

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Erweiterung Mittenbühl-Nord“



## Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 27.02.2023 / 30.04.2024

Lfd. Nr .	Öffentlichkeit	Frist bis 23.12.2021
		Stellungnahme eingegangen am
1	Stellungnahme 1, 1 Unterschrift	15.11.2021
2	Stellungnahme 2, 8 Unterschriften	03.12.2021
3	Stellungnahme 3, 2 Unterschriften	08.12.2021
4	Stellungnahme 4, 1 Unterschrift	18.12.2021
5	Stellungnahme 5, 2 Unterschriften	20.12.2021
6	Stellungnahme 6, 2 Unterschriften	22.12.2021
7	Stellungnahme 7, 1 Unterschrift	23.12.2021
8	Stellungnahme 8, 1 Unterschrift	14.12.2021


Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p><b>Stellungnahme 1</b>                      Schreiben 15.11.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Information. Ich sehe die aktuelle Bauplanung ausfolgenden Gründen kritisch:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die geplanten Parkplätze dienen im Wesentlichen als Abstellplätze für Fahrzeuge aus dem <b>ganzen Mittenbühl</b>, die zum Teil aktuell <b>wochenweise</b> dort stehen. Einen Bedarf zum Ausbau dieser Parkplätze für Friedhofsbesucher sehe ich nicht, da diese dort sehr selten parken.</li> <li>2. Der Ausbau der Straße macht eigentlich auch keinen Sinn, da die Anfahrt von und nach Maichingen vor allem schon aktuell über die Wenningerhöfe (Verbindungsstraße) erfolgt. Dies wird im verstärkten Maße beim neuen Wohngebiet der Fall sein. Die Straße in Höhe Wenningerhöfe (Biergarten) ist sehr eng. Aktuell sind dort viele Fußgänger unterwegs. <b>Hier besteht aus meiner Sicht dann in Zukunft eine erhöhte Unfallgefahr durch zum Teil sehr schnell fahrende Verkehrsteilnehmer (auch Biergartenbesucher).</b></li> <li>3. In den Bauplänen sind die Apfelbäume in Höhe meines Grundstückes nicht enthalten, die als Brutstätten für Singvögel dienen. Eine Fällung dieses alten Baumbestandes sehe ich sehr kritisch. Bitte dies ergänzen.</li> </ol> <p>Mit weiteren Gründen kann ich bei Bedarf dienen.</p> <p><b>Diesen Ansätzen im Bauplan kann ich so nicht entsprechen.</b> Gerne können wir einen Vororttermin machen und dies besprechen (██████████). Bitte entsprechend um Kontaktaufnahme.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die geplanten Stellplätze sind für den angrenzenden Friedhof erforderlich und bereits heute vorhanden. Auf den Flächen sind rund 35. Stellplätze möglich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Parken nur für Friedhofsbenutzer ordnungsrechtlich geregelt werden kann. Dies ist allerdings nicht Teil des Bebauungsplans und kann dadurch nicht festgesetzt werden.</li> <li>2. Der Ausbau der Straße ist für die Erschließung des Baugebiets „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ erforderlich. Zusätzlich dient sie der Verkehrssicherheit.</li> <li>3. Gehölzrodungen sind allgemein lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum 01.10. – 28./29.02. zulässig. Falls Höhlenbäume gerodet werden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen Nisthilfen) durchgeführt.</li> </ol>
2	<p><b>Stellungnahme 2</b>                      Schreiben 03.12.2021</p>	<p>Mit großem Interesse haben wir die Informationsveranstaltungen und öffentlichen Gemeinderatssitzungen in diesem Jahr zu o. g. Thema verfolgt.</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner wollen wir von der Möglichkeit einer Stellungnahme Gebrauch machen.                      Auch wollen wir an die einleitenden Worte von Bürgermeister Martin Thüringer bei der Informationsveranstaltung am</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>26.07.2021 erinnern, der davon sprach, die unterschiedlichen Interessen von Baugrundverkäufern, Bauplatzsuchenden sowie von den betroffenen Anwohnern zu berücksichtigen.</p> <p>Nach mehr als 2 Jahrzehnten müssen wir nun wohl schweren Herzens Abschied von unserer schönen Feldrandlage nehmen (Hinweis: diese haben wir damals beim Grundstückskauf auch mit einem Preisaufschlag bezahlt). Dass händeringend nach Wohngrundstücken und Wohnraum gesucht wird ist unbestritten und uns auch bekannt.</p> <p>Ob das nun verkleinerte Neubaugebiet "Mittenbühl-Nord" wirtschaftlich zu erschließen ist, hat Herr Thüringer auch nach erneuten Rückfragen aus dem Gemeinderat zwischenzeitlich mehrfach bestätigt. Wir hoffen für die Gemeinde, dass sich dies bewahrheitet! Denn mit der nun getroffenen Entscheidung werden auch wir Anwohner bis zu unserem Wohnende hier leben müssen.</p> <p>Mit einer Erweiterung des Wohngebiets "Mittenbühl-Nord" ist lt. Aussage von Herrn Thüringer in den nächsten Jahren (Jahrzehnten?) nicht zu rechnen, da man zum einen zeitgleich 3 Neubaugebiete aus dem Boden stampfen wird und es zum anderen als weitere potenzielle Erschließungsfläche das Sportplatzgelände in Döffingen gibt.