

Gemeinde Grafenau, Bauamt
c/o Herrn Markus Buck
Hofstetten 12

71120 Grafenau

Grafenau, den 20.12.21

Sehr geehrter Herr Buck,

Unsere Stellungnahme enthält beide Sichten: Gemeinsames der drei 13b-Gebiete und Spezielles, das auf ein einzelnes Baugebiet zutrifft.

Stellungnahme zu Bebauungsplänen

1.) Erweiterung Mittenbühl – Nord, 2.) Malsheimer Weg-Nord, 3.) Oberacker

A) Gemeinsames in den drei 13b-Gebieten:

- Städteplanung: In allen drei geplanten Baugebieten sind in Ortsrandlage Baufenster mit Firsthöhen von 12,5m plus 1,0m 'Technik' vorgesehen. Bei geplantem Sattelgeschoß und Flachdach ergeben sich massige Baukörper, wie in einem Industriegebiet. In der Wohn-Nachbarschaft von keinem der drei 13b-Gebiete existieren bisher so riesige Gebäude.

Die beschworene Anpassung an vorhandene Bausubstanz existiert nicht. Die Firsthöhen müssen verringert werden. Forderung: 8m max. Firsthöhe bei allen drei 13b-Gebieten.

Bei 'Oberacker' würde durch ca. 14m hohe Gebäude, die nahe an einer Steilhanglage stehen, große Teile vom **Dätzinger Ortskern beschattet**. [Plus eine undefinierte Zu- und Abfahrt über Alte Steige / Obere Gasse, Straßen ohne Gehwege, in ein Gebiet, das **nicht für 13b qualifiziert**, da 'Oberacker' von den Bestandsbauten durch eine Steilhangwiese getrennt ist.]

Auch beim Malsheimer Weg-Nord sind monströse Ausmaße geplant. Baufenster: L:26m, B:16m, H: 14m in exponierter Ortsrandlage - daneben beginnen die Felder und Landschaftsschutzgebiete.

Für Mehrfamilienhäusern ist daher eine Begrenzung auf 5 WE sinnvoll, wie auch an den Rändern des Baugebiets nur Bebauung mit max. einem Vollgeschoß zuzulassen.

Die Zufahrten, zumindest bei Oberacker und Malsheimer Weg-Nord, müssen neu so geplant werden, dass auch Fußgänger und Radfahrer ihre Wohnungen sicher erreichen.

Ordnungsgemäßer und zukunftsorientierter Städtebau muss sichergestellt werden.

Um aus den Vorentwürfen eine zeitgemäße Bebauung zu entwickeln, wird daher für alle 13b-Gebiete ein Wettbewerb mit professionellen Stadtplanern nötig.

Das fängt bei einer intelligenten Straßenführung an, enthält beidseitige (!) 1,5m breite Gehwege, begrenzt die Firsthöhe generell auf 8m und packt das alles in eine modern aufgelockerte Bebauung. Hierzu gehört auch eine Sozial-Quote mit 30% gefördertem Wohnraum oder ein MFH als Mehr-Generationen-Haus bis hin zu der Berücksichtigung von 1 Wallbox pro WE für Elektromobilität.

Bebauungsplan Malsheimer Weg-Nord

- Art der bauliche Nutzung:

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 vielerlei Hinsicht nicht.

1.) Das Baugebiet Malsheimer Weg-Nord grenzt auf zwei Seiten im Süden UND im Osten (mit der Poppenhalde) an das existierende Wohngebiet Malsheimer Weg / Poppenhalde, dies ist ein Reines Wohngebiet.

Stellungnahme zu 13b-Baugebieten in Grafenau

2.) Die geplanten **Baukörper sind signifikant massiger**, als die des Malmsheimer Weges. WA3-ähnliches gibt's dort nicht.

3.) **Landschaftsschutzgebiete und landwirtschaftliche Flächen** begrenzen das geplante Baugebiet im Westen und im Norden. Das **erfordert eine zurückhaltende Grenzbebauung**. Siehe unter Artenschutzrechtliche Maßnahmen: *'Höhenbeschränkung der Bebauung am Nordrand auf 1 Vollgeschoß...'*

4.) **13b-Gebiete haben Wohnzwecken zu dienen**. Die auf S.10/Textteil B 1.1. genannten Ausnahmen sind zu streichen, sie sind in Reinen Wohngebieten unzulässig.

Die Anpassung an die vorhandene Bausubstanz erfordert daher die planungs-rechtliche Festsetzung als Reines Wohngebiet.

- **Maß der baulichen Nutzung:**

Die Einführung von Staffelgeschossen darf nicht der Verschleierung der faktischen Ausmaße dienen. Anstatt von Staffel- und Vollgeschossen zu reden, sollte eine **allgemeine Begrenzung ein Geschoß und 30-35Grad-Satteldach geplant werden**.

Grund: Orientierung des städtebaulichen Konzepts an der **Umgebungsbebauung**.

