

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Malmzheimer Weg - Nord“



Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 16.06.2023

Lfd. Nr .	Öffentlichkeit	Frist bis 23.12.2021
		Stellungnahme eingegangen am
1	Stellungnahme 1, 2 Unterschriften	23.12.2021 22.07.2021
2	Stellungnahme 2, 1 Unterschrift	01.12.2021 21.12.2021
3	Stellungnahme 3, 1 Unterschrift	11.12.2021
4	Stellungnahme 4, 2 Unterschriften	20.12.2021
5	Stellungnahme 5, 1 Unterschrift	21.12.2021
6	Stellungnahme 6, 2 Unterschriften	22.12.2021
7	Stellungnahme 7, 2 Unterschriften	23.12.2021
8	Stellungnahme 8, 2 Unterschriften	23.12.2021

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Stellungnahme 1 Schreiben 23.12.2021</p>	<p>Hiermit zeigen wir unter Vorlage der entsprechenden Vollmacht an, dass wir die Eheleute [REDACTED] in deren baurechtlichen Angelegenheiten vertreten.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist insbesondere das Vorbringen von Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf „Malmshheimer Weg - Nord“ und örtliche Bauvorschriften, die derzeit öffentlich ausliegen.</p> <p>Bereits mit Stellungnahme vom 22.07.2021, die wir in Anlage beigefügt haben, haben unsere Mandanten Anregungen und Bedenken bezüglich des Bebauungsplanentwurfs "Malmshheimer Weg- Nord"/örtliche Bauvorschriften vorgebracht.</p> <p>Für unsere Mandanten ist es absolut enttäuschend, dass keines der von unseren Mandanten in deren Stellungnahme angesprochenen Probleme in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2021 auch nur ansatzweise angesprochen wurde, beispielsweise Oberflächenwasser und Fels im Baugrund.</p> <p>Die Interessen und Belange der teilweise seit vielen Jahrzehnten vor Ort lebenden Anwohner werden in keinsten Weise berücksichtigt oder gar geschützt.</p> <p>Auch in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2021 hat sich offensichtlich aus dem gesamten Gremium - einschließlich Bürgermeister - niemand auch nur im entferntesten darüber Gedanken gemacht, wie dieses neue, massive und massiv verdichtete Baugebiet die Wohn- und Lebenssituation der Anwohner in dem Bereich "Steige" / "Poppenhalde" / "Malmshheimer Weg" zum Nachteil verändern wird - und zwar in</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Am 26.07.2021 fand in der öffentlichen Gemeinderatssitzung eine Information zum Stand der Planungen und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in Bezug auf den Grunderwerb der Grundstücke im Plangebiet statt. Hierbei handelte es sich nicht um einen Schritt des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit. In dieser Veranstaltung wurde angekündigt, dass die Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) im III. Quartal 2021 stattfinden wird und die Bürgerinnen und Bürger entsprechend Anregungen zu dem dann vorliegenden Vorentwurf, Fassung vom 13.10.2021, vorbringen können.</p> <p>Die öffentliche Gemeinderatssitzung zum Vorentwurf mit Beschluss über die frühzeitige Beteiligung fand am 13.10.2021 statt. Am 22.09.2021 fand keine Sitzung zu diesem Thema statt. Vermutlich ist im vorliegenden Schreiben der Anwälte der 26.07.2022 gemeint.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf fand in der Zeit vom 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 statt. Die innerhalb dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Regelungen im Baugesetzbuch entsprechend bewertet und bearbeitet und fließen im Ergebnis in die fortgeschriebene Entwurfsplanung zum Bebauungsplan ein.</p> <p>Das Thema Bebauungsplanvorentwurf „Malmshheimer Weg“ war erst in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.10.2021 auf der Tagesordnung und wurde am 22.09.2021 nicht behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>sämtlichen Belangen, nämlich in Bezug auf Lebensqualität, Umwelt, Verkehr und Lärm.</p> <p>Die Anregungen und Bedenken unserer Mandanten vom 22.07.2021 werden daher vollumfänglich aufrechterhalten. Auf diese wird vollumfänglich verwiesen und Bezug genommen.</p> <p>Im Einzelnen bringen wir für unsere Mandanten des Weiteren folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Das BauGB gibt in § 13b folgendes vor:</p> <p>Der Bebauungsplan darf maximal 10.000 m² Grundfläche umfassen, lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.</p> <p>a) Erheblichen Bedenken begegnet der Bebauungsplan bereits bezüglich der geforderten 10.000 m² Grundfläche. Es wird bezweifelt, dass diese gesetzliche Vorgabe eingehalten wird.</p> <p>Denn gemäß § 13b S. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt werden, die nicht mehr als 10.000 m² umfasst.</p> <p>Die Grundfläche wird in den Planunterlagen mit ca. 2,6 ha angegeben, was 26.600 m² entspricht. Damit scheidet die 2. Alternative (Größe der Grundfläche) bereits aus.</p> <p>Allerdings greift auch die 1. Alternative (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 10.000 m²) vorliegend wohl nicht. Zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 dieser Norm errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der vorliegenden dichten und großflächigen Bebauung bestehen erhebliche Zweifel, dass hier lediglich 10.000 m² überdeckt sind.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanvorentwurfs zum Entwurf entsprechend den Regelungen des BauGB bewertet und behandelt.</p> <p>1. Das Plangebiet „Malmsheimer Weg – Nord“ umfasst insgesamt eine Baugebietsfläche von 26.600 m². Abzüglich der 6.000 m² öffentlichen Fläche ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 20.600 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 8.240 m². Daher wird die in einem Verfahren nach § 13 b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² durch die Aufstellung des Bebauungsplans unterschritten und somit eingehalten.</p> <p>a) Die maximal zulässige Grundfläche wird um rund 1.760 m² unterschritten. Siehe Berechnung oben.</p> <p>Hier liegt ein Missverständnis vor. Wie dargestellt wird die nach § 13 b BauGB zulässige Grundfläche mit der Ausweisung des Baugebietes unterschritten.</p> <p>Siehe Berechnung oben. die Grundstücke dürfen aufgrund der mit 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl nur zu 40 % überbaut werden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>b) Nach dem Textteil des Bebauungsplans sind als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete" im Sinne des § 4 BauNVO vorgesehen.</p> <p>Bezweifelt wird schon, dass ein Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB überhaupt "Allgemeine Wohngebiete" festsetzen darf.</p> <p>Denn schon vom Wortlaut her erfasst § 13b BauGB lediglich Bebauungspläne, die ausschließlich die Nutzungsart "Wohnen" vorsehen. Regelungsziel des § 13b BauGB ist, Wohnraumangel zu beseitigen. Daher sind lediglich "Reine Wohngebiete" in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB zulässig.