vorgarten von den entstehenden Freisitzen aus voll einzusehen wären. Auf dem Grundstück der Mitunterzeichner wäre der östlich gelegene Garten einsehbar. Das subjektive Empfinden in Bezug auf den Verlust der Privatsphäre und der daraus resultierenden, gefühlt sinkenden Aufenthaltsqualität der Freiflächen stellt einen nachvollziehbaren Grund dar, welcher unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu betrachten ist. Es kann angenommen werden, dass eine Verwirklichung der Planung zu Störungen im Baugebiet führen wird.

Da auch weitere Anrainer ähnlich argumentieren und sich in ihrer Privatsphäre beschnitten fühlen, empfiehlt die Stadtverwaltung, das o.g. Verfahren nicht zu Ende zu führen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2. [REDACTED]

„[H]iermit möchten wir der Ausweitung der Baugrenzen, um die Nutzung der Dachflächen von Garagen als Freisitz zu ermöglichen, widersprechen.

Wir möchten uns in unseren privaten Räumen wie Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad und auch Garten nicht den Blicken der Mieter aussetzen.

Schützen können wir uns im Gartenbereich nicht und auch in den genannten Räumlichkeiten ginge dies nur mit Herablassen der Rollos, welches auf Grund der Verdunklung nicht gewünscht und nicht tragbar wäre.

Auch vor einer eventuellen Lärmbelästigung der Mieter möchten wir uns schützen, welche sicherlich bei Nutzung der Dachterrasse nicht zu vermeiden wäre.

All dies würde unser Alltagsleben beeinträchtigen und bei der Tatsache das es wahrscheinlich mehrfach wechselnde Mieter geben wird, und wir diese Entscheidung auf sehr lange Sicht treffen müssen, stimmen wir der Nutzung nicht zu!

Zusätzlich besteht der Verdacht, dass durch die Dachterrasse der Wert unseres Eigentums gemindert wird.

Wir bitten um Mitteilung des weiteren Verlaufes.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das angesprochene Thema der potenziell entstehenden Emissionen stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis für die Planumsetzung dar, da eine Nutzung von Freiflächen wohngebietstypisch ist und keine Lärmwerte zu erwarten sind, die über die festgeschriebenen Richtwerte hinaus gehen würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bewohner eines Wohngebietes kein Anrecht auf Unveränderlichkeit eines Planwerkes haben. Auch die gebotenen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die einzuhaltenden Vorgaben erfüllt sind.

Gleichzeitig erkennt die Stadtverwaltung die Problematik der Einsehbarkeit des Grundstückes des Einwendenden an, da durch das Vorhaben direkte Sichtbeziehung zwischen dem Freisitz und dem Grundstück der Einwendenden entstehen. Das subjektive Empfinden in Bezug auf den Verlust der Privatsphäre und der daraus resultierenden, gefühlt sinkenden Aufenthaltsqualität der Wohn- und Freiflächen stellt einen nachvollziehbaren Grund dar, welcher unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu betrachten ist. Es kann angenommen werden, dass eine Verwirklichung der Planung zu Störungen im Baugebiet führen wird.

Da auch weitere Anrainer ähnlich argumentieren und sich in ihrer Privatsphäre beschnitten fühlen, empfiehlt die Stadtverwaltung, das o.g. Verfahren nicht zu Ende zu führen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

3. [REDACTED]

„[M]it der beantragten Ausweitung der Baugrenzen zur Nutzung von Dachflächen von Garagen als Freisitz sind wir **nicht einverstanden**.

Die Nutzung von Garagendächern ist im Baugebiet „Auf dem Behrnen“ unüblich. U.E. gibt es nur eine Ausnahme (vom gleichen Eigentümer). Selbst für die Errichtung von Terrassenüberdachungen an Häusern wurde die Genehmigung durch die Stadt abgelehnt.

