

Ingrid und Matthias Anderle

Steige 37

71120 Grafenau

22.07.2021

Bürgermeister Herrn Thüringer und
Gemeinderat der Gemeinde Grafenau

Vorschlag Bebauungsplan „Malsheimer Weg Nord“

Sehr geehrter Herr Thüringer,

sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

leider können wir als direkt Betroffene des neuen Baugebiets Malsheimer Weg Nord urlaubsbedingt nicht an der Informationsveranstaltung am 26.07.2021 teilnehmen und möchten daher schriftlich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stellung nehmen.

Nach einer ersten Sichtung des planerischen und textlichen Vorschlags mussten wir, so wie auch viele Nachbarn und Anwohner der Steige / Poppenhalde / Malsheimer Weg, leider feststellen, dass die Interessen und Belange der teilweise seit vielen Jahrzehnten hier lebenden Anwohner bereits in dem ersten Vorschlag nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt oder geschützt werden, vielmehr drängt sich der Eindruck auf, es soll von vornherein das Maximum an Forderungen umgesetzt werden.

Durch dieses neue Baugebiet mit der vorgestellten, extrem verdichteten Bebauung wird in die bisherige Wohn- und Lebenssituation der jetzigen Anwohner in dem Bereich Steige / Poppenhalde / Malsheimer Weg massiv eingegriffen und diese zu deren Nachteil erheblich verändert, hier seien nur die Stichworte Umwelt, Verkehr und Lärm zu nennen.

Es ist für uns Anwohner erschreckend, dass die Gemeinde eines der schönsten Naherholungsgebiete der Bürgerinnen und Bürger von Grafenau zu Gunsten von Bauland und dem Ziel möglichst hoher Verkaufserlöse, zerstört.

Das sich in dem Baugebiet auch noch zwei unter Naturschutz stehende Heckenbiotope befinden, hat bei dem Ausweis als Bauland wohl auch keinen aus dem Gremium interessiert, der § 13b BauGB macht derzeit alles möglich.

Die offiziellen Meinungen vieler Naturschutzverbände zum § 13 BauGB sind ja bekannt:

Nach Einschätzung von BBN, BDLA, BUND, NABU, UVP-Gesellschaft und DNR ist das Instrument des § 13b wohnungspolitisch nicht zielführend, europarechtlich fragwürdig, planungsrechtlich widersinnig sowie naturschutz- und umweltpolitisch unvertretbar.

Dem Ziel Schaffung von neuem Wohnraum und der Gewinnmaximierung aus dem Verkauf von möglichst viel Bauland soll alles untergeordnet werden, aus dem Baugebiet soll das maximale an zu verkaufendem Bauland und somit auch das maximale an Wohneinheiten herausgepresst werden.

Es ist nichts gegen neuen, auch bezahlbaren, Wohnraum und neue Wohngebiete einzuwenden, wenn sich diese neuen Wohngebiete in der zu bebauenden Art und Weise an die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gebiete angleichen.

Sehen Sie und der Gemeinderat diese Anregungen bitte als Chance an, ein neues Wohngebiet zu erschaffen, welches eben nicht den Charakter einer isolierten und abgesonderten Bebauung zeigt, sondern sich harmonisch in die bestehende Bebauung an- und einfügt.

Im Einzelnen handelt es sich derzeit um folgende Punkte:

1.

Der Bebauungsplan Malmsheimer Weg Nord, als Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Bebauung eines seit den 1970er Jahren bestehenden Baugebiets, hat sich zwingend an den bereits vorhandenen Wohngebieten und einem bereits bestehenden Planungsrecht zu orientieren, dies vor allem in der zu bebauenden Dichte, der Gebäudeform und Größe der Gebäude.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist in Bezug auf die angrenzenden bereits vorhandenen Wohngebiete Steige / Malmsheimer Weg / Poppenhalde viel zu massiv und zu dicht zur Bebauung vorgesehen. Es sollte eine Lockerung der Bebauung erfolgen.

Im oberen Bereich der Steige, im bereits bestehenden Gebiet Malmsheimer Weg und Poppenhalde sind keine MFH vorhanden, es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Nun sind nicht nur 3 MFH sondern auch massiv Ein-, Zweifamilien-/Doppelhäuser und Kettenhäuser vorgesehen.

