

PD Dr. Frank Schiebl · Poppenhalde 7 · 71120 Grafenau

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Gemeinde Grafenau, Bauamt
c/o Herrn Markus Buck

Telefon: 0049 7033-130461

Telefax:

E-Mail: frank@frank-schiebl.de

Hofstetten 12
71120 Grafenau

Datum: 21.12.2021

Betreff: Vorschläge und Kritik bezüglich des Bebauungsplanes „Malsheimer Weg Nord“

Sehr geehrter Herr Buck,
sehr geehrter Herr Thüringer,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,
sehr geehrte sonstige Verantwortungsträger der Gemeinde Grafenau

nach eingehender Analyse der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen, bin ich wie auch viele andere Anwohner unserer Gemeinde überzeugt, dass die bisherige Planung so auf keinen Fall akzeptiert werden kann. Zur Veröffentlichung der vielen guten Änderungs- bzw. Verbesserungsvorschläge wurde daher eine Forumsseite unter der URL:

<https://grafenau-baugebiet-malsheimer-weg-nord.de/>

installiert.

Die folgenden dargestellten Aspekte stellen im Kern eine persönliche Zusammenfassung, der auf dieser Seite geposteten Beiträge dar.

Firsthöhen und Baukörper

Im östlichen Teil des Baugebietes konzentrieren sich drei in Reihe gestellte Baukörper mit je acht Wohnungen (WA 3). Diese Blöcke sind mit Technik (Solar etc.) und schon ohne die Tricks der Baukörper knapp 14m hoch. 14m resultierende Höhe ist bei Ortsrandlage nicht hinnehmbar.

In der Begründung des Bebauungsplanes vom 13.10 unter 2.2. Städtebauliches Konzept wird behauptet: Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem im Süden angrenzenden Wohngebiet. Diese Behauptung stimmt in dreierlei Hinsicht nicht.

- 1.) Das Baugebiet Malsheimer Weg grenzt im Süden UND im Osten (mit der Strasse Poppenhalde) an.
- 2.) Die geplanten Baukörper sind signifikant größer, als die des Malsheimer Weges. WA3-ähnliches gibt es dort nicht. Die Kulissenwirkungen dieser Mehrfamilienhäuser werden in drei rekonstruierten Szenarien auf der oben genannten Forumsseite dargestellt. Das Ganze wirkt so

bedrohlich gigantisch, dass es wirklich nicht der Ernst der Planenden sein kann, so etwas realisieren zu wollen.

- 3.) Das Baugebiet Malsheimer Weg/Poppenhalde ist ein **Reines Wohngebiet, kein Allgemeines Wohngebiet**. Meines Wissens nach sieht § 13 BauBG, Flächen ausschließlich zur Wohnnutzung vor – ein Kennzeichnung als Allgemeines Wohngebiet ist somit nicht zulässig.

Bei gleicher Anzahl an Wohneinheiten geht dies auch anders:

- 1.) die WA 3 bezeichnete Nutzung wird auf 9,5m, wie im übrigen Baugebiet beschränkt.
- 2.) Die bei WA 3 reduzierten Wohneinheiten werden auch bei WA 1 untergebracht. Wo manche 3er-WE zu 4er-WE werden. Massigere und weniger massige Gebäude wechseln sich aber ab! Die nördliche Ringstraße könnte etwas verlegt werden, damit ein größerer Baukörper mittig WA 1 Platz hat.

Eine Orientierung an der bisherigen Charakteristik der vorhandenen angrenzenden Baugebiete bedeutet hinsichtlich der Dachformen und Dachaufbauten Folgendes:

Es werden **ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35%** zugelassen werden, siehe hierzu auch der erst im Jahr 2015 erstellten Bebauungsplanes „Poppenhalde“:

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes Poppenhalde / Steige / Malsheimer 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 Flachdächern nicht zulässig sein, diese fügen sich in keiner Weise in den vorhandenen Bestand ein.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll betragen:

- Maximale Traufhöhe 5,5 m
- Maximale Firsthöhe 8,5 m.

