



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

073/2025/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	09.07.2025
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-11.14

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.07.2025	öffentlich

### Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

#### Vorschlag zum Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Plan und Begründung werden wie im Sachverhalt beschrieben ergänzt.

#### Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Folgenden der Abwägungsvorschlag des Planungsbüros PlanerFM und der Gemeindeverwaltung.

#### **1. Bürger 1** mit Schreiben vom 25.04.2025

##### **Anregungen / Hinweise:**

Hiermit erhebe ich als Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 800, Gemarkung Niedernberg, Hauptstraße 68 Einwendungen gegen die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes Altbaugelbiet und die Aufstellung als einfachen Bebauungsplan „Altbaugelbiet I + II“.

Mein Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des nach § 30 BauGB qualifizierten Bebauungsplan „Altbaugelbiet I + II“ und ist als besonderes Wohnbaugelbiet ausgewiesen.

Die Änderung bzw. Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes muss erforderlich sein und darf auf keinen Fall willkürlich erfolgen.

Diese Erforderlichkeit wird nicht gesehen. Es wird von der Gemeinde herangeführt, dass für

##### **Beschlussempfehlung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Bebauungsplanänderung wird ausführlich begründet. Änderungsgrund ist, dass in den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans auf zahlreichen Anwesen lediglich der Bestand gesichert und ein nur sehr geringer Gestaltungsspielraum aufgezeigt wurde. Hinzu kommt, dass der Altort eine sehr hohe Überbauung aufweist und die Gebäude mindestens zweiseitig, auf einzelnen

die Umplanung des Dorfplatzes eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sei. Dies kann jedoch durch eine einfache Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen, ohne dass dieser aufgehoben und neu aufgestellt wird. Außerdem stellt sich hier die Frage, ob durch die Fällung der als Naturdenkmal geschützten Linde und den voraussichtlichen Wegfall (Mitteilung im Amtsblatt) des geplanten Podestes, das für den Wurzelschutz errichtet werden sollte, überhaupt noch eine Änderung notwendig ist. Oder ob dies nur vorangeschoben wurde um andere Ziele zu verfolgen.

Es stellt sich des Weiteren die Frage, weshalb die Verwaltung dem Gemeinderat in der Sitzung vom 10.12.2024 bereits einen ausformulierten Entwurf für die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes präsentiert hat, ohne vorab das Gremium zu beteiligen und sich vom Gremium einen Auftrag für die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes geben zu lassen. Die Verwaltung hat eigenständig bereits einen Planer beauftragt und mit diesem einen Planungsentwurf ausgearbeitet, mit welcher das Gremium quasi vor vollendete Tatsachen gestellt wurde. Hierzu kamen aus dem Gremium auch viele kritische Nachfragen und es resultiert daraus eine Gegenüberstellung zwischen bestehender Bebauungsplanung und einfacher Bebauungsplan.

Hierbei ist als Nachteil für einen einfachen Bebauungsplan aufgeführt, dass eine Nachverdichtung von den Nachbarn nicht gewünscht sein kann. Es wird angemerkt, dass das Ziel einer Nachverdichtung nicht durch

Grundstücken auch allseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze stehen. Gerade in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen stellte der bestehende Bebauungsplan eine erhebliche Erschwernis dar. Auch wenn Nebengebäude zu Wohnzwecken entwickelt werden sollten, wurde eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Darüber hinaus war die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wodurch der ortsgestalterisch unproblematische und sinnvolle Ausbau des Dachgeschosses zur Erweiterung der Wohnfläche eingeschränkt blieb.

Da Änderungen auf einzelnen Grundstücken aber unzulässig sind, da sie eine unzulässige Vorteilnahme eines Einzelnen darstellen und da aufgrund der Lage auf einem Bodendenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit ggf. einer Bodenuntersuchung einzuholen ist, waren Genehmigungsfreistellungen von Bauvorhaben in der Vergangenheit nahezu ausgeschlossen.

Da die Planungsabsichten auf den einzelnen Grundstücken nicht bekannt sind und somit auch keine passgenaue Planung erarbeitet werden kann, um ein Genehmigungsfreistellungsverfahren anwenden zu können, hat die Gemeinde beschlossen, diese Problematik durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zu lösen.

