

Klaus Peter und Sabine Fäth  
Kahlgrundstraße 81 A  
63776 Mömbris-Schimborn

Marktgemeinde Mömbris  
Schimborner Straße 6  
63776 Mömbris

13. Dezember 2023

### **Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wissel,  
sehr geehrte Damen Herren,

wir sind Eigentümer des Geländes in der Kahlgrundstraße 81, 81 A und 81 B in 63776 Mömbris.

Mit dem nachfolgenden Einwendungsschreiben tragen wir Ihnen unsere erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben der Bauleitplanung „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ vor.

Aus unserer Sicht wurden die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner und insbesondere unsere Belange als Nachbarn zum Plangebiet im Rahmen der Entwurfsplanung bislang nur unzureichend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt. Das geplante Vorhaben verstößt aus mehreren Gründen gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und ist geeignet erhebliche Konflikte hervorzurufen.

Das Vorhaben ist sowohl in seiner Höhe als auch in seinem Umfang und der angedachten Intensität der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets aber auch im gesamten Ort mit der übrigen Bebauung in keiner Weise vergleichbar. Die Gebäude im umliegenden Bereich weisen in ihrem Umfang nur eine ein- bzw. zweigeschossige Nutzung auf (jeweils Vollgeschosse). Das geplante Gebäude weist dagegen talseits drei Vollgeschosse auf. Zudem entspricht das Dachgeschoss durch die Gauben, welche in etwa 2/3 der gesamten Länge des Gebäudes ausgebaut werden sollen, beinahe einem weiteren Vollgeschoss. Insoweit liegen durch die geplante Bauweise des Gebäudes talseits de facto vier Vollgeschosse vor, die durchgängig einer Nutzung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Kahlgrundstraße gegenüberstehen. Das geplante Gebäude ist damit doppelt so hoch wie im Umgriff der Kahlgrundstraße.

Für diese Gebäude und auch für unsere Gebäude auf dem Grundstück Kahlgrundstraße Nr. 81, 81 A und 81 B ergibt sich dadurch eine „**erdrückenden Wirkung**“, durch die sich das Vorhaben als rücksichtslos erweist. Denn eine solche erdrückende Wirkung kann auch dann eintreten, wenn die bauordnungsrechtlich zu wahrenenden Grenzabstände eingehalten werden. Eine erdrückende Wirkung liegt vor, wenn das Vorhaben aufgrund der Ausmaße, Baumasse oder der massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem „die Luft nimmt“ oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ hervorruft. Beziehungsweise wenn das „erdrückte Gebäude“ oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine vom „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Hauptkriterien einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung.

Neben der bereits dargestellten erheblichen Höhe des Gebäudekomplexes ist hier auch die riegelbildende Wirkung der Planung bedeutsam, die im Gegensatz zur bisher ortsprägenden aufgelockerten Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern steht. Das geplante Gebäude soll eine Länge von 56,00 m, eine Wandhöhe von 10,50 m, in Teilen sogar 15,00 m und eine Gesamthöhe von 16,02 m aufweisen. Dieser Gebäudekomplex ragt damit weit über den sonstigen Gebäuden hinaus; die umliegenden Gebäude insbesondere auf der Talseite wirken beinahe wie Garagen des herrschenden Gebäudes. Eine erdrückende Wirkung ist damit zweifelsohne gegeben.

Wenig nachvollziehbar ist insoweit, dass Sie als Gemeinde diese **Abriegelungswirkung** nicht nur gesehen haben, sondern sogar als etwas positives in der Entwurfsbegründung dargestellt haben.

*„Dieser **lange Riegel** ermöglicht zum einen eine effiziente Erschließung des Gebäudes über den Laubengang des Gebäudes hin zum mittigen Treppenhaus/ Aufzug, zum anderen **wirkt** das Gebäude gleichzeitig als **Schallwand gegenüber der Straße.**“ (Hervorhebung nicht im Original)*

Dass sich die Bauweise, aber massiv zu Lasten der Nachbarn auswirkt, bleibt gänzlich unerwähnt.

Zu berücksichtigen sind zudem, die dem Vorhaben zuzurechnenden Emissionen bzw. Immissionen, hierunter fällt der Betriebslärm aber auch der durch die Anlage ausgelöste Zu- und Abgangsverkehr und der sich daraus ergebende Verkehrslärm.