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

Zufahrtswege, Strassen, Parkplatzsituation und Gehwege

Die Gehwege sind mit Breite 1,5m einseitig geplant und viel zu schmal. Die Forderung lautet daher: 1,5m Breite beidseitig oder 2,5m Breite einseitig. Bei 2,5m Breite können Fußgänger und Radler (eine Planung von Radwegen fehlt völlig und das passt mit den Zielen der neu gewählten Regierung nicht zusammen) sich den Weg teilen. Das gilt auch für zwei Kinderwagen/Rollatoren, die sich begegnen.

Als absolute Gefahrenstelle bzw. permanentes Nadelöhr ist die Zufahrt zum Wohngebiet einzustufen. Der von der Steige kommende Verkehr biegt bei #39 links ins Wohngebiet ab und trifft dort auf ausparkende PKWs oder die Straße querende große und kleine Bewohner aus den großen Wohnblöcken, die auf dem Weg zum Bus oder zur Schule sind. Dieses Dilemma lässt sich nur dadurch entschärfen, dass kein Busverkehr im Wohngebiet stattfindet. Können unseren Kindern nicht zutrauen, die paar Meter zur existierenden Bushaltestelle laufen?

Wo gibt es in Grafenau ein Wohngebiet, das nur über so eine enge Zufahrtmöglichkeit erreichbar ist? Das führt zwangsläufig zu einem unzumutbaren Verkehrschaos und zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung im Bereich der Zufahrt. Es bleibt festzuhalten: Die gesamte Baugebietsfläche ist mit ihrer nur unzulänglich erreichbaren Ortsrandlage schlichtweg nicht als zukünftiges attraktives Baugebiet geeignet, ausser man baut direkt von Norden (Biolandhof Döffinger) her kommend eine neue Zufahrtstrasse. Wie die Verkehrs- und Parksituation – falls das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden sollte – aussehen wird, lässt sich am besten nachvollziehen, wenn man den Pappelweg in der Gemeinde Maichingen betrachtet. Sehr

geehrte Verantwortungsträger unserer Gemeinde! Bitte schauen Sie sich das dort mal an und bilden Sie sich Ihre eigene Meinung. Muss das in unserer Gemeinde zukünftig auch so aussehen?

Die ‚Einfahrt Nord‘ sieht, so wie sie geplant ist, nicht wie eine notwendige 2. Feuerwehrezufahrt aus, sondern wie die Zufahrt zu einer Erweiterung nach Norden. Was wird hier in den Hinterköpfen der Gemeindevertreter geplant?

Die inzwischen für Anlieger freigegebenen Zugangstrasse (O-Ton Bürgermeister Thüringer auf der Infoveranstaltung zum Baugebiet: „Zugegeben, da haben wir noch ein Problem“ -> dieses Problems hat man sich auf billigste Art und Weise entledigt) zum Biolandhof Döffinger ist der PERSILSCHEIN für alle zukünftig im Wohngebiet lebenden Familien, eine geschickte abgekürzte Durchfahrt in Richtung Leonberg/Renningen zu nutzen. Wer will denn das überprüfen, ob tatsächlich ein Anliegen vorhanden ist – und wenn nicht, dann wird jeder behaupten, dass er eines hat z.B. Kartoffelkauf beim Bioland Döffinger. Zudem fahren immer wieder Fahrzeuge mit völlig unangepasster Geschwindigkeit. Die stellt eine unzumutbare Lärmbelästigung (vor allem Nachts, wenn man kurz vor dem Einschlafen ist) der Anwohner dar. Zusätzlich ist es ein hohes Sicherheitsrisiko für Anwohner, welche die Strasse als Gehweg nutzen müssen, da kein Fußgängerweg vorhanden ist. Es ist daher unbedingt Tempo 30 für die ersten ca. 500 m der Zufahrtstrasse festzulegen.