</p> <p>Nach Prüfung der städtebaulichen Entwürfe der 3 Neubaugebiete haben wir folgendes festgestellt:                      Der geplante Gebäudeabstand zwischen den Bestandsgebäuden und Neubauten ist im Baugebiet "Mittenbühl-Nord " am geringsten.</p> <p>Da das Baugebiet "Oberäcker " nicht direkt an Bestandsgebäude anschließt, ergeben sich dort diesbezüglich keine relevanten Probleme.</p> <p>Im Neubaugebiet "Malmsheimer Weg-Nord" betragen die Abstände zwischen 13,0 und 15,0 Meter (für den vergleichbaren Teil im Süd-Westen, bei dem die Gärten aneinander anschließen).</p>	<p>Die Ortsrandbebauung ist bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird entlang der Bestandsbebauung auf einem Streifen von ca. 45 m aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und des Baufensters im Westen beträgt ca. 7,0 m. Bis zur bestehenden Bebauung sind es ca. 10,0 m. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind eingehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Die Gebiete „Oberäcker“ und „Malmsheimer Weg-Nord“ sind nicht Bestandteil der Abwägung des Gebietes „Erweiterung Mittenbühl-Nord“.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><b>Unsere konkrete Forderung:</b>                      Erweiterung des Abstands zwischen den Bestandsgebäuden und den geplanten Neubebauungen (Baufenster) im Baugebiet "Mittenbühl-Nord" von derzeit ca. 9,0 / 10,0 Meter auf ebenfalls mindestens 14,0 Meter.</p> <p>Dies führt ggf. zu einer Vergrößerung der geplanten Baugrundstücke um ca. 65,0 qm auf dann ca. 440 qm. Bei einer Art "Verschiebung" der westlichen Grundstücke nach Nord-Osten würden im Wesentlichen die 3 oder 4 Baugrundstück am Nordöstlichen Rand um diesen Umfang verkleinert. Da dort aber ein geplanter Abstand von 6,0 Meter zur freien Feldfläche geplant ist, gibt es dort durchaus noch Potenzial für eine Flächenreduzierung (zumal eine Baugebietserweiterung in Nordöstliche Richtung wohl kaum eine Rolle spielen dürfte und somit dort eine unbeeinträchtigte Lichtausbeute dauerhaft vorhanden sein wird). Nicht zuletzt lassen sich durch das findige Planungsbüro sicherlich auch noch weitere Lösungen finden.</p> <p>Wir berufen uns an dieser Stelle nicht auf irgendeinen Rechtsanspruch, sondern auf die eingangs von Herrn Thüringer erklärte Berücksichtigung der Interessen der Anwohner.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unsere konkrete Anforderung im Sinne der Anwohner und jahrzehntelangen Bürger der Gemeinde Grafenau im Bebauungsplan "Mittenbühl- Nord".</p> <p>Gerne können Sie uns auch zu einem gemeinsamen Gespräch kontaktieren.</p>	<p>Die nach der Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Grenzabstände sind eingehalten (§ 5 LBO). Demnach wäre bei der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m der Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.</p> <p>Die Baugrenzen rücken aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung jedoch bereits insgesamt 7,0 m von den im Westen angrenzenden Grundstücken ab.</p> <p>Wie dargestellt werden durch die Festlegung der Baugrenzen Abstände über das gesetzliche Maß hinaus festgelegt und damit der Bestandsbebauung Rechnung getragen. Weitere Abstände werden schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht eingehalten. Die Anforderungen werden wie dargestellt berücksichtigt.</p>
3	<p><b>Stellungnahme 3</b>                      Schreiben vom 08.12.2022</p>	<p>Wie telefonisch besprochen, würden wir gerne nochmal unsere Punkte zur Mittenbühlerweiterung schicken.</p> <p>Wir haben bei unseren Tiefs gelegenen Grundstück ( [REDACTED] ) Sorge, dass es bei einem Starkregen wie vor ein paar Jahrzehnten mal ein größeres Oberflächenhochwasser kommen könnte und uns dann der Keller vollläuft.</p> <p>Vor allem wenn schon alles versiegelt ist, aber noch keine Ablaufmöglichkeiten durch Schächte bestehen. Wir möchten die Gemeinde bitten, dass sie das bei der Planung und Bauungsphase beachtet und vielleicht den großen Notfallschacht bis zuletzt da belässt, bis es eine Kanalisation gibt. Wir haben vom Hörensagen mitbekommen, dass es für die Erweiterung</p>	<p>Das anfallende Oberflächenwasser der südlichen Feldfläche wird über einen Wassergraben zurückgehalten werden.</p> <p>Die Regenrückhaltung wird über Staukanäle und Zisternen geregelt.                      Die Anregungen werden beim Bauablauf der Erschließung berücksichtigt.</p>

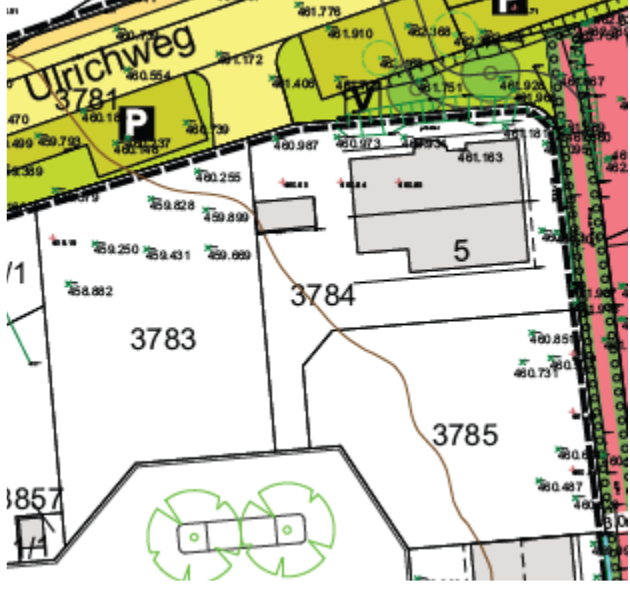
