

Andre Grebe  
Beisenberg 8  
34323 Malsfeld

Malsfeld, den 14.01.2026

Gemeinde Malsfeld  
Bauamt  
Lindenstraße 1  
34323 Malsfeld

Stellungnahme Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

41. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Beiseförth und Bebauungsplan Nr. 11  
„Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth (Parallelverfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezugnahme öffentlich zugängliche Dokumente sowie Informationen aus öffentlichen Ortsbeiratssitzungen gebe ich nachfolgende Stellungnahme mit Einwendungen zu dem oben genannten Vorhaben ab.

Neben den Eingriffen in das Ökosystem ist zu erwarten, dass die direkten und umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner durch erhebliche Licht- und Lärmemissionen übermäßig belastet werden. Hier möchte ich auf § 1 HGO Abs. 1 verweisen: „Sie (die Gemeinde) fördert das Wohl ihrer Einwohner.“ Der Schutz der Anwohnerschaft ist durch die HGO gefordert und hat oberste Priorität. Darüber hinaus ist aus persönlichen Gesprächen bekannt, dass viele Beiseförther:innen gegen die seinerzeit vorgestellte Bebauung sind. Diese Stellungnahme erfolgt stellvertretend für diejenigen Beiseförther:innen, die sich aus verschiedenen Gründen nicht trauen, eine Stellungnahme abzugeben, weil sie persönliche Nachteile befürchten. Dies sollte zu denken geben, insbesondere im Hinblick auf den hohen Wahlergebnissen einer rechtspopulistischen Partei in Beiseförth. Politisches Handeln sollte dem Wohl der Einwohner:in dienen; finanzielle Interessen von Investoren sind dem unterzuordnen. In unserem Dorf leben Menschen, die sich bewusst für das Landleben entschieden, haben. Sie betreiben Landwirtschaft und halten Tiere. Sie pflegen ihre Gärten und genießen Spaziergänge in der umliegenden Natur. Das sollten wir bewahren und nicht durch ortsuntypische Bebauung zerstören.

Fast die Hälfte der 3.335 m<sup>2</sup> im Planbereich kann bebaut werden (50%-Überschreitung der GRZ). Dies verändert das dörfliche Umfeld nachhaltig negativ.

Es ist festzustellen, dass wesentliche Fragen und Anmerkungen aus der „Stellungnahme André Grebe, Ortsbeirat (OB), vom 19.02.2024“ in der Planung nicht berücksichtigt sind. Ich bitte um Berücksichtigung der dort aufgezeigten Punkte in diesem Planungsverfahren

– die Stellungnahme ist beigefügt. Soweit das Bauvorhaben Mühlenstraße 30 weiterhin in dem genannten Umfang geplant ist – auch zu einem späteren Zeitpunkt –, halte ich an den Einwendungen fest. Sollte sich das Bauvorhaben geändert haben, bitte ich um Erläuterung des geänderten Vorhabens.

Nach den Vorgaben von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Welche Maßnahmen zur Vermeidung erheblichen Beeinträchtigungen wurden getroffen?

Das Rücksichtnahmegebot des Bauplanungsrechts (vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6–7 BauGB) verpflichtet Bauherren und Planungsträger, die Belange der Nachbarschaft und der Allgemeinheit angemessen zu berücksichtigen und nachteilige Auswirkungen auf Wohnruhe, Umwelt und Gemeinwohl zu vermeiden bzw. zu minimieren. Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie darzulegen, welche konkreten Maßnahmen/Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Anwohnerschaft vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich Verschattung, Anordnung von Stellplätzen sowie Licht- und Lärmimmissionsschutz sowie Sichtschutz.

Bitte teilen Sie mit, wer die Kosten der Planaufstellung (inkl. Planerhonorare, Gutachten, Umweltprüfung) trägt und ob hierzu ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB bzw. – falls einschlägig – ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB besteht. Ich bitte um Offenlegung der planungsrelevanten Vertragsinhalte (insbesondere Kostentragung und Zusicherungen), um die Unabhängigkeit der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nachvollziehen zu können. Ferner bitte ich um Klarstellung, welche späteren Kosten/Beiträge (Erschließungs- und Anschlussbeiträge sowie potenzielle Kosten für Entwässerung/Trockenlegung im Planbereich) nach den einschlägigen Satzungen voraussichtlich anfallen und wen diese treffen.