Infrastruktur

(Komplette Übernahme des Beitrags Dezember 15, 2021 um 7:41 pm von FM, da meines Erachtens mit diesem Statement der Nagel auf den Kopf getroffen wird)

„Ich frage mich, wie denn die Grafenauer Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Arztpraxen, Abwasser, Kläranlage usw...) den Zuwachs an mind. rd. 550 Einwohnern aus 3 Neubaugebieten abfangen möchte? (~3 Gebiete a rd 60 Einheiten a mind. 3 Personen)
Zu 80% ziehen in ein Neubaugebiet junge Familien mit kleinen (oder geplanten) Kindern ein. D.h. Auswirkung auf Kindergärten und Schulen, die heute schon überfüllt sind.

Kann denn die Kläranlage weitere mind. 550-600 Einwohner auffangen?
Usw....

Ich sehe hier eine große Gier an Erweiterung der Gemeinde, jedoch mache ich mir als Bürger große Sorgen, dass die in Korrelation stehende Infrastruktur nicht realistisch analysiert und bewertet wird.

Wie sollte denn diese finanziell erweitert werden? Mit welchem Geld? Hoffentlich wird hier besser mit dem Budget geplant als mit dem Feuerwehrhaus und Bauhof.

Die Aussage „mit Mittenbühl haben wir auch keine Probleme mit den Schulen bekommen“ (Zitat aus der Infoveranstaltung) ist für mich keine gültige und sachlich zufriedenstellende Antwort auf diese Frage. Ich befürchte, dass die Gier nach Einwohnerzahl die ganzheitliche Betrachtung der Infrastruktur vernachlässigt oder minimalistisch betrachtet wird.

Das haben dann sowohl die bisherigen als auch die neuen Bürger auszubaden.

Zusätzlich zum von FM geposteten Beitrag:

In der bisherigen Planung wird keine Aussage zur Bereitstellung der in den nächsten Jahrzehnten benötigten vorzuhaltenden Ladeleistung für Elektrofahrzeuge gemacht. Derzeit ist für eine Wallbox 11Kw freigegeben, wobei die meisten Wallboxen schon für 22Kw ausgelegt sind. 22 Kw werden garantiert in naher Zukunft freigeschaltet werden können. Es muss also, wenn man die Bestrebungen unserer gegenwärtigen Regierung und der EU hinsichtlich der Verkehrswende hin zur Elektromobilität ernst nimmt, eine Ladeleistung von der geplanten Anzahl der Haushalte * 22Kw vorgehalten werden können. Die notwendige Infrastruktur hierfür sollte in der Planung ausgewiesen werden. Macht man das nicht, verpasst man eine einmalige Chance ein zukunftsorientiertes und attraktives Wohngebiet zu schaffen. Nacharbeiten in naher Zukunft werden, wenn das Wohngebiet nicht von Anfang an sinnvoll erschlossen

wird, wesentlich teurer – und vor allem wer will dann den Baulärm ertragen wollen, wenn er erst vor kurzem in das Wohngebiet gezogen ist.

Baulegistische Konzept

(siehe Beitrag Eva vom Dezember 14, 2021 um 7:05 am)

Als äußerst kritisch muss das fehlende baulegistische Konzept gesehen werden. Es werden ca. 40 Häuser gleichzeitig zum Bau freigegeben. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Steige. Es muss dringend seitens der Gemeinde aufgezeigt werden, wie die Steige die LKW -Massen aufnehmen kann. Das Verkehrsaufkommen kann nicht ohne Probleme über einen Zeitraum von 1-2 Jahren den Bewohnern der gesamten Steige zugemutet werden. Zu bedenken ist hier auch, dass es sich hierbei um den Schulweg vieler Kinder handelt.

(siehe Beitrag DFS vom Dezember 15, 2021 um 4:16 pm)

Ja hier hat die Gemeinde schon ganz toll vorgesorgt. Seit Herbst dieses Jahres ist der Zufahrtsweg zum Biolandhof Döffinger als „Anlieger frei“ deklariert. Jetzt können Anlieger – und das dürften ja dann wohl auch alle Firmen sein, die die Gewerke ausführen – auch über den Zufahrtsweg zum Wasserwerk anfahren.