</p> <p>Selbst wenn § 13b BauGB die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, wäre die Gemeinde zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, des Weiteren müssten nicht störende Handwerksbetriebe analog den nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden. Dies deshalb, weil nicht störende Handwerksbetriebe auch im weitesten Wortsinn-Verständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal "Wohnnutzung" als gedeckt angesehen werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan würde also schon aus diesem Grund gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen und dürfte daher so nicht verabschiedet werden.</p> <p>Vielmehr wären im Gebiet des Bebauungsplans allein "Reine Wohngebiete" als mögliche Gebiete im Sinne der BauNVO zulässig.</p> <p>In Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Wohngebieten Poppenhalde" und "Steige" wäre</p>	<p>b) Es wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Demzufolge besteht die Möglichkeit nach § 4 Abs. 3 BauNVO bestimmte Nutzungen auszuschließen, sodass im Gebiet überwiegend Wohnen zulässig ist. Um Konflikte zu vermeiden wurden bereits Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p>Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.</p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist mit entsprechendem Ausschluss von Nutzungen in einem § 13b – Verfahren möglich. Gemeinden können nach § 13b BauGB auch ein allgemeines Wohngebiet ausweisen und sind nicht auf reine Wohngebiete beschränkt. Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, müssen aber ausgeschlossen werden. Maßgebliche Entscheidung: VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 14.04.2020 – AZ: 3 S 6/20. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgte entsprechend der aktuellen Rechtsprechung.</p> <p>Wie dargestellt verstößt der Bebauungsplan nicht den Vorgaben nach § 13 b BauGB:</p> <p>Ein Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet als Reaktion auf das angrenzende stöempfindliche „Reine Wohngebiet“ ist wie dargestellt erfolgt. Allerdings entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht mehr der heutigen Zeit Lebenswirklichkeit von selbständigem Arbeiten in Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht stören, aber in Reinen Wohngebieten nicht zulässig wären.</p> <p>Durch den Ausschluss von Nutzungen ist gewährleistet, dass keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag									
		<p>daher das Baugebiet im Bebauungsplan "Malsheimer Weg - Nord" als „Reines Wohngebiet" auszuweisen.</p> <p>Dies folgt auch aus Gründen des Lärmschutzes.</p> <p>In einem "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Lärmimmissionswerte deutlich höher, als in einem „Reinen Wohngebiet":</p> <table border="1" data-bbox="680 507 1364 644"> <thead> <tr> <th>Gebietsnutzung</th> <th>Immissionsrichtwert tags in [dB(A)]</th> <th>Immissionsrichtwert nachts in [dB(A)]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Reines Wohngebiet</td> <td>50</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <p>c) Nach alledem würde der Bebauungsplan, sollte er so beschlossen werden, wie geplant, gegen geltendes Recht verstoßen.</p> <p>2. Es ist zu erwarten, dass bei den Neubauten außerhalb des Gebäudes stehende Wärmepumpen vorhanden sein werden, die zu erheblichen Lärmbelastigungen führen können.</p> <p>Bei der geplanten massiven und dichten Bebauung ist eine erhebliche Zunahme der Lärmbelastigung durch derartige Wärmepumpen zu erwarten.</p> <p>3. Der Bebauungsplan "Malsheimer 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.</p> <p>a) Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf die angrenzenden, bereits vorhandenen Wohngebiete "Steige" / "Malsheimer Weg" / "Poppenhalde" eine viel zu massive und zu dichte Bebauung vor.</p>	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert tags in [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts in [dB(A)]	Allgemeines Wohngebiet	55	40	Reines Wohngebiet	50	35	<p>Lärmimmissionen entstehen. Die Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes" ist nicht erforderlich.</p> <p>Die entsprechend der TA – Lärm einzuhaltenen Immissionswerte für ein „Reines Wohngebiet“ sind entsprechend der TA – Lärm durch das neue angrenzende Allgemeine Wohngebiet einzuhalten. Demnach wird die bestehende Nutzung durch das neue Wohngebiet hinsichtlich der befürchteten Lärmimmissionen nicht beeinträchtigt.</p> <p>c) Wie dargestellt ist dies nicht der Fall.</p> <p>2. Im Zuge des Nachhaltigkeitsaspektes und dem Wandel der Gesellschaft ist der Lärm einer Wärmepumpe zu dulden. Wir weisen darauf hin, dass Wärmepumpen einen Grenzwert für Geräuschemissionen besitzen. In einem reinen Wohngebiet beträgt dieser tagsüber max. 50 dB und nachts 35 dB. Diese Werte müssen eingehalten werden.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorgaben aus dem Regionalplan ist eine gewisse Dichte erforderlich, um 55 Einwohner / ha nachweisen zu können. Dennoch wird die zukünftige Bebauung sich bestmöglich an die angrenzende Bebauung orientieren.</p> <p>a) Wird zur Kenntnis genommen. Angrenzend an die Bestandsbebauung sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WA 1.3) zulässig.</p>
Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert tags in [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts in [dB(A)]										
Allgemeines Wohngebiet	55	40										
Reines Wohngebiet	50	35										

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Im oberen Bereich der "Steige", im bereits bestehenden Gebiet "Malmzheimer Weg" und "Poppenhalde" sind keine Mehrfamilienhäuser vorhanden, es handelt sich um ein "Reines Wohngebiet " mit Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Im jetzt ausgelegten Bebauungsplanentwurf sind im neuen Plangebiet nicht nur 3 Mehrfamilienhäuser, sondern auch etliche massive Ein-, Zweifamilien- /Doppelhäuser und Kettenhäuser vorgesehen.</p> <p>In dem als "WA 4" bezeichneten Bereich sind sogar maximal 3 Wohneinheiten (WE) je Gebäude (3-Familienhäuser) vorgesehen.</p> <p>In dem städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplanentwurf sind in dem Bereich "WA 3" ganze 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 WE vorgesehen, mithin also 24 WE, und in dem als "WA 4" bezeichneten Bereich sind 12 Gebäude mit maximal 3 WE vorgesehen, also 36 WE. In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplanentwurf 34 Gebäude (Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser) mit maximal 2 WE, somit 68 WE, vorgesehen.</p> <p>Fazit ist, dass bis zu maximal 128 WE (!) gebaut werden könnten.</p> <p>Die ursprünglich - aus gutem Grund - vorgesehene und von der Gemeinde angegebene Anzahl von 68 WE wird also weit überschritten, fast verdoppelt.</p> <p>Eine solch massive und dichte Nutzung ist unzulässig.</p> <p>Wenn 128 WE im Maximalen tatsächlich verwirklicht würden - und würden „nur“ 3 Personen je WE angenommen - wäre dies ein Zuwachs von 384 Personen (!). Und weiter angenommen, dass je WE 2 PKW vorhanden wären, wären dies 256 (!) PKW, welche <u>jeden Tag</u> über die <u>einzig</u>e Zufahrt „Steige“ an- und abfahren!