Die umliegenden Gebäude stellen in der Regel Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser dar, das geplante Gebäude wird weit mehr Wohnungen ausweisen. Durch die zahlreichen Wohnungen ist mit einer erheblichen Mehrbelastung zu rechnen. Insbesondere an der Ein- und Ausfahrt an der Kahlgrundstraße werden wir ohne Änderung des Bebauungsplans als Nachbarn mit massiven Lärm- und CO<sub>2</sub>-Belastungen zu kämpfen haben. Gerade weil sich das Vorhaben an einem neutralen Punkt innerhalb des Ortskerns befindet ist auch bislang nicht ermittelt

bzw. sichergestellt, wie die Verkehrsflüsse infolge der neuen Bebauung abgewickelt werden sollen. Ein Verkehrsgutachten wird daher im weiteren Fortgang der Planung, ebenso wie ein Immissionsschutzgutachten für zwingend erforderlich gehalten.

Dass hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens eine Fehlvorstellung der Gemeinde vorliegt, zeigt auch folgende Passage der Planbegründung:

*„Da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine räumliche und strukturelle Neudefinition der baulichen Möglichkeiten handelt, **die in ähnlicher Form auch innerhalb des § 34 BauGB möglich** gewesen wären, entstehen keine schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen, da die angestrebte Nutzung Wohnen ist.“ (6.1 Emissionen und Immissionen)*

Diese Ausführungen sind nicht haltbar. Gerade der Anlass der Planung verdeutlicht, ebenso wie die Umgebungsbebauung, dass sich ein solches Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt. Es stellt vielmehr einen Fremdkörper innerhalb der Ortsmitte, der Umgebungsbebauung und dem gesamten Ortsbild dar. Eine Realisierbarkeit im Rahmen des § 34 BauGB scheidet mithin aus, ansonsten bedürfte es auch keiner Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es würde gerade an der gebotenen Erforderlichkeit fehlen (*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald und soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“*).

Neben der Verletzung des Gebots der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme werden die umliegenden Baudenkmäler durch das geplante Vorhaben stark beeinträchtigt. In unmittelbarer Nähe (< 50 m) befinden sich vier Baudenkmäler und ein Bodendenkmal:

1. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75)

= Zweigeschossiges Fachwerkhäus mit Halbwalmdach, Mitte 18. Jahrhundert (Wohnhaus)

2. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75)

= Massiver Ziegelbau mit Satteldach, Anfang 19. Jahrhundert (Scheune)

3. Klosterweg 2 (D-6-71-143-76)

= Katholische Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere

3. Kahlgrundstraße 48 (D-6-71-143-73)

= Inschriftensockel mit überstehender Platte, bezeichnet „1745“, Vierkantschaft, bezeichnet „1822“, rundbogiger Nischenaufsatz, 19. Jahrhundert

#### 4. Klosterweg 2 (D-6-5921-0143) - Bodendenkmal

= Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major von Schimborn mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Vorgängerbauten sowie ehem. frühneuzeitlichem Kloster und Körpergräbern im ummauerten Kirchhof.

Die geplante Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der umliegenden Baudenkmäler durch die moderne Bauweise starke negative Einflüsse und stellt damit eine wesentliche Beeinträchtigung dieser dar. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung Art. 3 BayDSchG gänzlich missachtet. Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde und ggf. auch des BLfD als oberste Fachbehörde erscheint insoweit erforderlich.

Insoweit kann auch nicht nachvollzogen werden, dass die Gemeinde einerseits eine „**Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn**“ herausgibt, sich andererseits bei ihrer eigenen Planung in keiner Weise an diese Fibel hält, obgleich das Vorhabengebiet im Geltungsbereich dieser Fibel liegt.

Weder die Gestaltung des Baukörpers, noch die Fassadengestaltung, noch die Dachgestaltung oder die Maße des Baukörpers entsprechen in irgendeiner Weise dem Bestand im Altort, noch sind sie mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen der im Umgriff befindlichen Baudenkmäler vereinbar. Dies gilt insbesondere für den bislang ortsbildprägenden Kirchturm, der durch die Höhe des geplanten Gebäudes letztlich seine Bedeutung verlieren würde.

Im Ergebnis stehen der vorgelegten Planung damit nachbarliche Belange aber auch öffentliche Belange des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes entgegen. Darüber hinaus ist völlig offen, ob die verkehrliche Erschließung hergestellt werden kann oder dem Vorhaben damit weitere öffentliche Belange entgegenstehen.

Wir halten die hier vorgelegte Planung insoweit auch für nicht genehmigungsfähig und regen an, im Plangebiet eine Planung vorzusehen, die der Umgebungsbebauung entspricht. Hierbei kann gleichwohl auch geförderter Wohnbau realisiert werden und ggf. auch ein nicht störender Gewerbebetrieb (Bäckerei) untergebracht werden, jedoch im sozialverträglichen Umfang und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft.

Wir bitten um schriftliche Rückmeldung wie mit unserer Einwendung verfahren wurde und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Klaus Peter Fäth



Sabine Fäth