Eine derartige Nutzung des Nachbargrundstückes würde die Nutzung unseres Grundstückes erheblich negativ beeinträchtigen:

- Einsicht von oben auf unser Grundstück (Terrasse)
- Einblick in die Fenster unseres Hauses
- Die Schlafräume unseres Hauses befinden sich zur Seite des betroffenen Grundstückes (mögl. Geräuschbelästigung während üblicher Ruhezeiten)

Wir bitten Sie, diese Bedenken bei der weiteren Prüfung des Vorhabens entsprechend zu berücksichtigen und uns zeitnah zu informieren.

Das Einlegen weiterer Rechtsmittel behalten wir uns vor.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das angesprochene Thema der potenziell entstehenden Emissionen stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis für die Planumsetzung dar, da eine Nutzung von Freiflächen wohngebietstypisch ist und keine Lärmwerte zu erwarten sind, die über die festgeschriebenen Richtwerte hinaus gehen würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bewohner eines Wohngebietes kein Anrecht auf Unveränderlichkeit eines Planwerkes haben. Auch die gebotenen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die einzuhaltenden Vorgaben erfüllt sind.

Gleichzeitig erkennt die Stadtverwaltung die Problematik der Einsehbarkeit des Grundstückes des Einwendenden an, da durch das Vorhaben direkte Sichtbeziehung zwischen dem Freisitz und dem Grundstück der Einwendenden entstehen. Das subjektive Empfinden in Bezug auf den Verlust der Privatsphäre und der daraus resultierenden, gefühlt sinkenden Aufenthaltsqualität der Wohn- und Freiflächen stellt einen nachvollziehbaren Grund dar, welcher unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu betrachten ist. Es kann angenommen werden, dass eine Verwirklichung der Planung zu Störungen im Baugebiet führen wird.

Da auch weitere Anrainer ähnlich argumentieren und sich in ihrer Privatsphäre beschnitten fühlen, empfiehlt die Stadtverwaltung, das o.g. Verfahren nicht zu Ende zu führen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

4. [REDACTED]

„[B]ereits im Zeitpunkt der Bauleitplanung für das betroffene Grundstück habe ich am **29.06.2015** meine Bedenken geäußert und per Aktennotiz bei der Stadt Kalkar, durch Frau Degen, dokumentieren lassen. U.a. habe ich seinerzeit bereits auf die Einhaltung der festgesetzten Baufenster bestanden.

Mit der jetzt beantragten Ausweitung der Baugrenzen zur Nutzung von Dachflächen von Garagen als Freisitz sind wir **nicht einverstanden**.

Die Nutzung von Garagendächern ist im Baugebiet „Auf dem Behnen“ unüblich. U.E. gibt es nur eine Ausnahme (vom gleichen Eigentümer). Selbst für die Errichtung von Terrassenüberdachungen an Häusern wurde die Genehmigung durch die Stadt abgelehnt.

Eine derartige Nutzung des Nachbargrundstückes würde die Nutzung unseres Grundstückes erheblich negativ beeinträchtigen:

- Einsicht von oben auf unser Grundstück (Terrasse)
- Einblick in die Fenster unseres Hauses
- Mögl. Geräuschkulisse während üblicher Ruhezeiten

Wir bitten Sie, diese Bedenken bei der weiteren Prüfung des Vorhabens entsprechend zu berücksichtigen und uns zeitnah zu informieren.

Das Einlegen weiterer Rechtsmittel behalten wir uns vor.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das angesprochene Thema der potenziell entstehenden Emissionen stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis für die Planumsetzung dar, da eine Nutzung von Freiflächen wohngebietstypisch ist und keine Lärmwerte zu erwarten sind, die über die festgeschriebenen Richtwerte hinaus gehen würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bewohner eines Wohngebietes kein Anrecht auf Unveränderlichkeit eines Planwerkes haben. Auch die gebotenen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die einzuhaltenden Vorgaben erfüllt sind.