</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung unterschiedliche Interessen zukünftiger Bauherren. Dennoch werden durch den Bebauungsplan sowohl eine angemessenen und vertretbaren Dichte sowie sich in das Ortsbild einfügende Bauformen festgesetzt. Die Dichte der Bebauung ist nicht zuletzt auch aus den Vorgaben des Regionalplans für Grafenau abgeleitet. Demnach müssen im zukünftigen Wohngebiet mindestens 55 Einwohner / ha nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt Obergrenzen von Wohneinheiten fest. Aus vergleichbaren Gebieten kann man schließen, dass nur ungefähr die Hälfte der Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung gebaut werden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben des Regionalplans, wenn man bei einem Erstbezug von Familien mit Kindern ausgeht die Vorgaben gerade erreicht.</p> <p>Setzt man für die 34 Gebäude (Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser) nur für die Hälfte der Gebäude eine Einliegerwohnung an, entstehen 94 WE. Für die Mehrfamilienhäuser im WA 3 wurden die Höhenfestsetzungen an Gebäude mit zwei Vollgeschossen (THmax 6,5 m) angepasst. Demnach können dort mit kleinen Wohnungen maximal 8 WE je Gebäude entstehen, realistisch sind jedoch eher 6 WE. Dadurch lägen man dann bei einer Vollaufsiedlung bei 88 WE. Eine gewisse Flexibilität der Festsetzung ist im Hinblick auf die spätere Vermarktung notwendig, weshalb hier die Anzahl der WE nicht weiter eingeschränkt werden soll.</p> <p>2,6 ha x 55 Einwohner/ha = 143 Einwohner sind laut Regionalplan mindestens zu erreichen. Siehe Stellungnahme RP Stuttgart 13.01.2022. Der Regionalplan gibt für Grafenau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Zusammen mit den bereits vorhandenen Anwohnern entstünde auf der "Steige" täglich ein absolutes Verkehrschaos.</p> <p>Bei Festhalten an der vorhandenen Planung wird es eine unerträgliche Verkehrs- und Lärmsituation geben.</p> <p>Hinzu kommt noch eine erhebliche Gefährdung der Anwohner und Fußgänger durch die Verkehrsmehrbelastung, und aufgrund der zusätzlichen 256 PKW eine unerträgliche Parkplatzsituation. Es ist davon auszugehen, dass pro WE mindestens 2 PKW vorhanden wären, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern, jedoch nur ein Tiefgaragen-Stellplatz und somit mehr Autos pro Wohneinheit als Parkplätze vorhanden sein würden.</p> <p>Nach dem Bebauungsplanentwurf müssen lediglich 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden, bei den genannten Zahlen an zu erwartenden PKWs ist dies zu wenig und muss auf eine Nachweispflicht für 2 Stellplätze geändert werden.</p> <p>Die Folge würde anderenfalls sein (wie im Wohngebiet Mittenbühl), dass die angrenzende Umgebung im Bereich der „Steige“, die vorhandenen Parkplätze in der "Poppenhalde", die Parkplätze am Spielplatz sowie der „Malmshheimer Weg“ von den Bewohnern des neuen Baugebietes massiv zugeparkt würden.</p> <p>Es wäre bei Verabschiedung des Bebauungsplans in seiner jetzigen Fassung auch von einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr auszugehen, der zu einer starken Gefährdung von Fußgängern, insbesondere Kindern, und zu einer unerträglichen Lärmbelastung des neuen Wohngebiets, aber auch der umliegenden Straßen führen würde.</p> <p>Die Anzahl der WE ist daher erheblich zu reduzieren wie folgt:</p> <p>Verzicht auf Mehrfamilienhäuser oder Begrenzung der Mehrfamilienhäuser im Bereich WA 3" auf maximal 5 WE; Begrenzung im Bereich „WA 4“ auf 2 WE;</p>	<p>vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten. Laut Unterlagen wird die vorgesehene Dichte eingehalten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Durch die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (WE) wird über das Maß der Regelungen durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hinausgegangen. Nach der LBO müsste pro WE nur ein Stellplatz nachgewiesen werden. Zukünftig ist gegenüber der heutigen Situation aufgrund der Transformation der Mobilität mit weniger Individualverkehr zu rechnen. Zudem setzen die Örtlichen Bauvorschriften ein Mindestmaß an privaten Stellplätzen fest über das die jeweiligen Eigentümer auch hinausgehen dürfen und mehr Stellplätze auf ihrem Grundstück errichten dürfen.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten können Besucher im Straßenraum parken. An der Zufahrt zum neuen Wohnquartier sind zusätzlich 11 Besucherparkplätze eingeplant.</p> <p>Wie dargestellt muss von keinem Parkplatzsuchverkehr ausgegangen werden.</p> <p>Wie dargestellt muss die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht reduziert werden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Verzicht auf Kettenhäuser; Vergrößerung der Baugrundstücke und damit einhergehend Reduzierung der vorgesehenen Bebauung.</p> <p>Es stellt sich unseren Mandanten die absolut berechnigte Frage, wieso nicht die in der „Anlage 2 zur Vorlage Nr. 55/2021 - Begründung - zur GRS 13.10.2021" unter Ziff. 3.1, Seite 9 oben, genannte Einwohnerzahl von 149 bei 71 WE eingehalten wird.</p> <p>b) Eine solch massive Ausnutzung des neuen Baugebiets, wie sie nun geplant ist, ist unzulässig.</p> <p>4. Eine Mindestanforderung zur Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern, insbesondere der Schulkinder, ist (auch) die Forderung nach ausreichend breiten Gehwegen - und zwar im zur Bebauung vorgesehenen Gebiet, als auch an der "Steige", der <u>einzigsten</u> Zufahrtsstraße zum neuen Baugebiet.</p> <p>An angebauten Straßen, die dem Erreichen und Verlassen von Häusern und Grundstücken dienen, sind überall Anlagen für den Fußverkehr (Gehwege) erforderlich. Lücken in der Bebauung dürfen diese Grundausstattung nicht unterbrechen.</p> <p>An einseitig angebauten Straßen können Gehwege auf der nicht angebauten Seite nur entfallen, wenn auf der anderen Seite keine Ziele liegen, wie zum Beispiel Haltestellen oder Parkplätze.</p> <p>Gehwege sollen grundsätzlich mit dem Regelmaß von 2,50 Meter Breite geplant werden. Die veraltete Vorgabe eines Mindestmaßes von 1,50 Meter existiert schon lange nicht mehr - weder in aktuellen Regelwerken noch in der StVO und entsprechenden Verwaltungsvorschriften.</p> <p>5. Gefordert wird von unseren Mandanten auch eine rechtsverbindliche Erklärung der Gemeinde, dass auf den Einsatz eines Busverkehrs in dem Baugebiet "Malmshheimer Weg - Nord" verzichtet wird.</p>	<p>Wie oben dargestellt setzt der Bebauungsplan Obergrenzen der zulässigen Wohneinheiten fest. Dadurch bleibt eine gewisse Flexibilität für die spätere Vermarktung und es ist möglich auf den Bedarf zum Zeitpunkt der Vermarktung zu reagieren.</p> <p>b) Wie unter der Ziffer a) dargestellt entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des § 13 b BauGB und ist in seiner Ausformung zulässig.</p> <p>4. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 Ausgabe Die in den Querschnitten angegebenen Mindest - Gehwegbreiten von 2,50 m orientieren sich an der Forderung nach der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger (auch unter Beachtung der Benutzungspflicht bzw. -möglichkeit des Gehwegs durch Rad fahrende Kinder bis zum abgeschlossenen 8. bzw. 10. Lebensjahr (§ 2 StVO)) und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Gebäuden und Fahrbahn. In dörflichen Quartieren wird angesichts geringen Fußgängeraufkommens davon abgewichen und eine Gehwegbreite von 1,50 m reicht aus.</p> <p>5. Der Busverkehr soll mit Realisierung des Baugebiets noch nicht mit umgesetzt werden, dennoch für die Zukunft möglich sein, damit keine Möglichkeiten im Rahmen der Transformation der Mobilität später ausgeschlossen werden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Denn Busverkehr würde in dem dicht und eng bebauten Gebiet - wenn überhaupt möglich - so jedenfalls äußerst gefährlich für Verkehrsteilnehmer sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch der Busverkehr wieder <u>allein</u> (!) über die "Steige" möglich wäre, was zu einer erheblichen Gefährdung der Bewohner der "Steige" durchfahrende Busse sowie zu weiteren Verkehrshindernissen für die etlichen an- und abfahrenden Bewohner des neuen Wohngebiets und der "Steige" führen würde.</p> <p>6. Der Gemeinde wird die Übernahme des erst im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplans für das Gebiet "Poppenhalde" empfohlen, mit geringfügigen Ergänzungen.</p> <p>Dort findet sich ein ordentlicher Kompromiss zwischen "Wohnraumverdichtung " und Belangen der Bewohner der "Poppenhalde" sowie angrenzender Wohngebiete.</p> <p>Analog dem erst im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplan für das Gebiet "Poppenhalde" sollte daher die maximale Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt werden.</p> <p>Gleich dem erst im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplan für das Gebiet "Poppenhalde" sollten deswegen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein.</p> <p>Eine Ausnahme könnte für Mehrfamilienhäuser gelten, bei denen eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen zulässig wäre; dies könnte auch für Gebäude mit Flachdächern gelten. Sollte tatsächlich eine Bebauung mit Flachdächern genehmigt werden, was aber nicht wünschenswert ist (s.u.), so dürfte es kein Staffeldachgeschoss geben.</p> <p>Die maximale Anzahl der Vollgeschosse dürfte nicht überschritten werden, auch nicht durch Nachtragsbaugesuche.</p> <p>Würde diese Planung umgesetzt, wäre der Bebauungsplan wohl akzeptabel für unsere Mandanten.</p>	<p>6. Aufgrund der geänderten Vorgaben für ein flächensparendes Bauen und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum müssen auch verdichteter Wohnformen im zukünftigen Wohngebiet möglich sein.</p> <p>Weshalb im Bebauungsplan die Grundflächenzahl entsprechend der nach der Baunutzungsverordnung empfohlenen Obergrenze mit maximal 0,4 festgesetzt wird.</p> <p>Entsprechend der Anregung wurde auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse verzichtet und es wurden mit einer Traufhöhe von maximal 6,5 m drei Vollgeschosse ausgeschlossen. Auch die Mehrfamilienhäuser dürfen nur noch eine Traufhöhe von maximal 6,5 m haben und passen sich damit an die Bestandsbebauung an.</p> <p>Falls mit Nachtragsbaugesuchen spätere Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemeint sind so wären diese nur positiv zu bescheiden sofern das jeweilige gewählte Gremium (Gemeinderat) zustimmt. Der Bebauungsplan selbst lässt aufgrund der Festsetzung von maximal Werten keine Überschreitungen zu.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die derzeitige Planung ist aber, wie ausgeführt, nicht zulässig und würde bei deren Umsetzung zu erheblichen Gefahren und Belästigungen sowie zu bodenrechtlichen Spannungen führen.</p> <p>7. a) Auffällig ist, dass bezüglich des "WA 4" unter Ziff. 2.3 des Textteils des Bebauungsplanentwurfs keinerlei Höhenangaben enthalten sind.</p> <p>Warum dies so ist, erschließt sich nicht.</p> <p>b) Des Weiteren ist zu bemängeln, dass die maximalen Firsthöhen bei bis zu 12,5 m zzgl. 1,0 m Dachaufbauten (bei Flach- und Pultdächern - für die weiteren Dachformen fehlt eine Festsetzung} liegt.</p> <p>Hierdurch würden bei Umsetzung dieses Bebauungsplans mächtige, wuchtige Häuser entstehen, die geradezu erdrückende Wirkung aufeinander hätten und daher rücksichtslos wären.</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten sollte daher zusammen 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand sollte 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachabstand sollte mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten dürfte nicht die maximale Anzahl von Vollgeschossen überschritten oder umgangen werden.</p>	<p>Wie dargestellt ist die Planung zulässig. Die Befürchtung, dass bei deren Umsetzung von erheblichen Gefahren und Belästigungen sowie bodenrechtlichen Spannungen ausgegangen werden muss wird nicht geteilt.</p> <p>7. a) Im WA 4 wird die Traufhöhe mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 9,5 m über der in der nun vorliegenden Entwurfsfassung festgesetzten Bezugshöhe. die Bezugshöhe orientiert sich an der geplanten Höhe der Erschließungsstraßen und am natürlichen Gelände. Dabei vermittelt sie zwischen den Höhen.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs lag die Planung der Höhenlage der Erschließungsstraßen noch nicht fest.</p> <p>b) Da die Festsetzung bedeutet, dass bei Flachdächern die insgesamt mit ihrer Attikahöhe lediglich die für beispielsweise zulässigen Traufhöhen bei Satteldächern erreichen dürfen, diese für technische Anlagen überschritten werden dürfen. Bei geneigten Dächern sind die höheren Firsthöhen gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe, die nicht zusätzlich durch Dachaufbauten überschritten werden dürfen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei geneigten Dächern sind keine Überschreitungen durch Dachaufbauten zulässig. Zudem wird für geneigte Dächer in den Örtlichen Bauvorschriften folgendes geregelt:</p> <p>1.3 Dachaufbauten Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.a. sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m und mindestens 0,5 m zum First betragen.</p> <p>Bei Dachneigungen von kleiner 20° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt.</p> <p>Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf wurde auf die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen verzichtet.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>c) Gleiches gilt für die Traufhöhe, die bei max. 9,5 m liegt. Bei Festhalten an der bisherigen Planung würden bei den jetzt zulässigen Traufhöhen massive und wuchtige Gebäude entstehen, die erdrückend wirken würden und daher rücksichtslos wären.</p> <p>8. Bezüglich der Dachformen ist der Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35 Grad zugelassen, so wie auch der erst im Jahr 2015 erstellte Bebauungsplan "Poppenhalde" dies vorsieht.</p> <p>Jede andere Regelung würde zu bodenrechtlichen Spannungen führen.</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sollten, entsprechend dem Bestand im Gebiet "Poppenhalde"/ "Steige" / "Malmshheimer Weg", nur als Satteldächer zulässig sein. Um ein "Einfügen" der geplanten Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, sollte die Dachneigung in Anlehnung an diesen Bestand festgesetzt werden.</p> <p>Insbesondere sollten Gebäude mit Flachdächern nicht zulässig sein, denn diese würden sich in keinsten Weise in den vorhandenen Bestand einfügen.