Angesichts der angespannten Haushaltslage der Gemeinde Malsfeld: Wie ist dieses Vorhaben finanziell zu bewerten, und sind negative Auswirkungen auf die Gemeinde zu erwarten?

Die bestehende Grünfläche begünstigt die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion im Nahbereich; deren Kühlungsverlust kann bei einer Bebauung nicht ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen erscheint die Erfassungsmethodik in Form eines einzelnen Ortstermins Ende März nicht ausreichend.

Die Entwässerungssituation ist nicht hinreichend berücksichtigt und wird durch das Vorhaben verschärft, welche Maßnahmen sind geplant insbesondere bei Starkregenereignissen?

Sind Nachfolgelasten für die Gemeinde ermittelt worden? Ist die Übernahme dieser Kosten durch den Investor vertraglich abgesichert?

Eine mehrjährige Bauphase ist den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht zuzumuten. Ein zeitlicher Rahmen ist vertraglich festzusetzen.

Der Schallschutz für die direkten Anwohner sowie die Anwohner auf der gegenüberliegenden Hangseite ist nicht berücksichtigt. Schon heute besteht bedingt durch die Tallage eine hohe Lärmbelastung.

Die Planung berücksichtigt offensichtlich überwiegend die Interessen des Investors. Für die Beiseförther Bevölkerung bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.

Hat der Investor Referenzen in der Entwicklung von Wohngebieten vorgewiesen?

Reichen Wassermengen und Wasserdruck für die Löschwasserversorgung im Planbereich aus? Wer trägt die Kosten für Hydranten und Löschwasserleitungen?

Sind geeignete Rettungsgeräte für die Feuerwehr vorhanden, insbesondere Anleiterungen für Gebäudehöhen über 8 m? Mit welchen Kosten rechnet die Gemeinde Malsfeld für Beschaffung und Wartung?

Das Plangebiet grenzt an den Mühlgraben mit gelegentlichem Wasserdurchtritt auf das Planungsgebiet. Plant die Gemeinde, Kosten für Trocknungs-/Entwässerungsmaßnahmen im Planbereich zu übernehmen?

Die notwendigen Kompensationsflächen als naturschutzrechtlicher Ausgleich sollten in der Gemeinde Malsfeld liegen und damit der Naherholung der Bürgerinnen und Bürger dienen – und nicht in der Gemeinde Ludwigsau. Warum werden diese nicht in der Gemeinde Malsfeld als Beitrag zur Naherholung bereitgestellt?

Die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde im Wesentlichen durch einen einzigen Vor-Ort-Termin im März erstellt. Dadurch kann der Planbereich nicht ausreichend gut bewertet werden; bereits hinsichtlich der Ermittlung der Haselmausbestände ist Kritik angezeigt. Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern. Es scheint willentlich falsch über die Bewirtschaftung der Grünfläche informiert worden zu sein und damit das Gutachten in eine bestimmte Richtung beeinflusst worden zu sein. Entgegen der Darstellung einer intensiven Bewirtschaftung erfolgt die Pflege der Grünfläche seit Jahrzehnten extensiv und ohne Düngung. Weiter wird in der artenschutzrechtlichen Einschätzung beschrieben, die Planfläche befinde sich in Nordexposition. Diese Aussage ist falsch; die Planfläche befindet sich in Südexposition im Tal und bietet damit ein vollkommen anderes Bild bezüglich möglicher Artenvorkommen. Diese beiden Auffälligkeiten erwecken den Eindruck, der Planbereich solle als Ödnis dargestellt werden. Daher noch einmal die Forderung: Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung veranlassen.

