

## **Baugebiet „Sindlbach-Donnerschlag“- Berger Gemeinderat diskutiert Gestaltungsfreiheit der Häuslebauer**

Bürgermeister Helmut Himmler hat der Gemeinde Berg das Ankaufsrecht für ein „äußerst attraktives“ neues Baugebiet in Sindlbach – derzeit noch im Landschaftsgebiet – gesichert. Die Bauparzellen sollen im Rahmen des Familienmodells der Gemeinde an junge Familien zu einem relativ günstigen Preis verkauft werden.

Dem Gemeinderat wurde in der letzten Sitzung der vom Büro TEAM 4, Nürnberg, erarbeitete Bebauungsplan-Vorentwurf „Sindlbach-Donnerschlag“ vorgestellt. Das am nördlichen Ortsrand von Sindlbach liegende Plangebiet mit einem Geltungsbereich von rund 7000 qm wird insgesamt sieben Bauparzellen umfassen wird mit Parzellengrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>.

Zu den im Bebauungsplanvorentwurf enthaltenen Bauvorschriften meinte der Bürgermeister, dass in diesem exponierten Landschaftsteil nicht jedwede beliebige Babauung zugelassen werden sollte, sondern bei aller in Berg üblichen weitgehenden Gestaltungsfreiheit der Häuslebauer der Gemeinderat insbesondere an dieser Stelle der seine Ortsgestaltungspflicht wahrnehmen müsse.

Demzufolge sollte eine der regionalen Tradition entsprechende Bauweise festgesetzt werden, da dieses Baugebiet den künftigen Ortsrand von Sindlbach nach Norden und zum Landschaftsschutzgebiet hin bilden wird. Daher seien im Entwurf des Bebauungsplanes ausschließlich symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit roter bis rotbrauner oder grau- bis anthrazitfarbener Ziegeldeckung zulässig. Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild werde auch die Höhenlage der Gebäude definiert. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und auch des Nachbarschutzes eine unnötige Höhenentwicklung an dieser Hanglage vermieden werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird von einem Teil der Gemeinderatsmitglieder die Festsetzung der Dachform „Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer“ kritisch gesehen, zumal man bisher die Auffassung vertreten hat, sog. „schlanke“ Bebauungspläne aufzustellen - welche wenig, also nur die unbedingt erforderlichen Festsetzungen enthalten. Hintergrund dieser Vorgabe war, den Bauherren soweit wie möglich „freie Hand“ bei der Umsetzung ihres Bauvorhabens unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zu geben. Aus den Reihen des Gemeinderates wird aber auch das Argument vorgebracht, dass den künftigen Grundstückseigentümern hier aufgrund der exponierten Lage im Gemeindeteil Sindlbach schon diverse Vorgaben gemacht werden sollten, zumal dieses Baugebiet nach der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes die Abgrenzung zwischen Bebauung und Landschaftsschutzgebiet bildet.

Nach der Aussprache unterbreitete der Bürgermeister im Hinblick auf die Gestaltungspflicht den Kompromiss, für die Baureihe zur freien Landschaft nach Norden hin Festsetzungen im Bebauungsplan - z. B. zur Dachform - zu treffen. Bei den südlich der geplanten Straße liegenden Baugrundstücken könnte eine großzügigere Gestaltungsregelung zum Tragen

kommen. Dieser Vorschlag wurde schließlich einstimmig angenommen mit der Folge, dass der Planentwurf teilweise zu überarbeiten ist.

Grundsätzlich soll es nach Aussage von Bürgermeister Himmler bei der liberalen und bürgerfreundlichen Baugenehmigungspraxis in Berg bleiben. In der Regel realisieren die Häuslebauer sich nämlich einen oftmals über Jahrzehnte hinweg zu finanzierenden Lebenstraum und da sollte das Ordnungsrecht nicht mehr als nötig in die Gestaltungsfreiheit der Bürger regulierend eingreifen.