</p> <p>Die vorhandene und angrenzende Bebauung besteht im ganz Wesentlichen aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern und sogar das einzige Mehrfamilienhaus im mittleren Teil der "Steige" hat ein Satteldach. Das <u>einzig</u>e Gebäude mit Flachdach ist das Gebäude des Kindergartens.</p> <p>Da die Bauweise mit Flachdach mit nahezu 100 %iger Wahrscheinlichkeit auch - und sogar, wie derzeit üblich, überwiegend - in dem neuen Baugebiet zu erwarten ist, sich diese Dachform jedoch überhaupt nicht in die vorhandene Bebauung einfügt, sollte eine Bebauung mit Flachdächern in dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die festgesetzten Höhen bilden eine Hüllkurve, die nicht überschritten werden darf.</p> <p>c) Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf wurden die maximal zulässigen Traufhöhe auf 6,5 m reduziert und der Anregung gefolgt.</p> <p>8. Im direkt an das bestehende Baugebiet angrenzenden WA 1.3 wurden die Dachformen auf Satteldach und Pultdach beschränkt und die Firstrichtung entsprechend dem maßgeblichen Bestand festgesetzt indem die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße / Hangneigung stehen müssen.</p> <p>Was mit bodenrechtlichen Spannungen gemeint ist kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Wie dargestellt wurde die Dachform für das direkt angrenzende WA 1.3 an den Bestand angepasst.</p> <p>Für das restliche Plangebiet, welches keinen direkten Bezug zum Bestand hat soll die energetisch vorteilhafte Bauform von Flachdachgebäuden zulässig sein.</p> <p>Wie dargestellt soll die energetisch sinnvolle Bauweise auch im Hinblick auf eine nachhaltige und klimagerechte Bebauung zulässig sein.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>9. Auch bezüglich der Nebenanlagen würde sich eine Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan "Poppenhalde" empfehlen.</p> <p>Pro Grundstück sollte jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig sein. Diese dürfte eine maximale Größe von 20 m³ Brutto - Rauminhalt einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Diese Nebenanlage müsste einen Abstand von mindestens 2 m zur Straße einhalten.</p> <p>Dadurch würde eine "Auflockerung" des neuen Baugebiets erzielt werden.</p> <p>10. Bei Dachflächen von 0 - 8 Grad Dachneigung sollte der Bebauungsplan eine vollflächig extensive oder intensive Begrünung der Dächer vorsehen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p>	<p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen und bilden gleichzeitig auch einen Puffer für das Niederschlagswasser. Ziffer A 9 des Textteils:</p> <p>Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.</p> <p>9. Im Textteil ist unter der Ziffer A 6 eine entsprechend den zwischenzeitlich zeitgemäßen Anforderungen an die Nebenanlagen fortgeschriebene Regelung enthalten.</p> <p>Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, einschließlich Vordach nicht überschreiten.</p> <p>Durch die Regelung wird im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen maximalen GRZ sowie der Regelung unter Ziffer A 10, erreicht, dass das Gebiet durchgrünt wird.</p> <p>Ziffer A 10:</p> <p>Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu 100% als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten</p> <p>10. Aufgrund von Attika und technischen Aufbauten, Lichtkuppeln sind lediglich 75 % der Dachflächen begrünbar.</p> <p>Weshalb die Festsetzung unter der Ziffer A 9 wie folgt lautet:</p> <p>Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Allerdings bestehen gegen derart flache Dächer die oben bereits ausgeführten Bedenken, sodass Flachdächer gar nicht als zulässige Dachform vom Bebauungsplan zugelassen werden sollten.</p> <p>Analog dem erst im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplan für das Gebiet "Poppenhalde" sollten der Einheitlichkeit wegen Dachdeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun und anthrazitfarben im Bebauungsplan vorgeschrieben werden (sofern Ziff. 1.2 der "Örtlichen Bauvorschriften" im Bebauungsplanentwurf nicht schon so verstanden werden kann).</p> <p>Metall-Dacheindeckungen wurden durch Beschluss des Gemeinderats genehmigt. Dies sollte im Hinblick auf die extreme Geräuschentwicklung bei Sonneneinstrahlung auf Metalldächer (Knalleffekt) wieder zurückgenommen werden.</p> <p>Metall-Dacheindeckungen sollten daher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich unzulässig sein.</p> <p>11. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf begegnet aber auch im Hinblick auf den Naturschutz erheblichen Bedenken.</p> <p>Durch die Bebauung würden, sollte sie wie geplant umgesetzt werden, zwei unter Naturschutz stehende Heckenbiotope in Mitleidenschaft gezogen, eines davon müsste zugunsten der Bebauung sogar beseitigt werden.</p> <p>Es finden sich keine Ausführungen zur vorzunehmenden Ersatzmaßnahme (Wo? Wann? Wie groß?) für die Beseitigung des geschützten Heckenbiotops in dem Baugebiet</p> <p>Diesbezüglich wird um Erläuterung und Offenlegung eventueller Absprachen mit dem Landratsamt gebeten.</p> <p>12. Im Rahmen der Bebauung der oberen Grundstücke in der "Steige" wurde im Baugrund/Untergrund massiver Fels</p>	<p>Wie dargestellt sollen Flachdachgebäude nicht zuletzt aus klimatischen Anforderungen an moderne Baugebiete zulässig sein.</p> <p>Ist bereits in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.</p> <p>Nach Ziffer A 9 des Textteils sind Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.</p> <p>Nach Ziffer B sind lediglich kleinformartige Dacheindeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begründen. Also werden Blecheindeckungen nur untergeordnet möglich sein.</p> <p>11. Aufgrund der geringen Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Grafenau und der gleichzeitig hohen Nachfrage an Baugrundstücken, ist es notwendig neuen Wohnraum zu schaffen. Das Baugebiet „Malmshheimer Weg – Nord“ wurde im Rahmen der § 13b BauGB – Flächenanalyse im Jahr 2018 umgehend untersucht. Die Untersuchungen wurden in einem Termin dem Landratsamt vorgestellt und abgestimmt. Eingriffe in geschützte Biotope werden vollumfassend kompensiert.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde aktualisiert. Die Details können dem Bericht vom 30.05.2023 des Büros Prof. Pustal entnommen werden.</p> <p>Das Landratsamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt.</p> <p>12. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>vorgefunden und bereits damals wurde befürchtet, dass Sprengungen durchgeführt werden müssen.</p> <p>Da insbesondere Mehrfamilienhäuser i.d.R. mit einer Tiefgarage gebaut werden, ist davon auszugehen, dass im neuen Baugebiet beim Bau von Häusern ebenfalls mit massivem Fels zu rechnen ist.</p> <p>Unsere Mandanten 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.</p> <p>Sollte tatsächlich Fels vorhanden sein, welcher durch extrem schweres Gerät oder sogar durch eine Sprengung entfernt werden muss, wären die jeweiligen Käufer bereits in den Grundstückskaufverträgen zu verpflichten, dass für die umliegenden Gebäude vor Beginn dieser Arbeiten ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss.</p> <p>Eine solche Vereinbarung ist rechtlich zulässig und angesichts von der Umgebungsbebauung drohenden Schäden auch zumutbar.