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>keine eigene Kanalisation geben soll und darauf gehofft wird, dass Sickerschächte und Regenauffangbecken über unserem Höhenniveau die Überlastung der Kanalisation im Mittenbühl verhindern sollen. Wir bitten sehr darum, dass dann fachlich auch genau geprüft wird und wir bei Planungsfehlern oder den billigeren Alternativen nachher nicht die sind, die es "ausbaden" müssen.</p> <p>Weiterhin haben wir damit gerechnet, dass der tiefste Punkt auch nach Aufschüttung noch bei unserem Grundstück hinten bei der Südseite verbleibt. Da haben wir wenigstens nur Werkräume und könnten die Türe beim Carport aufmachen um das schlimmste zu verhindern und Wasser ablaufen lassen zu können. Würde der tiefste Punkt durch die Gemeinde nach Norden verlegt, läuft es uns ggf. in die Wohnräume im Untergeschoss.</p> <p>Da wir durch den Bebauungsplan zu der Nord-Süd-Dachausrichtung gezwungen waren, haben wir jetzt für die Ostseite eine Solaranlage bestellt und außerdem eine Wärmepumpe eingebaut, bei der die kalte Abluft etwas abziehen können sollte. Jetzt haben wir Sorge, dass die Aufschüttung, seitens der Gemeinde, plus eventuell das Aufschütten der neuen Bewohner damit sie einen ebenen Garten zur Straße haben, zu einer hohen Betonstützmauer direkt vor unseren Fenstern führen könne. Sicherlich ist es irgendwie möglich durch den Bebauungsplan festzulegen, dass die Böschung mit den Sträuchern etwas gestaffelt verlaufen soll. Dann würde unsere Wärmepumpe nicht dauernd ihre eigene kalte Abluft einziehen die in einem Loch "liegen" bleiben würde. Wir möchten von der Gemeinde einfordern, dass in dem zu begrünenden Streifen gar keine Stützmauer platziert werden darf.</p> <p>Der Plan, den Streifen mit heimischen Holzgewächsen zu bepflanzen begrüßen wir sehr. Eine Naturhecke (ohne hässliche Buchsbaumkasten), wie sie in anderen Mittenbühlgegenden schon seitens der Gemeinde eingepflanzt wurde, würde den Verlust der alten Hecken am Feldrand für die Umwelt etwas mildern und uns auch gefallen. Wir möchten aber auch, dass seitens der Gemeinde danach geschaut wird, dass es den Vorgaben entsprechend angelegt wird.</p> <p>Die First- und Traufhöhe im neuen Gebiet mit 9,5 und 6,5 m erscheint im Gegensatz zu unserem Bebauungsplan 4,5 und 3,7</p>	<p>In den Örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen in der überbaubaren Grundstücksfläche 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.</p> <p>Im Textteil wird die Festsetzung ergänzt, dass erforderliche Stützmauern bis 1,5 m für private Grundstücksgrenzen zulässig sind.</p> <p>Für den Eingriff in das geschützte Biotop am Nordrand wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung durchgeführt bzw. eine Verpflanzung der bestehenden Hecke wird geprüft.</p> <p>Die Anregung zur Bezugshöhe wird berücksichtigt und zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Bestand vermittelnd</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>m sehr hoch, vor allem, da das Gelände hinter uns auch noch angehoben werden soll. Wir möchten darum bitten, dass beim Festlegen der Bezugshöhe beachtet wird, dass die Gebäude hinter uns keine erschlagenden Hochhäuser werden, sondern wenn auch etwas höher, es einen fließenden Übergang zum alten Mittenbühl gibt, der unser Dach nicht allzu sehr beschattet. Vor allem für unsere Nachbarn im Ahornweg, die auch noch Garten und Terrassen nach hinten haben, würden wir auch ein bisschen mehr Abstand zu den Baufenstern befürworten. Uns wurde am Ende der Planungsphase zwar noch angeboten, dass wir noch ein paar Zentimeter bis zur Nachbarhaushöhe hoch dürften, was allerdings da schon zu spät zum Umplanen und wegen der Einfahrtshöhe nicht mehr möglich war. Wir bitten Sie, das nicht als Argument zu nehmen, um unsere Punkte nicht zu beachten.</p> 	<p>festgesetzt. Zudem wird mit der Festsetzung des WA 1.1 bei den Gebäuden zur Bestandsbebauung hin die maximale Traufhöhe auf 4,5 m und maximale Firsthöhe auf 7,5 m herabgesetzt (siehe Schnittzeichnung).</p>  

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		 <p>Die Straße vor zum Pferdehof solle wohl nicht ausgebaut werden obwohl, dass wohl die Hauptzufahrtsstraße für die neuen Grafenauer und alle Bauunternehmen werden wird. Wir möchten anregen, dass die Straße dann zumindest mal als eine für Autos gekennzeichnet wird und auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung festgelegt wird. Sonst werden die neuen Grafenauer Bewohner erst mal von oft empörten Fußgängern begrüßt, die oft denken, das wäre ein Fußgängerweg und einen da mitunter sogar beschimpfen.</p> <p>Zuletzt würden wir uns als junge Familie mit drei bis vier geplanten Kindern einen Spielplatz im neuen Gebiet wünschen. Im Mittenbühl gibt es einen für ältere Kinder ziemlich langweiligen kleinen und das, obwohl es hier so viele Kinder gibt und bald noch mehr geben wird.</p> <p>Die Zahl der Kinder erwähne ich hier mal, da wir es ziemlich gutgläubig von der Gemeinde finden, mit nur 2,1 Bewohnern pro Wohneinheit zu rechnen. Wenn das Baugebiet hauptsächlich für Familien ist, wird es wohl eher das doppelte und das bedeutet auch hohe Folgekosten durch Kindergarten- und Schulplätze, um die man sich auch jetzt schon Gedanken machen sollte.</p>	<p>Ein kompletter Ausbau ist nicht vorgesehen. Die Straße soll nur im unmittelbaren Bereich des Baugebietes ausgebaut werden.