**Nachfolgend nehme ich zu einzelnen Kapiteln im Dokument „B-Plan 11 – Begründung“ Stellung:**

Kapitel 1. Anlass und Begründung

„Aufgrund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.“

Aus eigener Beobachtung weiß ich, dass ein dringender Wohnungsbedarf in Malsfeld nicht vorliegt; Mietwohnungen und Häuser stehen teilweise über Monate leer. Darüber hinaus hat die Gemeinde Malsfeld ein Neubaugebiet „Am Loh“ ausgewiesen; fast alle Bauplätze sind noch verfügbar. Teilweise befindet sich der Planungsbereich im Außenbereich. Gemäß Rückmeldung des Regierungspräsidiums auf meine Anfrage muss bei einer Planung im Außenbereich „ein städtebauliches Erfordernis zur Bebauung und zu Art und Maß der Bebauung vorliegen. Weiter ist zu prüfen und darzulegen, welche anderen Möglichkeiten innerhalb der Ortslage zur Bebauung vorhanden sind und weshalb sie nicht genutzt werden können.“ Die Änderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan lässt an einem städtebaulichen Erfordernis zweifeln. Wie begründet die Gemeinde Malsfeld diese Planungsmaßnahme? Welche konkrete Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum über das bereits vorhandene Angebot hinaus wurde durch die Gemeinde ermittelt? Wurde das Regierungspräsidium Kassel über die Planung im Außenbereich unterrichtet und wurde die Rechtskonformität bestätigt, sodass sichergestellt ist, dass die Gemeinde Malsfeld rechtskonform handelt und bei eventuellen Rechtsklagen keinen Schaden erleidet?

Kapitel 2. Lage und Raum

„Die Fläche wird überwiegend als Grünland/gemähte Grünfläche intensiv genutzt.“

Diese Aussage ist falsch. Als Anwohner beobachte ich seit Jahrzehnten eine extensiv, ungedüngte Bewirtschaftung des Planbereichs (maximal zwei Schnitte jährlich mit spätem Erstschnitt und Abfuhr des Mähguts). Dadurch hat sich ein struktur- und artenreiches Vegetationsmosaik mit hohem Blühangebot entwickelt. Diese Aussage ist richtigzustellen, damit die Öffentlichkeit, beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht durch eine falsche Aussage in einer wichtigen naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsbereichs getäuscht werden. Weitere Kapitel und Dokumente mit dieser Falschaussage (insbesondere Umweltbericht) sind zu korrigieren.

## Kapitel 5.1 Städtebauliches Konzept

„Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und wird durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt.“

Allerdings zeichnet sich die umliegende Wohnbebauung durch Sattel- und Walmdachbauten aus und ist insoweit als homogen zu bezeichnen. Nach § 34 BauGB muss sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Umgebung ist nicht durch Bebauung in zweiter Reihe geprägt; eine Hinterliegerbebauung stellt daher keinen vorherrschenden Charakter dar und fügt sich städtebaulich nicht ein (insbesondere Baufluchten, Blockinnenräume, Freiraumstruktur). Auch bei heterogener Bebauung sind die prägenden, vorherrschenden Parameter maßgeblich. Eine Bebauung im Blockinneren würde diese überschreiten und das Orts- und Quartiersbild stören. Zusätzliche Immissionen (Lärm, Licht) durch Zufahrten und Stellplätze im rückwärtigen Bereich beeinträchtigen Privatsphäre und Ruhe der Nachbarschaft. Die rückwärtigen Garten- und Grünbereiche dienen dem Quartier als Erholungs- und Versickerungsräume; eine Hinterliegerbebauung würde diese Funktionen mindern. Aus den genannten Gründen (fehlendes Einfügen nach § 34 BauGB, nicht gesicherte Erschließung, Abstandsflächen-/Immissionskonflikte nach HBO) sollte die beantragte Hinterliegerbebauung gestrichen und alternativ der Beginn der Baulinie für Gebäude im Planbereich in 15–17 m Entfernung von der Mühlenstraße in südlicher Richtung festgelegt werden. Welche verkehrstechnischen Maßnahmen plant die Gemeinde Malsfeld für die Mühlenstraße als einzige Zufahrtsstraße zum Planbereich, um sicherzustellen, dass die Verkehrsinfrastruktur nicht überfordert wird? In der Mühlenstraße ist verkehrstechnisch ein Begegnungsverkehr gerade noch möglich; sie ist nicht für zusätzlichen Verkehr ausgelegt. Außerdem befindet sich der aufwendig neu gestaltete Hauptspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planbereich mit Hauptzugang über die Mühlenstraße. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden und gefährdet somit das Wohl unserer Kinder. Welches verkehrstechnische Konzept plant die Gemeinde Malsfeld im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan, um die schwächsten Verkehrsteilnehmer – unsere Kinder – zu schützen?

## Kapitel 5.2 Ver- und Entsorgung

„Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Verbundnetz der EAM sichergestellt.“

Ist durch die EAM bestätigt, dass ein ausreichendes Leitungsnetz für das Laden von E-Fahrzeugen zur Verfügung steht, ohne die bestehenden Anwohner zu beeinträchtigen (z. B. durch Drosselung der Ladeleistung auf unter 11 kW)?