</p> <p>13. Nach alledem ist die derzeitige Planung unzulässig. Eine Umplanung ist daher dringend erforderlich.</p> <p>Vorschlag Bebauungsplan "Malsheimer Weg Nord"</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sind lediglich im Osten des Plangebietes im WA 3 geplant. Von den Bauherren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Baugrundgutachten vorzulegen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Falls Fels gesprengt werden muss ist es ein übliches Vorgehen, dass ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss, damit bei eventuell entstehenden Schäden die Versicherungsleistung erfolgen kann. Dies sind keinen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>13. Wie bereits in den vorlaufenden Ziffern dargestellt ist das neue Baugebiet zulässig.</p> <p>Vorschlag Bebauungsplan "Malsheimer Weg Nord"</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange wurden wie vorlaufend dargestellt berücksichtigt und gegenüber den Anforderungen an ein zeitgemäßes, welchen den Klimaschutz und die Niederschlagsbewirtschaftung berücksichtigt angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>oder geschützt werden, vielmehr drängt sich der Eindruck auf, es soll von vornherein das Maximum an Forderungen umgesetzt werden.</p> <p>Durch dieses neue Baugebiet mit der vorgestellten, extrem verdichteten Bebauung wird in die bisherige Wohn- und Lebenssituation der jetzigen Anwohner in dem Bereich Steige / Pappenhalde / Malsheimer Weg massiv eingegriffen und diese zu deren Nachteil erheblich verändert, hier seien nur die Stichworte Umwelt, Verkehr und Lärm zu nennen.</p> <p>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.</p> <p>Das sich in dem Baugebiet auch noch zwei unter Naturschutz stehende Heckenbiotop befinden, hat bei dem Ausweis als Bauland wohl auch keinen aus dem Gremium interessiert, der § 13b BauGB macht derzeit alles möglich.</p> <p>Die offiziellen Meinungen vieler Naturschutzverbände zum § 13 BauGB sind ja bekannt:</p> <p><i>Nach Einschätzung von BBN, BOLA, BUND, NABU, UVP-Gesellschaft und DNR ist das Instrument des § 13b wohnungspolitisch nicht zielführend, europarechtlich fragwürdig, planungsrechtlich widersinnig sowie naturschutz- und umweltpolitisch unvertretbar.</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sehen Sie und der Gemeinderat diese Anregungen bitte als Chance an, ein neues Wohngebiet zu erschaffen, welches eben</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>nicht den Charakter einer isolierten und abgesonderten Bebauung zeigt, sondern sich harmonisch in die bestehende Bebauung an- und einfügt.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich derzeit um folgende Punkte:</p> <p>1.</p> <p>Der Bebauungsplan Malmshheimer 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.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist in Bezug auf die angrenzenden bereits vorhandenen Wohngebiete Steige / Malmshheimer Weg / Pappenhalde viel zu massiv und zu dicht zur Bebauung vorgesehen. Es sollte eine Lockerung der Bebauung erfolgen.</p> <p>Im oberen Bereich der Steige, im bereits bestehenden Gebiet Malmshheimer Weg und Pappenhalde 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.</p> <p>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 <u>jeden Tag</u> über die <u>einzig</u>e Zufahrt Steige an- und abfahren!</p> <p>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,</p>	<p>1.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Maximale Bebauung wird durch die GRZ von 0,4 sowie der offenen Bauweise eingeschränkt. Durch die Festsetzung von Baufenstern (siehe Planzeichnung) ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die sich auch in die Umgebung einfügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Dezember 2022 liegt zwischenzeitlich vor und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf die maßgebenden Straßenquerschnitte (Verträglichkeit) untersucht.</p> <p>Die Prüfung gemäß den RASt 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.“</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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 Malmzheimer Weg von den Bewohnern des neuen Baugebietes zugeparkt werden.</p> <p>Die verkehrstechnische Infrastruktur für eine solche massive Anzahl an WE und Fahrzeugen ist nicht vorhanden.</p> <p>Um die vorgesehene massive und dichte Bebauung an die aufgelockerte Umgebungsbebauung anzugleichen und zur Vermeidung eines Verkehrskollapses, soll die Anzahl der WE drastisch reduziert werden.</p> <p>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.</p> <p>2. Für die ergänzende Bebauung der Pappenhalde wurde erst in 2015 ein neuer Bebauungsplan erstellt, dieser kann auch auf das Baugebiet Malmzheimer Weg Nord mit lediglich geringfügigen Ergänzungen übernommen werden.</p> <p>Wieso ist man diesen Weg nicht von vornherein gegangen und versucht mit einem neuen Bebauungsplan das Maximale um- und durchzusetzen?</p>	<p>Der Bebauungsplan kann nicht verhindern, dass Feldwege verbotener Maßen durch den PKW – Verkehr genutzt werden.</p> <p>Wie bereits dargestellt sind nach den Örtlichen Bauvorschriften 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Im Gebiet stehen zusätzlich 11 Besucherparkplätze im Osten des Plangebietes sowie der großzügig dimensionierte Straßenraum für Besucher zum Parken zur Verfügung. Es muss kein Parkdruck auf die Umgebung befürchtet werden.</p> <p>Wir verweisen auf die Vorgaben des Regionalplans. Die dort erforderlichen 55 Einwohner/ha sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans mindestens zu erreichen.</p> <p>Lediglich im Osten des Plangebietes im WA 3 (8 Wohneinheiten pro Gebäude) und im WA 4 (3 Wohneinheiten pro Gebäude) sind mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund der rechtlichen Vorgaben zum Flächensparenden Bauen nicht möglich.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen. Der neue Bebauungsplan berücksichtigt die zwischenzeitlichen Anforderungen an klimagerechte und flächensparende Baugebiete, weshalb die Festsetzungen fortgeschrieben wurden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>3. Die Prüfung, ob Busverkehr möglich ist, kann nicht ernsthaft sein?</p> <p>Das ist zudem ein Schlag in das Gesicht aller Anwohner, deren Kinder, auch aus dem hintersten Malmshheimer Weg, über Jahre hinweg an die Bushaltestelle "Eisterweg" laufen mussten.</p> <p>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 Pappenhalde 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.</p> <p>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.</p> <p>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 / Malmshheimer Weg / Poppenhalde. Diese Bushaltestelle ist auch aus dem gesamten neuen Baugebiet fußläufig in ca. 10 Min. zu erreichen.</p> <p>Es ist daher absolut nicht notwendig, dass die Möglichkeit eines Busverkehrs in das neue Baugebiet vorgesehen wird.</p> <p>4. Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:</p> <p>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.