</p> <p>2,1 Bewohner pro Wohneinheit stellt den Durchschnittswert dar. Die Anregung den vorhandenen Spielplatz für Kleinkinder nutzbar zu machen wird geprüft, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><b>Buck (m.buck@gemeindegrafenau.de)</b></p> <p>Von: Buck (m.buck@gemeindegrafenau.de)                      Gesendet: Montag, 20. Dezember 2021 17:37                      An: [REDACTED]                      Betreff: AW: WG: Baugebietserweiterung Mittenbühl Nord</p> <p>Guten Abend [REDACTED]                      die frühzeitige Beteiligung zu der Sie Ihre Stellungnahme abgegeben haben, ist der erste Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplanverfahren. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung, die Ergebnisse werden den Beteiligten mitgeteilt - in der Regel mit dem Hinweis auf die zweite, öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, zu der erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Bis dahin sind verschiedene Festsetzungen zu konkretisieren. Allerdings wird eine komplette Technikplanung üblicherweise nicht vollständig in einen Bebauungsplan eingearbeitet.                      Sie werden somit aktiv auf die weiteren Planungsschritte hingewiesen und können sich weiterhin aktiv beteiligen. Die Prüfung und Aufarbeitung wird jedoch einige Monate in Anspruch nehmen.                      Freundliche Grüße und schöne Feiertage wünscht                      Markus Buck                      Bauamtsleiter</p> <p>Gemeinde Grafenau/Württ.                      Hofstetten 12                      71120 Grafenau</p> <p>Telefon: 07033 403-20                      Telefax: 07033 403-21                      E-Mail: <a href="mailto:m.buck@gemeindegrafenau.de">m.buck@gemeindegrafenau.de</a>  <a href="http://www.grafenau-wuertt.de">www.grafenau-wuertt.de</a></p> <p><b>Beachten Sie bitte, dass meine E-Mail-Adresse ab sofort m.buck@gemeindegrafenau.de lautet. Die Adresse m.buck@grafenau.kdrs.de ist nur noch in einer Übergangszeit aktiv und wird demnächst abgeschaltet.</b></p> <p><small>Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.</small></p> <p>Von: [REDACTED]                      Gesendet: Montag, 20. Dezember 2021 10:11                      An: Buck (m.buck@gemeindegrafenau.de) &lt;m.buck@gemeindegrafenau.de&gt;; [REDACTED]                      Betreff: Re: WG: Baugebietserweiterung Mittenbühl Nord</p> <p>Guten Morgen Herr Buck,                      Vielen Dank.                      Wir möchten uns gerne vorbehalten auch zu den konkreteren Plänen noch eine Stellungnahme abzugeben. Also dann wenn die bezugshöhe, regenentwässerung, Stützmauer- und begrünungsregelung konkreter angegeben sind. Wird die konkrete Planung auch nur im Blättle und Internet veröffentlicht oder bekommen die Anwohner eine Benachrichtigung?                      Liebe Grüße                      [REDACTED]</p> <p>Gesendet mit der mobilen Mail App</p>	
4	<p><b>Stellungnahme 4</b>                      Schreiben 18.12.2021</p>	<p>Ich nehme Bezug auf den Bebauungsplan "Erweiterung Mittenbühl Nord", der in den Bekanntmachungen der Gemeindenachrichten am 11.11.2021 veröffentlicht wurde. Wie telefonisch mit Ihnen besprochen möchte ich den Sachverhalt der Zufahrt zum Flurstück 3783 klären.</p> <p>Als Miteigentümerin möchte ich darauf hinweisen, dass bei dem veröffentlichten Bebauungsplan die bisher vorhandene Zufahrt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wurde entsprechend angepasst.</p>

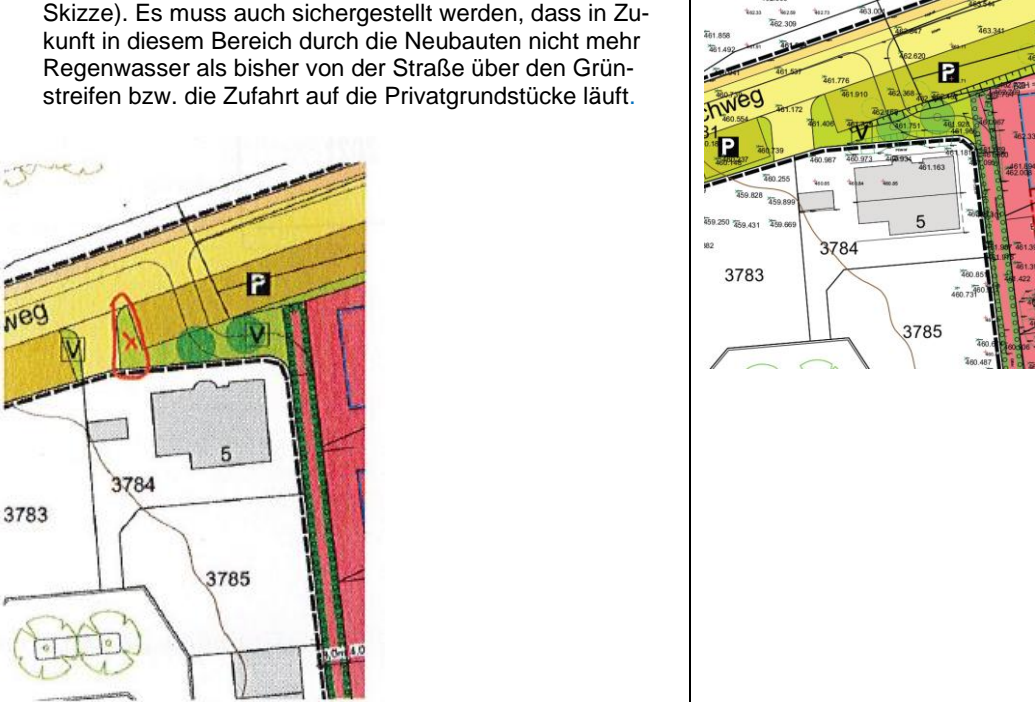
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>des Flurstücks 3783 aus Richtung Ulrichweg bei der Planung der Parkplätze nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Ich bitte darum, wie von Ihnen zugesagt, die Zufahrt aus Richtung Ulrichweg zum oben genannten Flurstück entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan zu berücksichtigen und vorzusehen. Sollte ich keine Rückmeldung erhalten, gehe ich davon aus, dass die Zufahrt für das Flurstück 3783 weiterhin aus Richtung Ulrichweg bestehen bleibt.</p>	
5	<p><b>Stellungnahme 5</b>                  Schreiben vom 20.12.2021</p>	<p>Unsere Stellungnahme enthält beide Sichten: Gemeinsames der drei 13b-Gebiete und Spezielles, das auf ein einzelnes Baugebiet zutrifft.</p> <p><u>Stellungnahme zu Bebauungsplänen</u>                  1.) Erweiterung Mittenbühl- Nord. 2.) Malmshheimer Weg-Nord.                  3.) Oberäcker</p> <p>A) Gemeinsames in den drei 13b-Gebieten:                  - Städteplanung: In allen drei geplanten Baugebieten sind in Ortsrandlage Baufenster mit Firsthöhen von 12,5 m plus 1,0 m „Technik“ vorgesehen. Bei geplantem Sattelgeschoß und Flachdach ergeben sich massive Baukörper, wie in einem Industriegebiet. In der Wohn-Nachbarschaft von keinem der drei 13b-Gebiete existieren bisher so riesige Gebäude.                  