

# Veränderungssperre erlassen

## Gemeinderat diskutiert Bauanfragen zur Nachverdichtung – Was ist verträglich im Bestand?

**Gottfrieding.** (ez) Mehrere Bauanträge waren in der Gemeindeverwaltung eingegangen, in denen in der vorhandenen Bebauung in der Gottfriedingerschwaige eine Nachverdichtung angedacht war. Zu regen Diskussionen kam es bei der letzten Sitzung, ob sich die geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen.

In besagtem Gebiet gebe es derzeit keine Bauleitplanung, so Geschäftsleiter Alexander Rößler. Er ging darauf ein, dass daher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig sei, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### Mehrere Bauvoranfragen

Der Gemeinde Gottfrieding liegen zwischenzeitlich eben mehrere Bauvoranfragen vor, die die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwölf Wohnungen vorsehen. Die Verwaltung sah darin eine Problematik zwecks der hohen Nachverdichtung mit den sich daraus ergebenden Parkraumproblemen. Um für diese unergelbten Bereiche eine Lösung zu finden, schlug die Verwaltung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes vor. Regelsmaßstab sind demnach Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen.

Um die Planungssicherheit für die Gemeinde Gottfrieding zu gewährleisten, soll für die Ortschaft Gottfriedingerschwaige die Art und

das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes festgelegt werden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft alle bebauten Bereiche zwischen der Autobahn A92 und der Bahnlinie (Landshut – Bayer. Eisenstein), für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder keine rechtskräftige Satzung vorhanden ist. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planungsunterlagen zu erarbeiten und das entsprechende Verfahren durchzuführen.

### Veränderungssperre diskutiert

Außerdem diskutierte man den Erlass einer Veränderungssperre, bis es zur Aufstellung des Bebauungsplanes kommt, um eine Handhabe zwecks der Bauanträge zu haben. Wohnungsbau dreistöckig, teils mit Dachgeschossausbau, wäre vorgesehen. Stellplätze sind zwei pro Wohnung gefordert und im Plan auch eingehalten. Jedoch passen die bestehende Struktur und die Baugesuche nicht zusammen, so Rößler und Bürgermeister Gerald Rost. Die Breite der Straße werde als zu schmal angesehen für derlei Verkehrsaufkommen, das dann vorherrschen würde. Außerdem sprach Rost von einer Übersiedlung der Fläche.

Alte Häuser werden gekauft und man versuche wohl einen Invest daraus zu schlagen und in der Fläche möglichst viel umzusetzen. Städtebaulich sah man die Infrastruktur als überlastet an. Von Verparkungen und dergleichen sprach Rost und von vorprogrammiertem Ärger. Daher möchte er eine Veränderungssperre auf den Flächen vorerst erheben, bis man den Bebauungsplan auf den Weg gebracht hat.



Der neu geschaffene barrierefreie Zugang zur Turnhalle.

Foto: Monika Ebnet

In der Diskussion sprach man davon, dass sich die Bauvorhaben nicht in das vorhandene Ensemble einfügen.

Man wolle die Bürger, die schon im Bestand wohnen, vor übergroßen Nachbargebäuden schützen. Vorstellen könnte man sich Doppelhaushälften, die auf den Parzellen erbaut werden. Man habe in der Gemeinde bereits viel geleistet in Sachen Mikrobau und kleinen Wohnungen. Noch mehr an Verdichtung sei nicht verträglich, so Rost. Angefragt wurde jedoch auch, wem ein solcher Bau im Wege umgehen wür-

de. Es werden ausreichend Abstände zu Nebengebäuden eingehalten, so Günther Meier. Eine dreistöckige Bebauung sah er ebenfalls als zu hoch an. Dem setzten andere Gemeinderäte entgegen, dass sich mit solchen Bauten der Charakter des Dorfes verändere, was man so nicht wolle. Markus Meier fragte an, ob man sich nicht allgemein im Gremium bezüglich Möglichkeiten einer Nachverdichtung Informationen von Fachleuten einholen wolle. „Wir möchten eine normale Verdichtung, in dem sich der Bestand nicht gestört fühlt. Wir machen da keine

Ausnahmen und machen genau das, was wir beschließen“, so Rost.

Als Gemeinde habe man derzeit keine Möglichkeit, etwas abzulehnen. Der Kreisbaumeister entscheidet nämlich, ob sich etwas einfüge. Mit der Veränderungssperre habe die Gemeinde nun zwei Jahre Zeit, die verschiedenen Gegebenheiten und Faktoren zu bestimmen. Größe, Höhe, Stellplätze – so kann mit einem Mindestmaß an Vorgaben eine klare Richtschnur vorgegeben werden. In einer der nächsten Sitzungen wird man sich ausführlich mit der Ausgestaltung befassen. Die Veränderungssperre diene der Sicherung der Bauleitplanung in den gekennzeichneten Bereichen des Ortsteils Gottfriedingerschwaige, so Rößler und leitete zur Beschlussfassung über, die mehrheitlich die Zustimmung fand. Die eingereichten Bauanträge wurden in diesem Zusammenhang zurückgestellt.

### Weitere Schadstellen

Anschließend informierte Bürgermeister Gerald Rost über die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur bestehenden Turnhalle, der zugleich als Fluchtweg dient. Angeregt wurden vom Gremium, dass weitere Schadstellen in der Turnhalle vorhanden sind, die es zu beheben gilt. Weiter wurden an der Aussegnungshalle am Friedhof im Bereich der beiden Eingänge Vordächer angebracht, um einen Witterungsschutz zu gewährleisten. Die Arbeiten wurden vom Bauhof umgesetzt.

In der Einmündung Gottfriedinger Straße / Reisbacher Straße hat man eine Blockung nach der erfolgten Asphaltierung neu aufgebracht und um ein Piktogramm „Vorfahrt gewähren“ ergänzt.