Gleichzeitig erkennt die Stadtverwaltung die Problematik der Einsehbarkeit des Grundstückes des Einwendenden an, da durch das Vorhaben direkte Sichtbeziehung zwischen dem Freisitz und dem Grundstück der Einwendenden entstehen. Das subjektive Empfinden in Bezug auf den Verlust der Privatsphäre und der daraus resultierenden, gefühlt sinkenden Aufenthaltsqualität der Wohn- und Freiflächen stellt einen nachvollziehbaren Grund dar, welcher unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu betrachten ist. Es kann angenommen werden, dass eine Verwirklichung der Planung zu Störungen im Baugebiet führen wird.

Da auch weitere Anrainer ähnlich argumentieren und sich in ihrer Privatsphäre beschnitten fühlen, empfiehlt die Stadtverwaltung, das o.g. Verfahren nicht zu Ende zu führen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

5.

„[H]iermit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 27.07.2017, in dem uns mitgeteilt wurde, dass der Bauherr des Flurstücks 1755 beabsichtigt, die Dachflächen der Garagen als Freisitz zu nutzen.

Da wir im Urlaub waren, können wir uns erst jetzt zu diesem Vorhaben schriftlich äußern.

Allerdings haben wir bereits vorab mit den Familien [REDACTED], wohnhaft [REDACTED] und Familie [REDACTED] wohnhaft [REDACTED] besprochen.

Daher möchten wir uns sowohl den Bedenken, aber auch den Anregungen anschließen, die in dem ausführlichen Schreiben der oben genannten Parteien im Schreiben vom 30.07.2017 Ihnen gegenüber bezüglich der siebten Änderung des B-Plans 073 – Auf dem Behrnen artikuliert wurden. Wir unterstützen den dargestellten Lösungsvorschlag und begrüßen es, wenn es zukünftig zu einer Regelung kommt, mit der alle Beteiligten zufrieden sind.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Vertrauensschaden i.S.v. § 39 BauGB liegt nicht vor, da die grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplanes erhalten bleibt und eine geringfügige Ausweitung von Baugrenzen diesen Tatbestand nicht erfüllt.

Eine differenzierte Betrachtung des im Gebiet bereits vorhanden Freisitzes und des geplanten Vorhabens kann auch nicht nachvollzogen werden, da auch der bereits bestehende Freisitz in unmittelbarer Nähe zum Nachbargrundstück errichtet worden ist. Die Voraussetzungen unterscheiden sich demnach nicht so massiv, als dass dies eine unterschiedliche Beurteilung der beiden Vorhaben rechtfertigen würde.

Das angesprochene Thema der potenziell entstehenden Emissionen stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis für die Planumsetzung dar, da eine Nutzung von Freiflächen wohngebietstypisch ist und keine Lärmwerte zu erwarten sind, die über die festgeschriebenen Richtwerte hinaus gehen würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bewohner eines Wohngebietes kein Anrecht auf Unveränderlichkeit eines Planwerkes haben. Auch die gebotenen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die einzuhaltenden Vorgaben erfüllt sind.

Gleichzeitig erkennt die Stadtverwaltung die Problematik der Einsehbarkeit des Grundstückes des Einwendenden an, da durch das Vorhaben der westlich gelegene Vorgarten von einem entstehenden Freisitz aus voll einzusehen wäre. Das subjektive Empfinden in Bezug auf den Verlust der Privatsphäre und der daraus resultierenden, gefühlt sinkenden Aufenthaltsqualität der Freiflächen stellt einen nachvollziehbaren Grund dar, welcher unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu betrachten ist. Es kann angenommen werden, dass eine Verwirklichung der Planung zu Störungen im Baugebiet führen wird.

Da auch weitere Anrainer ähnlich argumentieren und sich in ihrer Privatsphäre beschnitten fühlen, empfiehlt die Stadtverwaltung, das o.g. Verfahren nicht zu Ende zu führen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

STADT KALKAR

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

ENTFÄLLT – ES WURDEN KEINE ANREGUNGEN VORGETRAGEN