Das beschworene <u>Anpassung an vorhandene Bausubstanz existiert nicht</u>. Die Firsthöhen müssen verringert werden. <u>Forderung: 8 m max. Firsthöhe bei allen drei 13b-Gebieten.</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei 'Oberäcker' würde durch ca. 14 m 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 „Oberäcker“ von den Bestandsbauten durch eine Steilhangwiese getrennt ist.]</p> <p>Auch beim Malmzheimer Weg-Nord sind monströse Ausmaße geplant. Baufenster: L:26 m, B: 16 m, H: 14 m in exponierter Ortsrandlage - daneben beginnen die Felder und Landschaftsschutzgebiete.</p> <p>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 Oberäcker und Malmzheimer Weg-Nord, müssen neu so geplant werden, dass auch Fußgänger und Radfahrer ihre Wohnungen sicher erreichen.</p> <p>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.</p> <p>Das fängt bei einer intelligenten Straßenführung an, enthält beidseitige (!) 1,5m breite Gehwege, begrenzt die Firsthöhe generell auf 8 m und packt das alles in eine modern aufgelockerte Bebauung.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Bebauungsplan Malmzheimer Weg-Nord</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung:</li> </ul> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes vom 13.10 unter 2.2. Städtebauliches Konzept wird behauptet: <i>Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem im Süden angrenzenden Wohngebiet.</i></p>	<p>Siehe Abwägungstabelle TöB „Oberäcker“.</p> <p>Siehe Abwägungstabelle TöB „Malmzheimer Weg - Nord“.</p> <p>Die Vorgaben einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und geringem Flächenverbrauch wurde berücksichtigt. die städtebaulichen Planungen wurden in mehreren Varianten im Gemeinderat behandelt und abgewogen. die Straßenbreiten, Grundstücksgrößen, Gebäudehöhen etc. orientieren sich am Bestand. Städtebauliche Wettbewerbe sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Das Festlegen einer Sozial-Quote, Berücksichtigung einer Wallbox pro WE und weitere Details sind im Rahmen eines Vermarktungskonzeptes und der Baugenehmigungsverfahren zu klären und nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p> <p>Siehe Abwägungstabelle TöB „Malmzheimer Weg - Nord“.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Diese Behauptung stimmt in vielerlei Hinsicht nicht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2.) Die geplanten Baukörper sind signifikant massiger, als die des Malsheimer Weges. WA3-ähnliches gibt's dort nicht.</li> <li>3.) Landschaftsschutzgebiete und landwirtschaftliche Flächen begrenzen das geplante Baugebiet im Westen und im Norden. Das erfordert eine zurückhaltende Grenzbebauung. Siehe unter Artenschutzrechtliche Maßnahmen: „<u>Höhenbeschränkung der Bebauung am Nordrand auf 1 Vollgeschoß...</u>“</li> <li>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 planungsrechtliche Festsetzung als <u>Reines Wohngebiet</u>.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maß der baulichen Nutzung:</li> </ul> <p>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 30-35 Grad-Satteldach geplant werden.</p> <p>Grund: Orientierung des städtebaulichen Konzepts an der Umgebungsbebauung.</p> <p>Die Verdichtung erfolgt durch die 33 % höhere GRZ von 0,4 (statt 0,3). Letzte Erweiterungen in der Pappenhalde haben FH von 7-7,5 m und TH von ca. 3,8 m zu BZH. Alle ein Vollgeschoß bei einem Satteldach mit Neigung 30-35%.</p> <p>Zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoß plus 1 m Technik ist eine Nummer zu groß. Am hängenden Gelände ist ein bewohnbares UG denkbar, bei den Firshöhen entspricht das 4 evtl. sogar 5 Geschossen. Eine Höhen-Verdoppelung gegenüber den bestehenden Gebäuden wird als völlig unverhältnismäßig abgelehnt.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Eine intelligente Durchmischung von EFH, DH, RH, MFH ist nicht erkennbar. Massierung der MFH in einer Ecke ist ein Strukturfehler.</p> <p>Aus der existierenden Umgebungsbebauung folgt die Forderung nach einer Höhenbeschränkung auf ein Vollgeschoß. Eine FH von 8 m wird noch akzeptiert. Kompromiss: Zwei Geschosse bei Flachdach - und kein zusätzliches Staffelgeschoß.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wege, Grünflächen, Straßen, Blühstreifen, Parkplätze, Elektromobilität, Kaltes Nahwärmenetz und Wasserspeicher.</li> </ul> <p>Große und kleine Bewohner müssen sichere Wege benutzen können. Daher müssen Straßenabschnitte mit beidseitigen 1,5 m Gehwegen geplant werden.</p> <p>Dazu gehört auch, dass der Gehweg an der Steige zum Bus, in die Schule und ins Dorf durchgehend auf 2 m verbreitert wird (Zzt. Beträgt die Gehwegbreite nur 1,04 m bis 1,40 m). Leider ist 1,5 m beidseitig unmöglich.</p> <p>Bis auf wenige m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Blühstreifen werden am neu entstehenden Ortsrand als artenschutzrechtliche Maßnahme festgeschrieben, sind im Plan nicht zu finden. Bitte einpflegen.</p> <p>ÖPNV: Über Busverkehr wird als Option geredet, im Plan ist dann aber keine Haltestelle mit Wartemöglichkeit vergessen?</p> <p>Damit parkende PKWs von den 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. 80 WE reichen.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Elektromobilität wird kommen. Bereits bei den Grundannahmen sollte 1 Wallbox pro WE angelegt sein. Die heutige Ladekapazität von 11 KW wird auf 22 KW steigen. Selbst wenn auf jedem Dach Solarpaneele Strom erzeugen, müssen Verbrauchspitzen abgedeckt werden.</p> <p>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.</p> <p>Mit fossilen Energien (Erdgas, Heizöl) betriebene Heizungen und Warmwasserbereiter sollen ausgeschlossen werden.</p> <p>Wasserbehälter/Baugrund = Fels aus Richtung Ende/Steige → Sprengungen nötig, die vorhandene Bauten beschädigen ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutzrechtliche Prüfung</li> </ul> <p>Die Konfliktprüfung für die Haselmaus war für Aug. -Sept. geplant, wurde nicht veröffentlicht.                      Ergebnis?</p> <p>Brutvogelkartierung: Feldlerche = gefährdet. Dazu ergänzende Hinweise an das Bauamt → Baumfalke (Vorwarnliste), Gartenrotschwanz (V), Kleinspecht (V), Waldohreulen(*), Fasan. Tw. Fotodoku. vorhanden.</p> <p>Wechselkröte, stark gefährdet. Laut-Nachweis eindeutig. Vorkommen 2021 in naher Umgebung.</p> <p>Der Hardcopy-Version dieses Schreibens sind Ausdrucke der Kulissensituation durch 13m (= rot) bzw. 8 m (= grün) hohe Bauten beigelegt. Die Blickrichtung geht von der Pappenhalde Richtung geplantes Baugebiet Malsheimer Weg- Nord.                      Ein breiterer Ausschnitt kann beim <a href="http://Informationsforum Baugebiet Malsheimer Weg Nord (grafenu-baugebiet-malsheimer-weg-nord.de)">Informationsforum Baugebiet Malsheimer Weg Nord (grafenu-baugebiet-malsheimer-weg-nord.de)</a> angesehen werden.</p>	<p>Vgl. Abwägung „Malsheimer Weg-Nord“</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
6	<p><b>Stellungnahme 6</b>                      Schreiben vom 22.12.2021</p>	<p>Als Bewohner und Bewohnerinnen der Adresse Ahornweg 5 und langjährige Döffinger Bürgerinnen und Bürger möchten auch wir die Gelegenheit nutzen, unsere Bedenken und Anliegen zum Bebauungsplan "Erweiterung Mittenbühl" vorzutragen. Wir bitten, unsere Stellungnahme für die zukünftige Planung zu berücksichtigen und offene Fragen frühestmöglich zu klären.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt zu unserem Grundstück vom Ulrichweg her: Im Planentwurf ist der offene Teil des Carports, der fast an die nördliche Grenze anschließt, leider nicht ersichtlich. Um unsere drei Stellplätze unabhängig voneinander zu nutzen, muss die Zufahrt nach Osten hin verbreitert werden (siehe Skizze). Es muss auch sichergestellt werden, dass in Zukunft in diesem Bereich durch die Neubauten nicht mehr Regenwasser als bisher von der Straße über den Grünstreifen bzw. die Zufahrt auf die Privatgrundstücke läuft.</li> <li>Abstand zum Bestandsgebiet Wir haben festgestellt, dass die Gebäudeabstände zur bestehenden Bebauung im ebenfalls geplanten Neubaugebiet "Malmsheimer Weg-</li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde die Zufahrt überprüft und in Richtung Westen verschoben (siehe Abbildung)</p> 



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Nord" größer sind. Das Ersuchen von Herrn Kuom aus unserer Nachbarschaft, den Abstand zum Bestandsgebiet zu erhöhen, unterstützen wir deshalb voll und ganz. Außer der Notwendigkeit einer Umplanung sehen wir dadurch auch keinen Nachteil für das Gebiet. Wir würden weiterhin vorschlagen, den bestehenden Weg zu erhalten, um die von der Gemeinde geplante Hecke darauf zu pflanzen. In diesem Zuge könnte man auch auf die Umsetzung eines Pflanzgebots für die neuen Besitzer und Besitzerinnen verzichten. Alternativ müsste der Pflanzgebotsstreifen Pfg2 wohl in Eigenregie der sechs betroffenen Bauherrinnen und -herren angelegt werden. Die Gemeinde muss aber u.E. die plangemäße, sinnvolle und einheitliche Ausgestaltung (auch bei unterschiedlichen Realisierungsphasen der Bebauung...) koordinieren und überwachen.</p> <p>3. Wohndichte: Dass generell in unserem Ballungsraum mit sehr vielen Arbeitspendlern Wohnraum dringend benötigt wird, können wir gut nachvollziehen. Wenn hier jedoch v.a. Bedarf an Wohnungen für Familien gesehen wird (Quelle: Öffentliche Bekanntmachung vom 21.03.19 - Mittenbühl: "Ziel und Zweck der Planung ist den in Grafenau dringend benötigten Wohnraum vor allem für Familien zu schaffen"), müsste von einer höheren durchschnittlichen Haushaltsgröße als 2,1 (Wert, der in einer Bausitzung genannt wurde) ausgegangen werden. In unseren Augen würde dies bedeuten, dass man entweder mit weniger Wohneinheiten als den angestrebten 42 (für 55 EW/ha) auskommen würde, also eine weniger dichte Bebauung. Oder umgekehrt, dass bei dieser Planung zumindest mittelfristig möglicherweise mehr als 88 Personen dort wohnen werden. Dies muss vor allem für die geplante Verkehrsanbindung und als Punkt in der Wirtschaftlichkeitsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>4. Wasserproblematik: Obwohl die geplante teilweise Versiegelung von bisherigen Ackerflächen sich nachteilig auf unsere derzeitige Situation auswirken könnte, sehen wir bei guter Planung auch Chancen auf eine Verbesserung, allerdings scheint hier die konkrete Planung noch nicht vollständig abgeschlossen zu sein. Der Ulrichweg wird ausgebaut und mit Parkplätzen versehen, darunter soll ein "Regen-</p>	<p>Für das Baugebiet wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, allerdings mit dem Schwerpunkt Wohnen. Daher wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Der Charakter der Einfamilienhäuser wird durch die gegebenen Baufenster und der offenen Bauweise gewährleistet.</p> <p>Die Bezugshöhen wurden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung zur Entwurfssoffenlage festgesetzt.</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>rückhaltebecken im für das Plangebiet erforderlichen Umfang eingeplant werden". An anderer Stelle ist von "zentraler Regenrückhaltung" die Rede. Im Gebiet selbst sollen private Zisternen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sammeln bzw. die Rückhaltung durch entsprechende Dachbegrünung erreicht werden. Außerdem ist "im Süden" Retention und Regenwasserableitung geplant - wohin, bleibt aber bislang noch offen. Von dem im tiefsten Punkt im Westen des Gebiets bereits vorhandenen Wasserabfangbecken im Plan nichts zu erkennen. Dieses sollte aber u.E. unbedingt planungsrechtlich gesichert werden. Wir sehen hier einen weiteren Grund dafür, den vorhandenen Weg mitsamt dem Becken zu belassen. Wir fordern auch, dass die Planung ganz allgemein eine gefahrlose Beseitigung des Niederschlagswassers sicherstellt, insbesondere auch bei Starkregen.</p> <p>5. Art des Baugebiets: Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die Art der baulichen Nutzung für das neue Baugebiet ein "allgemeines Wohngebiet" sein sollte. Für uns ist das ein indirekter Eingriff in die Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer der Nachbargrundstücke, wie auch schon im Baugebiet Hörlen, das später dann doch als "reines Wohngebiet" geplant wurde. Bei den geplanten Wohneinheiten sollte man den Charakter der bestehenden Einfamilienhäuser beibehalten und ebenfalls ein "reines Wohngebiet" ausschreiben.</p> <p>6. Höhenproblematik /Topografie: Die Gradienten der neuen Erschließungsstraße muss vom Anschluss an den Ulrichweg nach Süden fallen und danach wieder ansteigen. Beim ersten und auch beim zweiten Bauplatz neben uns spricht dies für eine gewisse Geländeanhebung. Allerdings fehlen im Entwurf noch die Bezugshöhen, die hier eine genauere Einschätzung zulassen würden. Auch lässt der Bebauungsplan Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,0 m zu. Allgemein soll "eine an die vorhandene (!) Topografie angepasste Bebauung" entstehen. Hier besteht für uns Klärungsbedarf. Wenn auf den beiden genannten Bauplätzen z.B. Einliegerwohnungen im UG realisiert werden sollen, spräche das gegen eine erhöhte Geländeoberfläche an un-</p>	<p>Muss von dem Busunternehmen geprüft werden und ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Breite des Gehwegs von 1,5 m ist in Anlehnung an die RAST 5.1.2 bei geringem Fußverkehrsaufkommen ausreichend.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>serer Grenze. Deshalb behalten wir uns vor, eine nachträgliche Stellungnahme bezüglich der konkreten Planungen der Bezugshöhen einzureichen, sobald diese vorliegen.</p> <p>7. Mehrfamilienhäuser im nördlichen Block: In Sindelfingen wird beispielsweise in Neubaugebieten (natürlich insbesondere in S-Bahn-Nähe, aber z.B. auch in Darmsheim) schon seit Jahren ein Anteil Mehrfamilienhäuser gefordert. Dass diese dann aus wirtschaftlichen Gründen höher (bis 3 Geschosse) sein können, ist einigermaßen nachvollziehbar, allerdings wird u.E. das Ortsbild an dieser exponierten Stelle beeinträchtigt. Daher sollte die Bauhöhe der Neubauten diejenige des Ahornweg 2 in unseren Augen nicht maßgeblich übersteigen.</p> <p>8. Allgemeine Aspekte: Wir wünschen uns eine weitere Bushaltestelle an der Einmündung zur Straße zu den Wenninger Höfen, um den neuen Anwohnerinnen und Anwohnern eine bessere Nahverkehrsanbindung als Alternative zum Autoverkehr anzubieten. Damit soll auch einer unnötigen Strapazierung der in unseren Augen knapp bemessenen Zugangsstraße vorgebeugt werden. Ein weiterer Aspekt sind die geplanten Gehwegbreiten. Zumindest bei der Einmündung der Erschließungsstraße in den Ulrichweg reichen 1,5 m in unseren Augen nicht (Begegnungen, sonst Ausweichen auf Straße...). Die Einfahrt ist aktuell insbesondere bei parkenden Autos (es sind dort für die Zukunft Stellplätze geplant) nicht gut einsehbar und stellt besonders durch den landwirtschaftlichen Verkehr eine Gefahr für Kinder dar.</p> <p>9. Weiterer Vorbehalt: An mehreren Stellen der Unterlagen wird auf eine noch ausstehende Konkretisierung der Planung hingewiesen, weswegen manche Aspekte heute noch nicht erkennbar sind. Deshalb möchten wir uns vorbehalten, das wir uns auch noch zu einem späteren Zeitpunkt dazu äußern können, sobald die Planung fortgeschritten ist und offen liegt.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Interessen und bitten darum, über die weitere Planung des Bauvorhabens informiert zu werden.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