Die Vorbereitung einer Sitzung liegt in der Verantwortung des ersten Bürgermeisters. Die Verwaltung hatte den Gemeinderat bereits im Voraus über die geplante Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt. Der Planentwurf wurde ausgearbeitet, um mit dem Gremium anhand des Entwurfs die einzelnen Fragestellungen durcharbeiten zu können.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat im Wesentlichen nur den Bestand gesichert. Nutzungsänderungen von Neben- zu Hauptgebäude oder Verschieben von Baukörpern hat der Bebauungsplan nicht vorgesehen, da Veränderungsabsichten damals nicht bekannt waren.

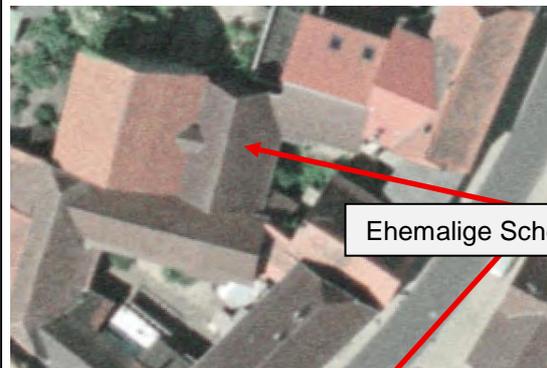
<p>einen einfachen Bebauungsplan verfolgt werden kann. Hierzu sind lediglich qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB geeignet.</p> <p>Die im qualifizierten Bebauungsplan bestehende Regelung, dass pro Wohneinheit 175 m<sup>2</sup> Grundstück vorhanden sein müssen, ist nachbarschützend. Ein Wegfall dieser Regelung ermöglicht auf einigen Grundstücken eine massive Bebauung, die sich nicht in die Umgebung einfügt. Hierbei ist besonders zu erwähnen, dass die Gemeinde auf den Grundstücken Hauptstraße 70, 72, Hintermauer 25 eine Vermarktungsplanung bezahlt hat, mit Hilfe derer derzeit das Grundstück als Investitionsobjekt mit 10 Wohneinheiten auf dem Immobilienmarkt beworben wird. Es drängt sich hier stark der Verdacht auf, dass die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich einer Nachverdichtung auf einzelnen privaten Grundstücken dienen soll und die Begründung der Notwendigkeit einer Änderung durch den Dorfplatz nur vorgeschoben ist. Die Planung ist jedoch nicht verbindlich, also können wohl noch mehr Wohneinheiten errichtet werden, bzw. durch die vermutlich niemals umgesetzte Planung wurde Geld der Steuerzahler aus dem Fenster geworfen. Die Rechte aller anderen Grundstückseigentümer die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes betroffen sind, und die hierdurch Baufenster auf Ihren Grundstücken verlieren, werden hierbei mit Füßen getreten.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch die bisher bestehende Regelung im Wesentlichen mit max. 3-Familienhäusern bebaut. Mit der Änderung als einfachen Bebauungsplan geht eine Veränderung der Gebietsstruktur einher. Die durch Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser geprägte Umgebung wird sich in Teilen in eine Bebauung mit größeren Gebäuden mit bis zu 10 und mehr Wohnungen entwickeln, der Verkehr nimmt zu und es kommt zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Gebietscharakters des Altortes.</p> <p>Es ist außerdem zu erwarten, dass sich die bereits jetzt angespannte Verkehrssituation weiter verschärft, da im einfachen Bebauungsplan eine Anordnung von Stellplätzen hintereinander erfolgen soll. Bereits jetzt werden die in den Höfen vorhandenen Parkplätze nicht genutzt bzw. oder es existieren durch die alte Bestandsbebauung zu wenige Stellplätze. Die Andienung von Parkplätzen hintereinander, insbesondere von Mietobjekten</p>	<p>Die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf einem Grundstück wird über die nachzuweisende Zahl der Stellplätze geregelt. Dies wird für ausreichend gehalten und deshalb die Forderung, dass pro Wohneinheit 175 m<sup>2</sup> Grundstück vorhanden sein müssen, nicht in den einfachen Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Damit Veränderungen auf den Grundstücken maßvoll bleiben, wurde die Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten. Wenn Nutzungsänderungen beabsichtigt sind, ist neben dem Stellplatznachweis auch das Abstandsflächenrecht zu beachten (Abstandsflächen dürfen sich auch auf dem eigenen Grundstück nicht überlappen). Diese Anforderung ist insofern wesentlich, da bei der Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) nur sichergestellt sind, wenn die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden. Sofern diese Kriterien bei einer Baueingabe beachtet werden, sind nachbarliche Belange nicht berührt.</p> <p>Mit einem einfachen Bebauungsplan geht <u>keine</u> wesentliche Veränderung der Gebietsstruktur einher. Die Grundstückseigentümer erhalten lediglich ein flexibleres Instrument, wenn im rückwärtigen Bereich eine Scheune zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll. Dies war bisher ohne B-Planänderung nicht zulässig. Bei Einhaltung der oben genannten Kriterien, ist somit nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich.</p> <p>Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, ist in diesem auch der notwendige Stellplatzweis zu führen. Wenn die Stellplätze nicht nachgewiesen werden können, darf keine Baugenehmigung erteilt werden.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Bestandüberprüfung hat ergeben, dass die Hofbreite zahlreicher Anwesen an der Hauptstraße und der Rathausgasse ein Nebeneinanderparken nicht zulässt, auch nicht bei einer Wohneinheit, für die nur 2 Stellplätze</p>
--	---