Nach einer ersten Information sollen bis zu 68 WE entstehen und unterstellt man „nur“ 3 Personen je WE wäre dies ein Zuwachs von **204 Personen** und weiter unterstellt je WE 2 PKW sind es **136 PKW, welche jeden Tag über die einzige Zufahrt Steige an- und abfahren!**

Rechnet man mehrere An- und Abfahrten täglich, so entsteht eine unerträgliche Verkehrs- und Lärmsituation. Die Steige als die einzige Zu- und Abfahrt zu dem neuen Bebauungsgebiet ist mit hinzukommenden, täglich ca. 136 an- und abfahrenden PKW, verkehrstechnisch absolut überlastet,

Die **Gefährdung** der Anwohner und Fußgänger durch die Verkehrsmehrbelastung steigt erheblich. Bereits jetzt zeigt sich eine Zunahme des verbotenen Verkehrs, welcher von der Steige/Poppenhalde aus, den „Feldweg“ als Zu- und Abfahrt zum neuen Pferdehof benutzt. Hierbei handelt es sich nicht, wie bereits polizeirechtlich festgestellt, um Anwohner oder landwirtschaftlichen Verkehr.

Aufgrund der erheblichen Anzahl hinzukommender PKW wird sich eine unerträgliche Parksituation ergeben. Es ist davon auszugehen, dass pro WE mind. 2 PKW vorhanden sind

und insbesondere bei den MFH jedoch nur ein TG-Stellplatz je WE und somit mehr Autos pro Wohneinheit als Parkplätze vorhanden sein werden. Die Folge wird sein (siehe Wohngebiet Mittenbühl), dass die angrenzende Umgebung im Bereich der oberen Steige, die Parkplätze in der Poppenhalde, die Parkplätze am Spielplatz sowie der Malmsheimer Weg von den Bewohnern des neuen Baugebietes zugeparkt werden.

Die verkehrstechnische Infrastruktur für eine solche massive Anzahl an WE und Fahrzeugen ist nicht vorhanden.

Um die vorgesehene massive und dichte Bebauung an die aufgelockerte Umgebungsbebauung anzugleichen und zur Vermeidung eines Verkehrskollaps, soll die Anzahl der WE drastisch reduziert werden.

Um eine solche Angleichung an die aufgelockerte Bebauung der angrenzenden Wohngebiete vorzunehmen, kann z.B. auf den Bau von MFH ganz verzichtet werden oder die Anzahl der WE je MFH wird auf max. 5 WE begrenzt und darüber hinaus wird die Anzahl der vorgesehenen Häuser reduziert.

2.

Für die ergänzende Bebauung der Poppenhalde wurde erst in 2015 ein neuer Bebauungsplan erstellt, dieser kann auch auf das Baugebiet Malmsheimer Weg Nord mit lediglich geringfügigen Ergänzungen übernommen werden.

Wieso ist man diesen Weg nicht von vornherein gegangen und versucht mit einem neuen Bebauungsplan das Maximale um- und durchzusetzen?

3.

Die Prüfung, ob Busverkehr möglich ist, kann nicht ernsthaft sein?

Das ist zudem ein Schlag in das Gesicht aller Anwohner, deren Kinder, auch aus dem hintersten Malmsheimer Weg, über Jahre hinweg an die Bushaltestelle „Elsterweg“ laufen mussten.

Nach dem Plan führt die Straße mit einem 90 Grad Winkel in das neue Baugebiet, dies bedeutet, dass der Bus fast unmittelbar vor den Gebäuden Steige 37, 39 und Poppenhalde 3 beim Ein- und Ausfahren aufgrund seiner Größe nahezu zum Stillstand kommt, um dann wieder Gas zu geben. Kommt ein anderes Fahrzeug dem Bus in dieser Kurve entgegen, dann kommt der Verkehr zum Erliegen.

Ganz abgesehen von der nochmals zusätzlichen Lärmbelastung durch das ständige Stoppen und Anfahren für uns (Steige 37) sowie für die Bewohner der Steige 39 und Poppenhalde 3.

Es ist absolut zumutbar, dass die Anwohner des neuen Baugebiets die bereits vorhandene Bushaltestelle „Elsterweg“ benutzen, sowie seit Jahren alle Anwohner des Gebiets im Bereich der Steige / Malmsheimer Weg / Poppenhalde. Diese Bushaltestelle ist auch aus dem gesamten neuen Baugebiet fußläufig in ca. 10 Min. zu erreichen..

Es ist daher absolut nicht notwendig, dass die Möglichkeit eines Busverkehrs in das neue Baugebiet vorgesehen wird.

4.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- **lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen** und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Nach dem vorliegenden Vorschlag für den Bebauungsplan, ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ und nicht als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen, dies entspricht u.E. nicht den Vorgaben des § 13 BauBG, nach dem ausschließlich Wohnnutzung erlaubt ist.

Deshalb und auch in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen des Wohngebiets Poppenhalde und Steige soll das Baugebiet Malmsheimer Weg Nord auch als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden, analog dem Bebauungsplan für die ergänzende Bebauung der Poppenhalde aus 2015.