Die **Verdichtung** erfolgt durch die 33% höhere GRZ von 0,4 (statt 0,3). Letzte Erweiterungen in der Poppenhalde haben **FH von 7-7,5m** und TH von ca. 3,8m zu BZH. Alle ein Vollgeschoß bei einem Satteldach mit Neigung 30-35%.

Zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoß plus 1m Technik ist eine Nummer zu groß. Am hängenden Gelände ist ein bewohnbares UG denkbar, bei den Firsthöhen entspricht das 4 evtl. sogar 5 Geschossen. Eine Höhen-Verdoppelung gegenüber den bestehenden Gebäuden wird als völlig unverhältnismäßig abgelehnt.

Eine intelligente Durchmischung von EFH, DH, RH, MFH ist nicht erkennbar. Massierung der MFH in einer Ecke ist ein Strukturfehler.

Aus der existierenden Umgebungsbebauung folgt die **Forderung nach einer Höhenbeschränkung auf ein Vollgeschoß**. Eine FH von 8m wird noch akzeptiert. Kompromiss: Zwei Geschosse bei Flachdach – und kein zusätzliches Staffelgeschoß.

- **Wege, Grünflächen, Straßen, Blühstreifen, Parkplätze, Elektromobilität, Kaltes Nahwärmenetz und Wasserspeicher.**

Große und kleine Bewohner müssen **sichere Wege** benutzen können. Daher müssen Straßenabschnitte mit **beidseitigen 1,5m Gehwegen** geplant werden.

Dazu gehört auch, dass der **Gehweg an der Steige** zum Bus, in die Schule und ins Dorf durchgehend **auf 2m verbreitert wird** (Zzt. Beträgt die Gehwegbreite nur 1,04m bis 1,40m). Leider ist 1,5m beidseitig unmöglich.

Bis auf wenige m² um die Besucher-Parkplätze gibt's keine geplanten Grünflächen oder Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum für Pausen. **Eine schön gelegene, öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten und einer Sandkiste könnte beim Wasserbehälter unterkommen**.

Blühstreifen werden am neu entstehenden Ortsrand **als artenschutzrechtliche Maßnahme festgeschrieben**, sind im Plan nicht zu finden. Bitte einpflegen.

ÖPNV: Über Busverkehr wird als Option geredet, im Plan ist dann aber keine **Haltestelle mit Wartemöglichkeit**. Vergessen?

Damit parkende PKWs von der Straßen wegkommen, müssen **2 Parkplätze pro WE** vorgeschrieben werden, um Situationen, die inzwischen im Mittenbühl herrschen, zu vermeiden. Es wird selbst bei 2P/WE bezweifelt, ob 8-10 Besucherparkplätze für ca. 80WE reichen.

Elektromobilität wird kommen. Bereits bei den Grundannahmen sollte **1 Wallbox pro WE** angelegt sein. Die heutige Ladekapazität von 11KW wird auf 22KW steigen. Selbst wenn auf jedem Dach

Stellungnahme zu 13b-Baugebieten in Grafenau

Solarpaneele Strom erzeugen, müssen Verbrauchspitzen abgedeckt werden.

Mit einem „**Kalten Nahwärmenetz**“ können elektrische Wärmepumpenheizungen besonders effektiv betrieben werden. Kunststoffrohre werden entlang den Abwasserrohren verlegt und nutzen deren Wärme mit. Dieses Systems hat RBS in ihrem Energiekonzept für Grafenau 11/2021, Seiten 32/33 für die Gemeinde Grafenau vorgestellt.

Mit fossilen Energien (Erdgas, Heizöl) betriebene Heizungen und Warmwasserbereiter sollen ausgeschlossen werden.

Wasserbehälter/Baugrund = Fels aus Richtung Ende/Steige → **Sprengungen** nötig, die vorhandene Bauten beschädigen ?

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die **Konfliktprüfung für die Haselmaus** war für Aug.-Sept. geplant, wurde nicht veröffentlicht. Ergebnis?

Brutvogelkartierung: Feldlerche = gefährdet. Dazu ergänzende Hinweise an das Bauamt → Baumfalke (Vorwarnliste), **Gartenrotschwanz (V)**, Kleinspecht (V), Waldohreulen(*), Fasan. Tw. Fotodoku. vorhanden.

Wechselkröte, stark gefährdet. Laut-Nachweis eindeutig. **Vorkommen 2021 in naher Umgebung.**

Der Hardcopy-Version dieses Schreibens sind Ausdrücke der **Kulissensituation durch 13m (=rot) bzw. 8m (=grün) hohe Bauten** beigelegt. Die Blickrichtung geht von der Poppenhalde Richtung geplantes Baugebiet Malsheimer Weg-Nord.

Ein breiterer Ausschnitt kann beim [Informationsforum Baugebiet Malsheimer Weg Nord](http://informationsforum-baugebiet-malsheimer-weg-nord.de) (grafenau-baugebiet-malsheimer-weg-nord.de) angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Margit und Dirk Bösenberg