<p>bei dem die hintereinander angeordneten Stellplätze nicht zu einer Wohneinheit gehören, ist völlig unrealistisch! Es gibt auch keine Grundlage durch die die Gemeinde verlangen kann, dass die hintereinander parkenden Fahrzeuge wirklich dastehen müssen. Die Stellplätze müssen lediglich nachgewiesen werden! Hieran ändert sich auch nichts, durch eine Anhebung von 1,5 auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Es ergeben sich hieraus nur weitere Probleme für Eigentümer, die in der Vergangenheit bereits auf Grund des qualifizierten Bebauungsplanes ein Gebäude errichtet haben und in der Zukunft etwas an der Nutzung ändern möchten.</p> <p>Will eine Kommune ein bereits überplantes Gebiet in einem Bebauungsplan neu ordnen – hier durch Änderung des Bebauungsplans -, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus.</p> <p>Eingriffe in privates Eigentum haben besondere Bedeutung, weil das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat der Plangeber den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten Bestandserhaltungsinteressen muss er durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen.</p> <p>Durch den Wegfall der bisher bestehenden Baugrenzen und Baulinien können manche derzeitigen Baufenster nicht mehr bebaut werden. Da die Abstandsflächenregelung im einfachen Bebauungsplan nur eine Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle vorsieht.</p> <p>Auf meinem Grundstück wurde im Jahr 2015 eine bestehende Scheune abgebrochen. Durch den Wegfall der Baulinien und Baugrenzen darf ich kein neues Gebäude an der gleichen Stelle</p>	<p>nachzuweisen sind. Wenn Stellplätze nicht hintereinander angeordnet werden dürfen, würde sich das Stellplatzdefizit erhöhen bzw. es könnten keine neuen Wohnungen entstehen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung derzeit aktualisiert wird. In dieser Satzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen.</p> <p>s.o.</p> <p>Mit den Baulinien im rückwärtigen Bereich war nur die Wiedererrichtung eines Scheunen- oder Nebengebäudes an gleicher Stelle, nicht jedoch der Neubau eines Wohnhauses, gesichert. Soll anstelle eines Nebengebäudes ein Wohnhaus realisiert werden, war bisher immer die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Garagen und Nebenanlagen sind jedoch bis zur zulässigen Größe auch weiterhin an der Grundstücksgrenze zulässig.</p> <p>Wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grundstücksgrenze steht, kann die Bauaufsicht nach Art. 63 BayBO auch einen Anbau verlangen. Dies betrifft z.B. für das Anwesen Hauptstraße 68 die Grenzbebauung auf Hauptstraße 70.</p> <p>Eine Neubebauung mit einem Wohnhaus am Standort der ehemaligen Scheune wäre nur genehmigungsfähig, wenn die zwei notwendigen Stellplätze im Erdgeschoss angeordnet werden, da die verbleibende Hofffläche mit ca. 100 m<sup>2</sup> zu eng bemessen ist. Da in einem solchen Fall die Erschließung für das Hinterliegergebäude gesichert werden muss, steht für das Wohnhaus an der Straße</p>
--	---

errichten, insbesondere kein Wohnhaus, da dies nicht gleichartig wäre. Der bisherige Bebauungsplan würde eine Nachverdichtung ermöglichen. Mein Grundstück erfährt durch den Wegfall der Bebauungsmöglichkeit eine Wertminderung.

keine Stellplatz mehr zur Verfügung. Im Übrigen würde ein Wohnhaus an der Stelle der Scheune nur zu einer Seite belichtet werden können. Darüber hinaus ist das Abstandsflächenrecht zum bestehenden Wohngebäude zu beachten.