5.

Die maximale Grundflächenanzahl soll analog dem Bebauungsplan Poppenhalde mit 0,3 GRZ festgelegt werden.

6.

Vollgeschosse: Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Für Mehrfamilienhäuser ist eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen zulässig. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

7.

Dachformen

Der Bebauungsplan ist bitte so zu ändern, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35% zugelassen werden, siehe hierzu auch der erst im Jahr 2015 erstellte Bebauungsplan „Poppenhalde“:

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes Poppenhalde / Steige / Malmsheimer Weg, nur als Satteldächer zulässig. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, wird die Dachneigung in Anlehnung an diesen festgesetzt.

Insbesondere sollen Gebäude mit Flachdächer nicht zulässig sein, diese fügen sich in keiner Weise in den vorhandenen Bestand ein. Die vorhandene Bebauung besteht ganz wesentlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldach und sogar das einzige MFH im mittleren Teil der Steige hat ein Satteldach. Das einzige Gebäude mit Flachdach ist das Gebäude des Kindergartens.

Wir sehen allen Orten wie neue Baugebiete mit Flachdachgebäuden entstehen und zugepflastert werden, z.B. Grünacker II oder auch Flugfeld. Es entstehen Siedlungen mit Schuhkartonarchitektur oder die Gebäude sehen aus wie Grabsteine mit Fenstern.

Da diese Bauweise mit nahezu 100%iger Wahrscheinlichkeit überwiegend auch in dem neuen Baugebiet zu erwarten ist, diese Dachform sich jedoch überhaupt nicht in die vorhandene Bebauung einfügt, **ist eine Bebauung mit Flachdächern in dem Bebauungsplan auszuschließen.**

8.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll betragen

Dachform Satteldach

Maximale Traufhöhe 5,5 m

Maximale Firsthöhe 8,5 m.

9.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und für die MFH maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

10.

Nebenanlagen

Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:

Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt einschl. Vordach oder überdachter Terrasse und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Diese Nebenanlage muss einen Abstand von mind. 2 m zur Straße einhalten.

11.

Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:

Bei Dachflächen von 0 – 8 Grad Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.

12.

Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:

Dachdeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun und anthrazitfarben.

13.

Dachaufbauten

Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:

Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachabstand muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

14.

Durch die Bebauung werden **zwei unter Naturschutz** stehende Heckenbiotope in Mitleidenschaft gezogen, eines davon muss zu Gunsten der Bebauung komplett beseitigt werden, das andere zumindest zu einem großen Teil.

Wir wünschen eine Offenlegung der Vereinbarungen mit dem LRA bezüglich dem Eingriff in den bestehenden Naturschutz und detaillierte Auskünfte über die vorzunehmende Ersatzmaßnahme/n (Wo? Wann? Wie groß?).

15.

Im Rahmen der Bebauung der oberen Grundstücke in der Steige wurde im **Baugrund/Untergrund massiver Fels vorgefunden** und bereits damals wurde befürchtet, dass Sprengungen durchgeführt werden müssen.

Da insbesondere die MFH i.d.R. mit einer Tiefgarage gebaut werden, ist ggf. davon auszugehen, dass im dem Baugebiet ebenfalls mit massiven Fels zu rechnen ist und wir fordern von der Gemeinde die schriftliche Bestätigung, dass im Rahmen der Grundstücksverkäufe die Käufer auf diesen Umstand hingewiesen und vertraglich dazu verpflichtet werden, für jedes Grundstück ein Bodengutachten/Geologisches Gutachten erstellen zu lassen. Dies ist rechtlich möglich und zulässig.

Sollte sich aus diesen Bodengutachten ergeben, dass Fels vorhanden ist, welcher durch extrem schweres Gerät oder sogar durch eine Sprengung entfernt werden muss, so sind die jeweiligen Käufer nachweislich bereits in den Grundstückskaufverträgen zu verpflichten, dass für die umliegenden Gebäude vor Beginn dieser Arbeiten ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss. Auch dies ist rechtlich möglich und zulässig.

16.

Durch das neue Baugebiet wird erheblich Fläche versiegelt und wie soll das Oberflächenwasser abgeleitet werden? Durch die massive Versiegelung ist damit zu rechnen, dass erhebliche Wassermengen aus dem neuen Baugebiet auf die Steige läuft und somit die Gebäude im oberen Bereich der Steige und auch die Gebäude der Poppenhalde gefährdet sind.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen in den Bebauungsplan mit einfließen und ein vernünftiger Konsens gefunden werden kann. Allerdings möchten wir heute schon zum Ausdruck bringen, dass wir auch gewillt sind, weitere Schritte zu gehen, auch mit rechtlicher Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen