

03.05.2007

Gemeinde Marienheide  
Postfach 1220

51704 Marienheide



**15. vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes Nr.39 „Dannenberg“;  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 23.04.2007 – 26.61.39/15rei**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Reinert,

grundsätzlich unterstütze ich die Dorfgemeinschaft Dannenberg. In der Vergangenheit habe ich leider oftmals Probleme mit der Verwaltung der Gemeinde Marienheide erfahren müssen, insbesondere auch wegen meines Flurstückes Nr. 12. Deshalb möchte ich vor einer Einverständniserklärung den Vorgang fachlich prüfen lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Postfach 10 27 55 • 68027 Mannheim

Gemeinde Marienheide  
Fachbereich III-61  
Frau Inge Reinert  
Hauptstraße 20

51709 Marienheide



12. Juni 2007 HF-bu

**15. vereinfachte Änderung d. Bebauungsplans Nr. 39 "Dannenberg"**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**  
**Ihr Zeichen: 26.61.39/15rei**  
**Unser Zeichen: HF/00898/07**

Sehr geehrte Frau Reinert,

für Ihren Hinweis durch Schreiben vom 30. Mai 2007 sowie die Verlängerung der Stellungnahmefrist danke ich. Sie haben klargestellt, dass das Grundstück unserer Mandantin nicht von der 15. Änderung des Bebauungsplans unmittelbar betroffen ist. Jedenfalls liegt es nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung. Weil es aber in unmittelbarer Nachbarschaft liegt und die Erweiterung der Fläche für das Dorfgemeinschaftshaus Auswirkungen auf das Flurstück unserer Mandantin hat, nehme ich zu der 15. Änderung des Bebauungsplans "Dannenberg" wie folgt Stellung:

Im Namen unserer Mandantin rege ich an, das Verfahren einzustellen, hilfsweise sachgerechte Änderungen vorzunehmen.

## MANNHEIM

Prof. Dr. GERALD RITTERSHAUS  
Dr. WERNER von ROSENSTIEL  
Attorney at Law  
RAINER DIETMANN  
Dr. REINHOLD REIS  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Prof. Dr. CHRISTOF HETTICH  
Dr. ANDREAS NOTZ  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Dr. BERND-MICHAEL ZINOW  
Dr. DANIEL WEISERT  
ANDREAS PAULI  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
KURT WERNER KÜHN  
ANDREAS SCHMIDT LL.M.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
NICO RITTERSHAUS  
VERENA EISENLOHR LL.M.  
BRITTA MARTENSEN  
Dr. MARTIN BÜRMANN  
Dr. ANNETTE SÄTTELE  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Dr. HARTMUT FISCHER  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
CHRISTIANE BORNMANN  
ANDREAS JUNG  
Dr. CORINNA MICKEL  
Dr. PATRICK CERTA  
STEFAN KÜRSCHNER  
Dr. MARTIN SCHMIDHUBER  
CHRISTINA AMMERMANN  
Dr. THOMAS GROSS

HANS-PETER REPNIK

## FRANKFURT am Main

WENDELIN FRHR. von KETELHODT  
Notar  
Dr. WOLF-HENRIK FRIEDRICH  
HELLA FRFR. von KETELHODT  
JÖRG DÖHRER  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
MARK OLIVER KÜHN LL.M.  
Attorney at Law  
Dr. MANFRED STOPFKUCHEN-MENZEL  
Vorsitzender Richter am VGH a.D.  
MICHAEL KÜHN

**Sekretariat:**

**Durchwahl:**

**E-Mail:**

1. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

In dem Entwurf der Begründung heißt es, dass mit der Planänderung ein Anbau im Küchenbereich ermöglicht werden soll. Neben der Anpassung der tatsächlichen Lage des Gebäudes ist darüber hinaus eine deutliche Erweiterung für zukünftige Maßnahmen vorgesehen. Damit kann das Dorfgemeinschaftshaus eine Größenordnung erreichen, die erhebliche bodenrechtliche Spannungen hervorruft. Schließlich wird die Erweiterung insbesondere in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung vorgenommen. Dies erhöht die Spannungen. Folglich wird die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption geändert. Der bisherige Ausgleich der unterschiedlichen Interessen zwischen der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses auf der einen und der Wohnbebauung auf der anderen Seite wird verändert.

Ich rege daher an, das normale Verfahren durchzuführen.

2. Die künftige Fläche für das Dorfgemeinschaftshaus ist viel zu groß. Es werden die Voraussetzungen für einen Baukörper geschaffen, der städtebaulich nicht an diese Stelle passt. Eine angemessene Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses ist auf einer deutlich kleineren Fläche möglich. Auch reicht ein kleinerer Kubus aus.

Ferner ist bei der vorgesehenen Grundfläche und einer Dachneigung von 0 bis 60 Grad ein Gebäude möglich, das städtebaulich nicht verträglich ist. Damit sich das Vorhaben städtebaulich einfügt, sollte eine Höhenbegrenzung vorgesehen oder die Dachneigung reduziert werden.

Ich rege daher an, die Erweiterungsfläche deutlich zu verkleinern und eine Begrenzung der Gebäudehöhe vorzunehmen.

3. Die Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses wird zusätzliche Immissionen hervorrufen. Die Bandbreite reicht von dem Erschließungsverkehr, der Nutzung des Parkplatzes bis zu den Geräuschen aus dem Gebäude bei geöffneten Fenstern usw. Diese Auswirkungen müssen in die Abwägung eingestellt werden, weil sich

unmittelbar gegenüber Wohnbebauung befindet. Ferner ist das Flurstück 12 unserer Mandantin nach § 34 BauGB als Wohnbaugrundstück zu beurteilen. Die Fläche wird als voll erschlossenes Bauland besteuert. Ferner ist das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung und an den Abwasserkanal angeschlossen. Die entsprechenden Beiträge wurden erhoben und sind auch bezahlt.

4. Es ist nicht absehbar, dass der Lärmkonflikt in einem Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden kann. Daher müssen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Lösungen gefunden werden. Die Bandbreite reicht von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bis zum Ausschluss von Wandöffnungen in Richtung der vorhanden und möglichen Wohngebäude.
5. In Nr. 5 der Begründung heißt es, dass die überbaubare Grundstücksfläche "geringfügig" erweitert werde. Betrachtet man den Bestand und die Planung dürfte bei objektiver Betrachtung eher von einer erheblichen Vergrößerung auszugehen sein. Entgegen der Darstellung in Nr. 6 der Begründung sind bei einer eben nicht geringfügigen Erweiterungen auch Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Wegen des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Bilanzierung sowie ein Ausgleich notwendig.

Im Namen unserer Mandantin erkläre ich gerne meine Bereitschaft, in einem gemeinsamen Gespräch Lösungen für die aufgezeigten Probleme zu erörtern. Derzeit bitte ich im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Mod.  
P.  
15.08.07