Da sich Abstandsflächen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse (Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung) nicht überlappen dürfen, wäre die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe soweit zurückzusetzen, dass von der Grundfläche der abgebrochenen Scheune nur noch eine Gebäudetiefe von ca. 7,0 m verbleibt. Auf dieser begrenzten Fläche lässt sich ein neues Wohnhaus nicht mehr sinnvoll errichten, wenn im Erdgeschoss auch noch die notwendigen Stellplätze angeordnet werden müssen. Insofern kann auch keine Wertminderung des Grundstücks erkannt werden.



S.O.

Von einem Wegfall einer bisher bestehenden Hinterliegerbebauung sind des Weiteren ca. 15 weitere Eigentümer im Plangebiet betroffen! Laut Aussage der Verwaltung bzw. des Planers in der Bauausschusssitzung vom 25.02.2025 sind hiervon kaum Grundstücke betroffen, bzw. gibt es faktisch kaum Betroffene für die sich die Situation verschlechtert!

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Begründung wird wie oben beschrieben ergänzt.

## 2. Bürger 2 mit Schreiben vom 24.04.2025

### Anregungen / Hinweise:

- Die Kosten der Neuaufstellung für das Gesamtgebiet gegenüber einer nur teilweisen Änderung im Bereich der Flurstücke 6773, 6778, 6786 sowie 6836 wurden im Vorfeld nicht erläutert, sind auch nicht als Einzelausgabe in den Projekten 2025" im Haushalt ausgewiesen - wo sind diese enthalten?
- Die Gesamtaufhebung und den Ersatz durch einen einfachen Bebauungsplan damit „die Verwaltung sich in der Handhabung der Bauvorhaben leichter tut" ist m. E. keine Begründung für einen solchen Einschnitt in das durch den qualifizierten Bebauungsplan bestehende Baurecht der Grundstückseigentümer.
- Die Vorlage zum Beschluss zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und zur Neuaufstellung erfolgte kurze Zeit nachdem für ein Baugrundstück durch den Bauausschuss mehreren Befreiungen zugestimmt wurde für eine Planung, die nach dem vorliegenden B-Plan-Entwurf m. E. so nicht mehr ohne weiteres zulässig wäre.
- Die Umsetzung der durch die Gemeinde in Auftrag gegebene Projektstudie zur Aktivierung von zwei teilweise mit Denkmalschutz belegten Grundstücken wird durch die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes in einigen Punkten erleichtert. (hier insbesondere die Aufhebung der 175 qm/WE).
- Über die Jahre hinweg wurden zugunsten mehrerer Bauwerber auf deren Kosten Änderungen am bestehenden qualifizierten Bebauungsplan vorgenommen. Sofern diese bisher nicht zur Umsetzung gekommen sind, entfällt hier möglicherweise das bisher vorhandene Baurecht - wurden diese Fälle im Vorfeld der Aufstellung geprüft und abgeglichen? (z.B. Flurstücke 207, 208, 273).
- Der normale Bürger" geht davon aus, dass das durch einen qualifizierten Bebauungsplan gesicherte Baurecht Bestand hat. Für einen solchen Schritt wie die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes und der daraus für den einzelnen Grundstückseigentümer resultierenden baurechtlichen Folgen hätten m. E. die betroffenen Eigentümer im Vorfeld

### Beschlussempfehlung:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die sechs Punkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

siehe Stellungnahme Landratsamt

direkt informiert werden sollen, für andere Grundstücksangelegenheiten ist dies ja auch möglich.

- Die durch Rats-Beschluss erfolgte teilweise Herausnahme des Bereichs Fachrainstraße/Ilbenstraße im Sinne des Erhalts der durch den qualifizierten B-Plan Altbaugelände I + II" sichergestellten Bebauungsmöglichkeit aus der Neuaufstellung des einfachen B-Planes" muss ergänzt werden durch die Feststellung, dass der Beschluss zur Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes für diese Grundstücke nicht gilt und der qualifizierte B-Plan für diesen Bereich weiterhin gilt - sonst wäre hier § 34 BauGB anzuwenden und dann wäre das Baurecht genauso weg wie durch den einfachen Bebauungsplan".