## Kapitel 5.6 Gebäudehöhen

„Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass von der maximal zulässigen Gebäudehöhe für solartechnische Anlagen um maximal 2,5 m abgewichen werden darf.“

Die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m soll festgesetzt werden, „um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu ermöglichen“. Eine zusätzliche Erhöhung um 2,5 m sorgt für zusätzliche Verschattung und fügt sich nicht in das Ortsbild ein. Zum Schutz der Nachbarschaft sollte die Erhöhung um 2,5 m für Solaranlagen gestrichen werden. Die zu befürwortenden Solarflächen können auf den vorgeschlagenen Sattel-/Walmdächern ohne Erhöhung der maximalen Bauhöhen montiert werden.

#### Kapitel 5.8 Stellplätze, Carports, Garagen

„Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.“

Ich rege an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und hierbei die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld Anwendung findet. Die Festsetzung ist städtebaulich geboten, rechtlich zulässig und verhältnismäßig. Die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld legt Anforderungen an Zahl, Größe, Ausführung und Lage von Stellplätzen fest. Eine Festsetzung „nur innerhalb der Baugrenzen“ sorgt für Kohärenz zwischen Bebauungsplan und kommunalem Stellplatzrecht, verhindert Wertungswidersprüche und erleichtert den Vollzug. Nachbarschaftsverträglichkeit in der Nachverdichtung:

- Immissionsschutz: Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen führen häufig zu zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen (Motorgeräusche, Türen, Scheinwerfer) in Vorgarten- und Grenzbereichen. Die Konzentration innerhalb der Baugrenzen reduziert Konflikte zu sensiblen Nachbarbereichen.
- Abstandsflächen/Brandschutz (HBO): Anlagen außerhalb der Baugrenzen erhöhen das Risiko von Abstandsflächenkonflikten und brandschutztechnischen Problemlagen an der Grundstücksgrenze. Die Verortung innerhalb der Baugrenzen erleichtert die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände.
- Privatsphäre/Sichtschutz: Stellflächen unmittelbar an Nachbargrenzen beeinträchtigen die Privatsphäre; eine Lage innerhalb der Baugrenzen ermöglicht bessere Abschirmung und Gestaltung.

#### Kapitel 5.10 Gestaltung der Dächer

„Zulässig sind alle Dachformen. Auf die Festsetzung bestimmter Dachformen wurde verzichtet.“

Aus § 34 BauGB ist abzuleiten, dass sich Bauvorhaben in Art und Maß einfügen haben. Daher sollte im Bebauungsplan die Dachform geregelt sein, da sich die umliegende Wohnbebauung durch Sattel- und Walmdachbauten auszeichnet. Damit sich die Bebauung einfügt, sollten folgende Dachformen vorgeschrieben sein:

- Hauptdächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen.
- Flachdächer sind nur für eindeutig untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Garagen/Carports, Technik) zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) sind maßvoll zu gestalten; die Gaubenbreite je Dachfläche max. 1/3, der First der Gauben unterhalb des Hauptfirsts.

### **Stellungnahmen zum Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ der Gemeinde Malsfeld, OT Beiseförth**

#### Kapitel 2.2:

„Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich von Beiseförth und liegt zwischen der Beise und dem ehemaligen Mühlengraben.“ Hierdurch wird der Eindruck vermittelt, der Mühlengraben führe kein Wasser mehr und biete für wasserliebende Arten keinen Lebensraum. Das Gegenteil ist der Fall: Der Mühlengraben führt ganzjährig Wasser. Es gibt Vorkommen von Schlangen, Flussneunaugen, Krebsen und Eisvögeln. Diese Arten würden durch das Vorhaben maßgeblich gestört.

#### Kapitel 3: Reptilien

„Als artenschutzrechtlich relevante Art unter den Reptilien ist die Zauneidechse im Plangebiet auszuschließen, da die Nordexposition und die Biotopausstattung die Fläche für die Art unattraktiv machen.“

Die Planfläche befindet sich nicht in Nordexposition, sondern in Südexposition. Gemäß Bundesamt für Naturschutz besiedelt die Zauneidechse eine Vielzahl durch den Menschen geprägter Lebensräume (u. a. Gärten, Parkanlagen, Feldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen; entscheidend sind geeignete Sonnen- und Versteckplätze sowie geeignete Eiablageplätze). Der Planungsbereich umfasst genau solche Habitatmerkmale. Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern bzw. durchführen lassen.

