4

Von:
Gesendet: Montag, 8. Juni 2026 07:56
An:
Betreff: WG: Einwendungen zum Bauplanentwurf Nr. 61 - „östl. d. Zechstr. u. westl. d. Fischerschlößlstr."

Von:
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2026 19:24
An:
Cc:
Betreff: Einwendungen zum Bauplanentwurf Nr. 61 - „östl. d. Zechstr. u. westl. d. Fischerschlößlstr."

Sehr geehrter Herr ,

wir nehmen als unmittelbare Anlieger der Fischerschlösslstrasse Bezug auf oben genannten Bauplanentwurf (Familie in 82067 Ebenhausen, Mobil:) sowie auf die Stellungnahme vom 20.05.2026 von unseren Nachbarn, den Familien . Wir machen hiermit von unserem Recht zur Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gebrauch und erheben die nachfolgenden Einwendungen gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

I.

Wir bitten die Gemeinde, unsere Einwendungen im Rahmen des Abwägungsprozesses gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.
Die Ausführungen im **Schreiben vom 20.05.2026** zur maximal zulässigen Wandhöhe sowie dem „Nullpunkt" und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), finden unsere volle **Zustimmung** und **Unterstützung**. Ergänzend zur Stellungnahme vom 20.05.2026, der Familien Singer-Langer, Schmidt und Bartels erlauben wir uns auf folgende klärungsbedürftige Punkte hinzuweisen:

1. Fehlende Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur
Die geplanten Festsetzungen hinsichtlich Wandhöhe, Grundflächenzahl (GRZ) und Baukörpergröße entsprechen nach unserer Auffassung nicht der vorhandenen ortsüblichen Bebauungsstruktur des angrenzenden Bestands. Die Planung würde zu einer erheblichen Verdichtung führen und den bisherigen Gebietscharakter wesentlich verändern.
Im gesamten Umfeld ist überwiegend nur ein Geschoss zuzüglich Dachgeschoss vorhanden. Die ortsübliche GRZ liegt nach unserer Einschätzung bei maximal 0,15. Die geplante Bebauung mit sechs Häusern in deutlich engerer Anordnung als der Bestand würde eine erhebliche Dichtewirkung erzeugen. Zudem entsteht durch die zweite Baureihe eine Innenbereichsverdichtung, die im Widerspruch zur überwiegend straßenbegleitenden Bebauungsstruktur der Umgebung steht. Der geplante Wendehammer mit Erschließungsstraße schafft ein internes Quartier, das in dieser Form im Umfeld nicht vorhanden ist.
Wir bitten um Darlegung der städtebaulichen Gründe, die diese Abweichung vom vorhandenen Ortsbild rechtfertigen, sowie um Offenlegung, welche alternativen Festsetzungen (insbesondere bezüglich GRZ, Wandhöhe und Anzahl der Baukörper) geprüft wurden.

2. Verschattung, Beeinträchtigung der Besonnung und erdrückende Wirkung
Durch die Kombination aus erhöhter Wandhöhe, den vorgesehenen Bezugshöhen sowie der geplanten Bebauungsdichte sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Gebäude in Hanglage – wenn die Wandhöhe ab einem künstlich festgesetzten Bezugspunkt gemessen wird – tatsächlich deutlich höher in Erscheinung treten als nominell zulässig. Dies führt zu einer erdrückenden Wirkung auf die bestehende Nachbarbebauung.

Wir bitten um Prüfung und Offenlegung einer Verschattungsstudie sowie um Erläuterung, in welchem Umfang Geländeaufschüttungen und Geländeveränderungen innerhalb der einzelnen Baufelder zulässig sind. Nach unserer Einschätzung kann die Kombination aus festgesetzter Wandhöhe und erhöhten Bezugshöhen zu tatsächlich deutlich größeren Gebäudehöhen gegenüber den Nachbargrundstücken führen.

3. Verkehr und Stellplätze

Die Fischerschlößlstraße ist der Schulweg für Grundschülerinnen und Grundschüler der ersten bis vierten Klasse der nahegelegenen Grundschule. Schülerinnen und Schüler nutzen diesen Weg täglich, auch nachmittags und abends im Rahmen von Freizeitaktivitäten. Die bislang weitgehend verkehrsarme Wiesenfläche ermöglicht einen übersichtlichen und sicheren Schulweg.
Durch das Bauvorhaben ist mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs sowie einer verschärften Parkplatzsituation zu rechnen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich, wie die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme und Besucherparkplätze bewältigt werden sollen.
Wir bitten um Vorlage eines Verkehrsgutachtens sowie um Darstellung des Stellplatznachweises gemäß der einschlägigen Stellplatzsatzung.

4. Entwässerung und Starkregenschutz

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage an der Fischerschlößlstraße. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Freifläche und der zunehmenden Starkregenereignisse bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses zulasten der tiefer gelegenen Nachbargrundstücke. Bereits heute sind die Gebäude an der Fischerschlößlstraße 25 und 27 durch Starkregeneinflüsse und erhöhten Oberflächenwasserabfluss betroffen; wir mussten in den letzten Jahren erhebliche Wassereinbrüche in unsere Kellerräume verzeichnen – und das trotz der derzeit nur geringen Bebauungsdichte mit einer GRZ von maximal 0,15 oberhalb unserer Grundstücke.
Die geplante Oberflächenversiegelung durch sechs Gebäude, Zufahrten und den Wendehammer wird den Oberflächenwasserabfluss erheblich verstärken. Wir bitten daher dringend um Vorlage eines schlüssigen Entwässerungskonzepts, das insbesondere die Hanglage, die Starkregenereignisse und die Auswirkungen auf die darunter liegenden Nachbargrundstücke berücksichtigt.

II.

Wir erheben Einwendungen gegen die derzeit vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans und beantragen insbesondere:

1. Darlegung der städtebaulichen Gründe für die gewählten Festsetzungen zu Wandhöhe, Bezugshöhen und GRZ sowie Offenlegung geprüfter Alternativen;
2. Vorlage einer Verschattungsstudie sowie Klärung der zulässigen Geländeveränderungen innerhalb der Baufelder;
3. Vorlage eines Verkehrsgutachtens und des Stellplatznachweises;
4. Vorlage eines Entwässerungskonzepts unter Berücksichtigung der Hanglage und der Starkregenereignisse.

Wir bitten ferner um Mitteilung, ob die Begründung des Bebauungsplans einen Umweltbericht, Verschattungsstudien, ein Verkehrsgutachten und ein Entwässerungsgutachten berücksichtigt und ob die Belange der Nachbarn ausreichend ermittelt und abgewogen worden sind.
Wir bitten darum, uns als Beteiligte im weiteren Verfahren zu registrieren und uns über die Behandlung unserer Einwendungen sowie das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

Ihrer geschätzten Rückantwort entgegensehend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

sowie