Zu den neuen Festsetzungen selbst:

- Die Forderung von 175 qm pro Wohneinheit diene m. E. der Sicherstellung der Struktur des Baugebietes und dem Nachbarschutz - die Aufhebung kann zu einer deutlichen Nachverdichtung führen, die im Hinblick auf die beengte Situation im Altbaugelände I + II und den bereits jetzt vorhandenen Parkplatzproblemen so nicht gewollt sein kann.

- Das Zulassen einer Stellplatzanordnung hintereinander ist nicht näher erläutert - gilt das für die notwendigen Stellplätze nur einer Wohnung, oder unabhängig von der Zuordnung für jeglichen Stellplatz der auf dem Baugrundstück nachzuweisen wäre?
- Die Erhöhung von 1,5 auf 2 Stellplätze wird im Prinzip sowohl durch das Zulassen der

Zu den neuen Festsetzungen selbst:

Die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf einem Grundstück wird über die nachzuweisende Zahl der Stellplätze geregelt. Dies wird für ausreichend gehalten und deshalb die Regelung, dass pro Wohneinheit 175 m<sup>2</sup> Grundstück vorhanden sein müssen, nicht in den einfachen Bebauungsplan übernommen.

Damit Veränderungen auf den Grundstücken maßvoll bleiben, wurde die Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten. Wenn Nutzungsänderungen beabsichtigt sind, ist neben dem Stellplatznachweis auch das Abstandsflächenrecht zu beachten (Abstandsflächen dürfen sich auch auf dem eigenen Grundstück nicht überlappen). Diese Anforderung ist insofern wesentlich, da bei der Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) nur sichergestellt sind, wenn die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden. Sofern diese Kriterien bei einer Baueingabe beachtet werden, sind nachbarliche Belange nicht berührt.

Die Stellplatzanordnung wird wie folgt konkretisiert.

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind.

Eine Bestandüberprüfung hat ergeben, dass die Hofbreite zahlreicher Anwesen an der Hauptstraße und der Rathausgasse ein Nebeneinanderparken nicht zulässt, auch nicht bei einer Wohneinheit, für die nur 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Wenn Stellplätze nicht hintereinander angeordnet werden dürfen,

Anordnung hintereinander als auch die bauordnungsrechtlich zu erwartenden Freistellung von Dachgeschossausbauten von der Stellplatzverpflichtung wieder aufgehoben - oder wird die Forderung auch für Dachgeschossausbauten festgesetzt und zukünftig aufrecht erhalten?

- An was wird sich zukünftig eine Bebauung auf dem Flurstück 6638 orientieren?

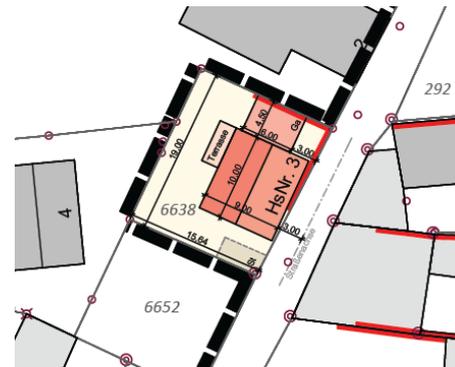
- Wie wird zukünftig mit den Standorten früherer Scheunen (Hinterliegerbebauung) umgegangen, die im Vertrauen auf Baurecht abgerissen und noch nicht wieder errichtet wurden, wenn auch die benachbarten Grundstücke derzeit in dem Bereich ohne Grenzbebauung sind?

würde sich das Stellplatzdefizit erhöhen bzw. es könnten keine neuen Wohnungen entstehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung derzeit aktualisiert wird. In dieser Satzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen.

Der Stellplatznachweis ist für jede neu entstehende Wohneinheit nachzuweisen.

Bei einer Grundstücksbreite von ca. 19,0 m und einer Grundstückstiefe von ca. 16,30 m ist ein zweigeschossiges Wohnhaus (z.B. 10,0 m x 9,0 m) mit Garage unter Einhaltung der Abstandflächen realisierbar.



Mit den Baulinien im rückwärtigen Bereich war nur die Wiedererrichtung eines Scheunen- oder Nebengebäudes an gleicher Stelle, nicht jedoch der Neubau eines Wohnhauses gesichert. Soll anstelle eines Nebengebäudes ein Wohnhaus realisiert werden, war bisher immer die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Garagen und Nebenanlagen sind bis zur zulässigen Größe auch weiterhin an der Grundstücksgrenze zulässig.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein: