

Bauanträge Fl. Nr. 462/2 und 463/4, jeweils Gemarkung Wassertrüdingen
Oettinger Straße 35, 91717 Wassertrüdingen

Versagen des Nachbarzustimmung gem. Art. 66 Abs. 1 BayBO
Einwendungen zum Bauantrag / den Bauanträgen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Eigentümer der Flurstücke 462/2 und 463/4, jeweils Gemarkung Wassertrüdingen, hat mich, Eigentümer Fl. Nr. 462, Gem. Wassertrüdingen am 09.09.2021 und 15.09.201 über beabsichtigte Baumaßnahmen auf vorgenannten Grundstücken informiert. Hierzu legte er mir jeweils Kopien amtlicher Lagepläne mit Darstellungen der Baumaßnahmen im Maßstab 1-1000 vor. Weitere Unterlagen, insbesondere Bauzeichnungen, aus den die weiteren Ausmaße der Baumaßnahmen (Höhenentwicklung u.ä.) erkennbar sind, wurden mir nicht vorlegt.

Der Antragsteller bat mich um Erteilung der Zustimmung zu den Baumaßnahmen gem. Art. 66 Abs.1 BayBO.

Die Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen wird meinerseits ausdrücklich abgelehnt.

Bitte nehmen Sie dies nochmals gesondert zu den Akten.

Der Antragsteller bat weiterhin um Zustimmung zu einer Abstandsflächenübernahme von nicht auf dem Grundstück des Antragsstellers nachweisbaren Abstandsflächen für eine geplante Balkonanlage auf der Ostseite des Gebäudes Oettinger Straße 35.

Die Zustimmung zu einer Abstandsflächenübernahme auf mein Grundstück wurde von mir ebenfalls ausdrücklich abgelehnt.

Bitte nehmen Sie dies nochmals gesondert zu den Akten

Über beide Sachverhalte wurde der Antragsteller meinerseits in mehrere Gesprächen in Kenntnis gesetzt.

Da der Antragsteller mir mitteilte, dass die Baumaßnahmen trotz meiner Ablehnung trotzdem genehmigt werden würde, möchte ich dies zum Anlass nehmen, hiermit vorsorglich

Einwendungen

gegen die geplanten Baumaßnahmen zu erheben:

- **Baumaßnahme Sanierung und Umbau Gebäude Oettinger Straße 35, Fl. Nr. 462/2**
- Geplante Außendämmung der Giebelwand

Der Antragsteller plant die Sanierung und den Umbau des bisher gemischt genutzten Gebäudes Oettinger Straße 35 in ein Wohnhaus. Lt. Mitteilungen des Antragstellers soll das Gebäude energetisch saniert, umgebaut sowie auf der Ostseite Balkonanlagen in größerem Umfang angebaut werden.

Für die geplante energetische Sanierung soll auf der grenzständigen nördlichen Giebelseite eine 30 cm starke Wärmedämmung aufgebracht werden. Durch diese Maßnahme erfolgt eine Überbauung zu Lasten meines Grundstückes.

Gegen diese Überbauung erhebe ich Einwendungen.

Eine Dämmung mit 30 cm Dicke überschreitet aus meiner Sicht die durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) gedeckte bzw. zu tolerierende Dämmstoffstärke. Nachweise, weshalb eine Dämmung in dieser Dämmstoffdicke erforderlich ist, wurden mir nicht vorgelegt. Belege (rechnerische Nachweise, Wirtschaftlichkeitsberechnungen etc.) welche nachweisen, dass eine Innendämmung als alternative Dämmmethodik nicht in vertretbarem Umfang umsetzbar ist, wurden ebenfalls nicht vorgelegt.

Die Notwendigkeit einer Außendämmung wurde mir gegenüber daher nicht zweifelsfrei belegt. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Urteil 1 ZRR 4/19 des Bayerischen Obersten Landesgericht (BayObLG) vom 01.10.2019.

- Geplante Balkonanlage auf Ostseite des Bestandsgebäudes

Der Antragsteller plant auf der Ostseite des Bestandsgebäudes zur Gebäudewertsteigerung Balkonanlagen zu errichten. Beide Balkonanlagen entwickeln aufgrund ihrer Dimension und der damit einhergehenden gebäudeähnlichen Wirkung Abstandsflächen. Dies wurde den Antragsteller bereits erkannt. Die Abstandsflächen können nicht auf dem Grundstück des Eigentümers nachgewiesen werden, sondern müssen teilweise auf meinem Grundstück abgebildet werden. Hierzu erbat der Antragsteller meine Zustimmung zu einer Abstandsflächenübernahme auf mein Grundstück.

Diese Zustimmung habe ich versagt.

Die geplante Balkonanlage ist in ihrer Dimension unverhältnismäßig und missachtet die in § 34 BauGB benannte Erfordernis des sich Einfügens in die Eigenart der näheren

Umgebung. Durch eine Reduzierung der Dimension der Balkonanlage zum Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen auf den Flächen des Antragsstellers kann eine angemessen große Balkonfläche entwickelt werden, ohne eine Belastung meines Grundstückes zu erfordern. Da ich eine Zustimmung zu einer Abstandsflächenübernahme ausdrücklich ablehne, der Antragsteller hier aber nicht zu einer Minimierung der Dimension der Balkonanlage bereit ist, erhebe ich

Einwendungen

wegen Missachtung der Nachbarschaftsbelange sowie des Maßstabs des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

- Veränderung des Nutzungsschwerpunktes des Bestandsgebäudes

Der Antragsteller beabsichtigt das Bestandsgebäude vollständig zum Zwecke der Wohnnutzung umzunutzen. Hiermit verändert sich der bauplanungsrechtliche Charakter eines bisher gemischt genutzte Gebäudes in ein reines Wohngebäude. Ich erhebe

Einwendungen

gegen die hierdurch nicht auszuschließenden negativen Auswirkungen auf mein gemischt genutztes Grundstück. Durch die Umnutzung ergeben sich zukünftig ggf. erhöhte Immissionsschutzansprüche des zukünftig rein zu Wohnnutzungen genutzten Bestandsgrundstück des Antragstellers, wodurch ggf. meine bisher zulässigen Nutzungen auf meinem Grundstück eingeschränkt werden.

- Zukünftiger Versiegelungsgrad des Grundstücks des Bauantrags

Lt. dem seitens des Antragsstellers vorlegten Lageplan soll die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks. Nr. 462/2, Gem. Wassertrüdingen, um ca. 10 – 15 m nach Westen verschoben werden. Die im Lageplan dargestellten Maßnahmen im Außenbereich lassen eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück erwarten. Die zu erwartende Bodenversiegelung wird aus meiner Sicht deutlich oberhalb des Orientierungswerte der BauNVO für gemischt genutzte Flächen einstellen.

- **Baumaßnahme Neubau eines Wohnhauses auf Fl. Nr. 463/4, Gemarkung Wassertrüdingen**
- Verschattung Bestandsgebäude

Das geplante neue Wohngebäude auf Fl. Nr. 463/4 wird zukünftig zu erheblichen Verschattungen auf meinen Grundstücksflächen führen. Auf der unmittelbar nördlich der Grundstücksgrenze auf meinem Grundstück befindlichen Scheune befindet sich eine vor 12 Jahren errichtete Dachphotovoltaikanlage. Es ist mit erheblichen Auswirkungen des neu geplanten Wohnhauses auf die bestehende PV-Anlage zu rechnen. Seitens des Antragstellers wurden keine Unterlagen vorgelegt, welche eine Verhältnismäßigkeit der Planungen nachweisen. Es sind daher

Einwendungen

gegen das geplante Wohnhaus wegen der mangelnden Beachtung der nachbarschaftlichen Belange im Bestand zu erheben.