#### Weitere relevante Arten

Es ist nicht nachvollziehbar, wie aus einem einzigen Ortstermin im März folgende Schlussfolgerung getroffen werden kann: „Im Plangebiet konnten keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von weiteren artenschutzrelevanten Arten gefunden werden (fehlende Biotope und Habitate). Auch Hinweise auf mögliche Vorkommen von FFH-Arten unter den Schmetterlingen konnten nicht gefunden werden. Dies liegt v. a. daran, dass im Plangebiet entsprechende Ressourcen wie die Wirtspflanzen der Ameisenbläulinge nicht vorhanden sind. Grundsätzlich ist der Standort aus

insektenkundlicher Sicht als eher artenarm zu betrachten.“ Als Anwohner beobachte ich seit Jahrzehnten eine extensiv, ungedüngte Bewirtschaftung des Planbereichs (maximal zwei Schnitte jährlich mit spätem Erstschnitt und Abfuhr des Mähguts). Dadurch hat sich ein struktur- und artenreiches Vegetationsmosaik mit hohem Blühangebot entwickelt. Hecken- und Gehölzsäume entlang der Grundstücksgrenzen sowie gebüschreiche Randbereiche bilden zusammen mit dem extensiv bewirtschafteten Grünland wertvolle Habitat- und Vernetzungselemente. Die Fläche dient nachweislich als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Insekten, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger. Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern bzw. durchführen lassen.

### **Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth**

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

„Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) ist zulässig.“

Zum Schutz der angrenzenden Anlieger und Grünflächen sollte strikt auf die Einhaltung der Baugrenzen geachtet werden. Eine Überschreitung – auch geringfügig – sollte zum Schutz der Nachbarschaft nicht erlaubt werden, da:

- **Abstandsflächen:** Nach Hessischer Bauordnung (HBO, u. a. § 6) dürfen Abstandsflächen nicht unterschritten werden. Ein nicht untergeordnetes Vortreten außerhalb der Baugrenze kann neue Abstandsflächen beanspruchen und Konflikte auslösen.
- **Belichtung/Verschattung:** Vor die Bauflucht tretende Bauteile verursachen insbesondere in den Morgen- und Abendstunden merkliche Verschattungen von Gärten, Terrassen und Wohnräumen der Nachbarn.
- **Privatsphäre/Einsicht:** Vorstehende Bauteile (z. B. Balkone/Erker) intensivieren Einsichten in private Bereiche.

Die Überschreitung der Baugrenze – auch nur geringfügig – im Planungsbereich sollte nicht zugelassen werden. Nachbarliche Interessen wären nicht gewahrt; das Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) würde verletzt. Eine Zulassung würde den planerischen Ordnungsrahmen relativieren und eine Vorbildwirkung (Präzedenzfall) für weitere Überschreitungen begründen.

#### **6. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

„Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.“

Ich rege an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und hierbei die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld Anwendung findet. Die Festsetzung ist städtebaulich geboten,

rechtlich zulässig und verhältnismäßig. Die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld legt Anforderungen an Zahl, Größe, Ausführung und Lage von Stellplätzen fest. Eine Festsetzung „nur innerhalb der Baugrenzen“ sorgt für Kohärenz zwischen Bebauungsplan und kommunalem Stellplatzrecht, verhindert Wertungswidersprüche und erleichtert den Vollzug. Nachbarschaftsverträglichkeit in der Nachverdichtung:

- Immissionsschutz: Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen führen häufig zu zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen (Motorgeräusche, Türen, Scheinwerfer) in Vorgarten- und Grenzbereichen. Die Konzentration innerhalb der Baugrenzen reduziert Konflikte zu sensiblen Nachbarbereichen.
- Abstandsflächen/Brandschutz (HBO): Anlagen außerhalb der Baugrenzen erhöhen das Risiko von Abstandsflächenkonflikten und brandschutztechnischen Problemlagen an der Grundstücksgrenze. Die Verortung innerhalb der Baugrenzen erleichtert die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände.
- Privatsphäre/Sichtschutz: Stellflächen unmittelbar an Nachbargrenzen beeinträchtigen die Privatsphäre; eine Lage innerhalb der Baugrenzen ermöglicht bessere Abschirmung und Gestaltung.

Ich bitte um die Berücksichtigung meiner Stellungnahme und der geschilderten Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Andre Grebe

Anhang:

Stellungnahme Andre Grebe OB 19.02.2024:Anhörung: Bauvorhaben Mühlenstrasse 30, Beiseförth