</p> <p>Nach dem vorliegenden Vorschlag für den Bebauungsplan, ist das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" und nicht als "reines</p>	<p>3. Der Busverkehr soll mit Realisierung des Baugebiets noch nicht mit umgesetzt werden, dennoch für die Zukunft möglich sein, damit keine Möglichkeiten im Rahmen der Transformation der Mobilität später ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Ausweisung im Bebauungsplan setzt eine größere Fläche für die spätere „Ausrundung“ der Zufahrt in das Plangebiet fest damit bei der konkreten Ausgestaltung noch eine gewisse Flexibilität bleibt. Die maximal erforderlich werdenden Kurvenradien wurden hierbei durch das Ingenieurbüro Wörner geprüft und können innerhalb der festgesetzten Fläche abgebildet werden.</p> <p>Schallgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Unter der Ziffer A 10.3 ist das Ergebnis dargestellt. Das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg formuliert als Schlusssatz des Ergebnisses folgendes: „Die Anforderungen der 16. BImSchV werden entlang der relevanten Streckenabschnitte der Straße Steige eingehalten.“</p> <p>Wie dargestellt soll eine zukünftige Buslinie durch die vorausschauende Planung nicht verhindert werden, jedoch zunächst nicht umgesetzt werden.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Gebiet wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, indem allerdings bestimmte Nutzungen ausgeschlossen wurden,</p>


Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wohngebiet" ausgewiesen, dies entspricht u.E. nicht den Vorgaben des§ 13 BauBG, nach dem ausschließlich Wohnnutzung erlaubt ist.</p> <p>Deshalb und auch in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen das Wohngebiets Pappenhalde und Steige soll das Baugebiet Malmshheimer Weg Nord auch als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden, analog dem Bebauungsplan für die ergänzende Bebauung der Pappenhalde aus 2015.</p> <p>5. Die maximale Grundflächenanzahl soll analog dem Bebauungsplan Pappenhalde mit 0,3 GRZ festgelegt werden.</p> <p>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.</p> <p>7. Dachformen Der Bebauungsplan ist bitte so verändern, 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 Pappenhalde I Steige I Malmshheimer Weg, nur als Satteldächer zulässig. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand w gewährleisten, wird die Dachneigung in Anlehnung an diesen festgesetzt.</p>	<p>sodass keine Konflikte entstehen. Durch die teilweise zwangsläufige Verpflichtung und dem einhergehenden Wandel des Homeoffice soll auch die Möglichkeit bestehen für einen selbstständigen Dienstleister (bspw. Steuerberater / Friseur) im Gebiet seiner Arbeit nachgehen zu können.</p> <p>Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes ist wie dargestellt nicht mehr zeitgemäß und es wird an der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Einschränkungen festgehalten.</p> <p>5. Die Grundflächenzahl ist seit dem 14.06.2021 nicht mehr als Obergrenze zu verstehen, sondern als Orientierungswert. Für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wird nach § 17 BauNVO ein Wert von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Vorgaben zum flächensparenden Bauen und letztendlich auch um die Anforderungen der Stellplatzvorgaben auf den Grundstücken realisieren zu können wird deshalb eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p> <p>6. Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs wurde auf die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen verzichtet. Die maximal mögliche Gebäudehülle wird über die Bezugshöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Attikahöhen beim Flachdach geregelt. Hierbei wurde auf Gebiete mit einer Traufhöhe von 9,5 m was drei Geschossen entsprochen hätte verzichtet. Maximal sind nur 6,5 m Traufhöhe zulässig.</p> <p>7. Dachformen Im direkt an das bestehende Baugebiet angrenzenden WA 1.3 wurden die Dachformen auf Satteldach und Pultdach beschränkt und die Firstrichtung entsprechend dem maßgeblichen Bestand festgesetzt indem die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße / Hangneigung stehen müssen.</p> <p>Wie dargestellt wurde die Dachform für das direkt angrenzende WA 1.3 an den Bestand angepasst.</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Die Höhe der baulichen Anlagen soll betragen</p> <p>Dachform Satteldach</p> <p>Maximale Traufhöhe 5,5 m</p> <p>Maximale Firsthöhe 8,5 m.</p> <p>9. Im reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und für die MFH maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.</p>	<p>Für das restliche Plangebiet, welches keinen direkten Bezug zum Bestand hat soll die energetisch vorteilhafte Bauform von Flachdachgebäuden zulässig sein.</p> <p>Wie dargestellt soll die energetisch sinnvolle Bauweise auch im Hinblick auf eine nachhaltige und klimagerechte Bebauung zulässig sein.</p> <p>Wie dargestellt wird im direkt an den Bestand angrenzenden WA 1.3 die Dachform auf Sattel- und Pultdächer mit der Gebäudestellung giebelständig zur Hangneigung festgesetzt und dadurch der Übergang zwischen Bestandsgebiet und neuem Wohnquartier harmonisch gestaltet.</p> <p>8. Die Höhen wurden mit einer Traufhöhe von 4,5 m im WA 1.3 und WA 1.1 sowie 6,5 m für das übrige Plangebiet festgesetzt. Eine Höhe von 5,5 m würde den Einbau von z. B. energetisch sinnvollen Kühldecken behindern, da dann die zulässige Höhe dafür nicht ausreicht. Die Firsthöhen sind deshalb ebenfalls für die zweigeschossigen Gebäude mit 9,5 m höher festgesetzt.</p> <p>9. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.2, WA 1.2, WA 1.3) und WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, im WA 4 maximal 3 Wohneinheiten und im WA 3 maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Das WA 3 liegt im Osten des Plangebietes und grenzt nicht direkt an die Bestandsbebauung an. Reines Wohngebiet wird im Plangebiet nicht festgesetzt, da dadurch die gewünschten Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten für das Wohnen nicht störende Betriebe zu stark eingeschränkt würden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>10. Nebenanlagen Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:</p> <p>Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 20m³ Brutto-Rauminhalt einseht. Vordach oder überdachter Terrasse und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Diese Nebenanlage muss einen Abstand von mind. 2m zur Straße einhalten.</p> <p>11. Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:</p> <p>Bei Dachflächen von 0-8 Grad Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.</p> <p>12. Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:</p> <p>Bei Dachdeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun und anthrazitfarben.</p> <p>13. Dachaufbauten Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Poppenhalde:</p> <p>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 munterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>	<p>10. Nebenanlagen Im Textteil ist unter der Ziffer A 6 eine entsprechend den zwischenzeitlich zeitgemäßen Anforderungen an die Nebenanlagen fortgeschriebene Regelung enthalten.</p> <p>Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, einschließlich Vordach nicht überschreiten.</p> <p>11. Im Plangebiet sind Dächer bis 15° zu begrünen, dadurch sind auch flachgeneigte Pultdächer zu begrünen und es werden die Eingriffe in das Klima reduziert. Zudem dient die Dachbegrünung als zusätzlicher Puffer für Niederschlagswasser.</p> <p>12. Die Regelung wurde in den Örtlichen Bauvorschriften entsprechend übernommen (Ziffer B 1.2).</p> <p>13. Dachaufbauten</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind bei geneigten Dächern keine Überschreitungen durch Dachaufbauten zulässig. Zudem wird für geneigte Dächer in den Örtlichen Bauvorschriften folgendes geregelt:</p> <p>1.3 Dachaufbauten Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.a. sind zusammen gerechnet bis zu 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m und mindestens 0,5 m zum First betragen.</p>