7	<b>Stellungnahme 7</b> Schreiben vom 23.12.2021	Zu dem Bebauungsplan Erweiterung Mittenbühl möchte ich Ihnen folgende Anmerkungen und Kommentare schicken: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufrechterhaltung des bestehenden Feldwegs, da es für die Eigentümer der bebauten Grundstücke und auch für die künftigen Eigentümer der sich künftig anschließenden Grundstücke von Vorteil sein könnte, für die Bewirtschaftung Ihrer Gartenfläche einen Feldweg zur Verfügung haben.</li> <li>2. Anpassung der Bauweise der Bebauung auf die bereits vorhandene Bebauung, die durch eine 1,5-geschossige Bauweise geprägt ist.                          Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung (zwei Vollgeschosse) kann zu einer Verdichtung führen, denn neben den Vollgeschossen ist ja in der Regel noch ein Halbgeschoss möglich. Allerdings gilt die Höhenbegrenzung von 6,5 m Traufhöhe. Damit kann aber eine 2,5-geschossige Bauweise bewerkstelligt werden.</li> <li>3. Die Firstrichtung sollte als „Nord-Süd“ festgesetzt werden. Denn wenn die Traufseiten zu unserem Grundstück angeordnet sind, ergibt sich eine niedrigere Randbebauung.</li> </ol>	Aufgrund der Gebietsgröße ist eine Aufrechterhaltung des Feldwegs nicht möglich und unwirtschaftlich.
8	<b>Stellungnahme 8</b> Schreiben vom 14.12.2021	Angesichts der Klima- und Energiesituation (steigende Preise für fossile Energien, auch durchzunehmend steigende CO2-Bepreisung) möchte ich einige Vorschläge zu den Heizungen in den geplanten Neubaugebieten machen mit der Bitte, sich mit diesem Thema rechtzeitig auseinander zu setzen und mit der Hoffnung, dass Sie zu einem klimafreundlichen Ergebnis kommen. <p>Fakt: Mit der Wahl der <b>Heizungsart</b> in Neubauten <b>wird für Jahrzehnte zementiert</b>, inwieweit sie klimafreundliche oder klimaschädliche Wärme erzeugt.                      In diesem Sinne ist die Gemeinde bereits bei der Planung des Feuerwehrhauses und des Bauhofs mit gutem Beispiel vorgegangen und hat sich für eine gemeinsame klimaneutrale Pellettheizung entschieden.</p> <p>In den Neubaugebieten hat sie erneut die <b>einmalige Gelegenheit</b>, die entsprechenden <b>klimafreundlichen Weichen für Jahrzehnte</b> zu stellen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Angesichts der Klimasituation, und um einen permanenten Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgase zu leisten schlage ich vor, dass die Gemeinde folgende Maßnahmen ergreifen sollte:</p> <p>1.                      Im gesamten Neubaugebiet sollte sie <b>keine fossilen Energien</b> für Heizung und Warmwasserbereitung zulassen (also weder das mit CO2 und Methan behaftete Erdgas, noch Heizöl).  <b>Sie ist dazu berechtigt</b> (Bausatzung), und meiner Ansicht nach auch zum Wohle der Allgemeinheit und besonders den Nachfolgenerationen gegenüber verpflichtet.</p> <p>1a.                      Um elektrische Wärmepumpenheizungen besonders effizient betreiben zu können, wäre ein sogenanntes "Kaltes Nahwärmenetz" optimal. Hierbei werden Kunststoffrohre entlang den Abwasserrohren verlegt und nutzen so auch deren Wärme mit. Dies würde Energiekosten weiter senken und langfristig das Portemonnaie der Hauseigentümer entlasten. 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.                      Die Gemeinde sollte eine solche Möglichkeit von einem dafür kompetenten Fachbüro prüfen lassen.</p> <p>2.                      Auch für die geplanten Mehrfamilienhäuser sollte natürlich Punkt 1 gelten. Die Gemeinde sollte zudem prüfen lassen, ob - ähnlich wie bei den Neubauten an der Stegmühle - eine klimaneutrale Heizzentrale (z.B. mit Pellets) für alle Mehrfamilienhäuser sinnvoll und wirtschaftlicher wäre als Einzelheizungen.</p> <p>2a.                      Die Gemeinde sollte die Bauherren der Mehrfamilienhäuser verpflichten, die Dachfläche weit möglichst mit PV-Panels zu versehen, und die Bewohner nach dem Mieterstrom-Modell vom Strom aus der PV- Anlage partizipieren lassen.</p>	<p>Wird durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Eine Festsetzung aus städtebaulichen Gründen ist schwer durchsetzbar.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausschreibung geklärt.</p>