Aber es existiert noch ein ganz anderes Problem, das zur Dauerbelastung werden wird: Wir haben hier einen schönen Lehm Boden, der an den LKW-Reifen richtig gut kleben bleibt. D.h. die Strassen werden entsprechend verunreinigt werden. Die Gemeinde muss aufzeigen, dass sie in der Lage ist, für eine entsprechende Strassenreinigung zu sorgen.

Ich sehe noch ein Problem: Es müssen zur Realisierung eines tauglichen Abwasserkonzeptes Bauarbeiten im Bereich der Zufahrtstrassen durchgeführt werden. Schon vor ein paar Jahren, als eine simple Gasleitung in die Poppenhalde gelegt wurde, waren die ausführenden Firmen nicht in der Lage, die Arbeiten so zu koordinieren, dass eine zeitlich geplante bzw. angekündigte Sperrung der Zufahrtstrassen eingehalten werden konnte. Ein Notarzteeinsatz wäre damals schlichtweg krass behindert gewesen.

Niederschlagswasser, Abwasser

Auf der Startseite Forums findet man eine eindrucksvolle Videosequenz, die bestens widerspiegelt, mit welchen Wassermassen zukünftig zu rechnen ist.

Es ist zu befürchten, dass die Versiegelung der bisherigen Ackerflächen zu einer Verschärfung dieses Problems führt. Daher ist zu fordern, dass entsprechende Simulationsrechnungen (mit in die Zukunft extrapolierten Szenarien) durchgeführt werden, anhand derer die Dimensionierung der Abwasseranlagen geplant und letztlich realisiert wird. Es kann nicht sein, dass die Gemeinde, die auch für die Daseinsvorsorge zuständig ist, dieses Problem auf die leichte Schulter nimmt und die Anwohner in den südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten mit der Aussage abspeist, dass man mal nach seiner Rückstauklappe im Haus schauen sollte) Niemand will hier in Grafenau ein kleines Ahrtal-Horror-Szenario erleben!!!

Immobilienwertverluste

So wie der Vorentwurf geplant ist, wird es zu erheblichen Wertverlusten der Bestandsgebäude kommen, welche an der südlichen Grenze des Baugebietes liegen. Diese Bestandsgebäude haben dann nicht mehr eine Feldrandlage, sondern liegen direkt an der Hauptverkehrsstrasse des neuen Baugebietes. Die Planung sollte daher dringend so abgeändert werden, dass diese Hauptverkehrsstrasse so verläuft, dass sich die Wertverluste der Bestandsgebäude minimieren -> das wäre dann zumindest eine bürgernahe und anwohnerorientierte Planung.

Bodenbeschaffenheit

(aus: Anschreiben Familie Anderle an Bürgermeister Thüringer und Gemeinedräte vom 22.07.202
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.

Innovative Heizkonzepte

(direkte Übernahme des Beitrags von Giesel K vom November 28, 2021 um 5:18 pm)

Angesichts der Klimasituation, und um die Klimaziele zu erreichen, sollte die Gemeinde die einmalige Gelegenheit nutzen und in den Neubaugebieten keine mit fossilen Energien (Erdgas, Heizöl) betriebenen Heizungen und Warmwasserbereitern zulassen. Um elektrische Wärmepumpenheizungen besonders effektiv betreiben zu können, wäre ein sogenanntes „Kaltes Nahwärmenetz“ optimal. Hierbei werden Kunststoffrohre entlang den Abwasserrohren verlegt und nutzen auch deren Wärme mit.

Dafür könnten sogar Fördermittel beantragt werden. Eine kurze Beschreibung dieses Systems hat bereits RBS in ihrem Energiekonzept für Grafenau 11/2021, Seiten 32/33 für die Gemeinde Grafenau vorgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Frank Schiebl