- Brandabstand zum bestehenden Scheunengebäude

Das geplanten neue Wohnhaus soll in einem Abstand von ca. 4,60 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ich sehe die Einhaltung der Mindestbrandabstände zu den bestehenden Bestandsgebäuden gefährdet. Es sind daher

Einwendungen

gegen die Lage des geplanten Wohngebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze wegen Beeinträchtigungen des Brandschutzes zu erheben.

- Immissionsschutzrechtliche Einwendungen

Durch das geplante Wohngebäude werden neue Immissionsorte im Nahbereich zu bestehenden Lagernutzungen und Scheunengebäude errichtet. Es rücken Wohnnutzungen an bestehende gemischte Nutzungen heran. Hierdurch ist meiner Reduzierung der zulässigen Emissionen auf meinem Grundstück zu rechnen. Ein Immissionsschutzgutachten des Antragstellers wurde mir nicht vorgelegt. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf mein Grundstück waren den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Es sind daher

Einwendungen

aus Immissionsschutzrechtlichen Bedenken zu erheben. Durch das Heranrücken einer zusätzlichen Wohnbebauung an mein gemischt genutztes Grundstück wird die Nutzbarkeit meines Grundstückes unverhältnismäßig eingeschränkt.

- **Naturschutzrechtliche Bedenken**

Auf dem für die Baumaßnahme befindlichen Grundstück befinden sich ein umfangreicher alter Baumbestand. Es ist mit Eingriffen in diesen Baumbestand durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Die Beachtung der Natur- und Artenschutzrechtliche Belangen war aus den Unterlagen nicht zu erkennen. Es sind daher

Bedenken

bzgl. der Beachtung der Natur- und Artenschutzrechtlichen Belange zu erheben.

2.5 Planungsrechtliche Einwendungen

Durch das geplante neue Wohngebäude wird der planungsrechtlich Charakter des städtebaulichen Umfeldes weiter in Richtung Wohngebiet verschoben. Der bisherige Charakter gemischt genutzter Flächen wird durch das neue Wohngebäude in Kombination mit der geplanten Umnutzung des Bestandsgebäudes Oettinger Straße 35 weiter in Richtung Wohngebiet stark zurückgenommen. Hierdurch ist mit Auswirkungen auf die Nutzbarkeit meines Grundstückes zu rechnen. Es sind daher

Einwendungen

gegen die Errichtung des Wohngebäudes wegen mangelnder Beachtung der Eigenart des näheren Umfeldes im Sinne des sich Einfügens gem. § 34 BauGB zu erheben

- **Belange der Landwirtschaft**

Auf meinem Grundstück befindet sich eine angemeldete aktive landwirtschaftliche Betriebsstätte. Durch das erhebliche Heranrücken von Wohnbebauungen an das Grundstück ist mit Beeinträchtigungen der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung meines Grundstückes zu rechnen. Aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Emissionen aus Lärm, Geruch und Staub zu rechnen. Emissionen aus der regulären Landwirtschaft können auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden entstehen.

Die aktuellen Planungen des Antragstellers sowohl für den Umbau des bisher gemischt genutzten Bestandsgebäudes als auch den geplanten Neubau berücksichtigen diese Sachverhalte bisher nicht. Es sind daher auch aus diesem Grund

Einwendungen

gegen die Planung wegen fehlender Beachtung der Belange der Landwirtschaft zu erheben.

Es wurden keine fachgutachterlichen Stellungnahmen vorgelegt, welche die Auswirkungen aus Lärm und Geruch auf die geplanten Maßnahmen des Antragsstellers untersuchen und bewerten. Es ist daher zu befürchten, dass durch das Heranrücken von Wohnnutzungen erhebliche zusätzliche Konflikte und Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen entstehen.

Ich bitte Sie vorstehende Einwendungen zu beiden Baumaßnahmen bei der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in den Prüfprozess einzustellen. Eine Zustimmung meinerseits zu den beantragten Planungen wird aufgrund der unzureichenden Beachtung der nachbarschaftlichen Belange bei den antragsgegenständlichen Planungen ausdrücklich NICHT erteilt.

Vielen Dank.