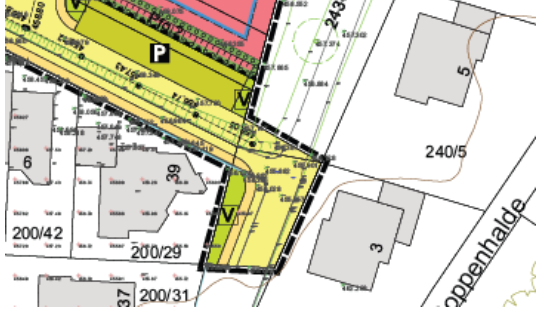
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>14. Durch die Bebauung werden zwei unter Naturschutz stehende Heckenbiotope in Mitleidenschaft gezogen, eines davon muss zu Gunsten der Bebauung komplett beseitigt werden, das andere zumindest zu einem großen Teil.</p> <p>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?).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Bei Dachneigungen von kleiner 20° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt.</p> <p>Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf wurde auf die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen verzichtet. Die festgesetzten Höhen bilden eine Hüllkurve, die nicht überschritten werden darf.</p> <p>Durch die getroffenen Regelungen fügt sich das Plangebiet in den Bestand ein und erfüllt trotzdem die Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung.</p> <p>14. Aufgrund der geringen Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Grafenau und der gleichzeitig hohen Nachfrage an Baugrundstücken, ist es notwendig neuen Wohnraum zu schaffen. Das Baugebiet „Malmshheimer Weg – Nord“ wurde im Rahmen der § 13b BauGB – Flächenanalyse im Jahr 2018 umgehend untersucht. Die Untersuchungen wurden in einem Termin dem Landratsamt vorgestellt und abgestimmt. Eingriffe in geschützte Biotope werden vollumfassend kompensiert.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde aktualisiert. Die Details können dem Bericht vom 30.05.2023 des Büros Prof. Pustal entnommen werden.</p> <p>Das Landratsamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt und wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage erneut beteiligt. Rechtzeitig vor Satzungsbeschluss wird mit dem Landratsamt der Vertrag über den Ersatz der Biotope getroffen.</p> <p>15. Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist nicht bekannt, dass Sprengungen durchgeführt werden müssen.</p> <p>Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sind lediglich im Osten des Plangebietes im WA 3 geplant. Von den Bauherren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Baugrundgutachten vorzulegen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>hingewiesen und vertraglich dazu verpflichtet werden, für jedes Grundstück ein Bodengutachten / Geologisches Gutachten erstellen zu lassen. Dies ist rechtlich möglich und zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Falls Fels gesprengt werden muss ist es ein übliches Vorgehen, dass ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss, damit bei eventuell entstehenden Schäden die Versicherungsleistung erfolgen kann. Dies sind keinen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>16. Das Niederschlagswasser wird zum einen in Zisternen auf den privaten Grundstücken gepuffert und zum anderen über Regenrückhaltebecken im öffentlichen Straßenraum gedrosselt an das Regenwassernetz abgegeben. Erläuterungen dazu können dem Erläuterungsbericht vom 24.11.2022 des Ingenieurbüros Wörner unter der Ziffer 3 entnommen werden.</p> <p>Die Anregungen wurden wie dargestellt in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
2	<p>Stellungnahme 2 Schreiben vom 01.12.2021</p>	<p>Im Vorentwurf Planzeichnung vom 13.10.2021 für das Wohngengebiet Malmshheimer Weg Nord grenzt die Markierung der betroffenen Flächen an unser Grundstück. Dazu eine Frage:</p> <p>Wir wohnen in der Poppenhalde 3 (Grundstücksnr. 240/4). Unser Garten grenzt westlich an die Steige und ist mit einer Hecke und einem Bordstein zur Straße (Steige) abgegrenzt. Aus der Markierung im Vorentwurf Planzeichnung vom 13.10.2021, die bis zur Angrenzung zu unserem Grundstück verläuft (siehe meine rote eingekreiste Markierung in der angehängten pdf), kann ich nicht konkret ableiten, welche Berührungspunkte die Markierung mit uns hat?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		 <p>Quelle: aus Google Earth Die rote Markierung umrandet den Heckenstreifen, zwischen Flurgrundstücksnr 240/4 und Steige.</p> <p>Google (48°43'09"N 8°54'34"E) 489 m</p> <p>Ich gehe davon aus, dass für die rechte Seite der Steige auf Höhe von unserem Grundstück (somit insgesamt zwischen Wendepalte und Grundstücksnr. 240/5) keine zu uns angrenzenden baulichen Veränderungen der Straße und des Bordsteins geplant sind, richtig?</p> <p>Für eine Rückmeldung danke ich Ihnen im Voraus. Nach intensivem Durcharbeiten des von der Gemeinde kommunizierten Vorentwurfes "Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften" vom 13.10.2021 für das geplante Neubaugebiet Malmshheimer Weg-Nord, nehme ich hiermit Stellung zu verschiedenen Punkten und gehe mit unseren Bedenken und Anmerkungen auf diese ein.</p> <p>Da wir in diesem veröffentlichten Bebauungsplan unter Punkt 5.1 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) offiziell mit der Flurstücksnr. 240/4 als Angrenzung im Osten des geplanten Neubaugebietes deklariert wurden, möchte ich zuallererst auf die für uns persönlich relevanten und daraus ableitenden Implikationen bzw. Risiken hinweisen:</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen direkt an das Grundstück an. In das private Grundstück wird nicht eingegriffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Sachverhalt: Wie beigefügten Fotos ersichtlich (siehe Anlage), trennt ein Heckenstreifen unser Grundstück (240/4 westlich) von der Straße Steige. Dieser beginnt am Ende der Wendeplatte und mündet nahtlos nördlich in die weiterführende große Hecke entlang der Steige in Richtung Magstadter Straße (Höhe Flurstücksnr. 240/5 und 240/6).</p> <p>Ein Bordstein rundet den Heckenstreifen links vom rechten Straßenrand ab.</p> <p>Diese an unser Grundstück angrenzende Hecke besteht seit rd. 40 Jahren und wurde über diese ganzen Jahre sowohl vom Vorbesitzer () als auch seit unserem Erwerb des Hauses von uns gepflegt. Durch diese Hecke wird zumindest ein kleiner Sicherheitsabstand zwischen der Straße und unserem Garten ermöglicht.</p>  <p>Foto vom 21.12.2021. Rote Markierung stellt die Breite des Gartenabrisses von Steige 39 und die zukünftige Straßenbreite dar. Diese überschreitet dann die 8m.</p>	<p>Die Erschließungsplanung in das neue Baugebiet greift nicht in die privaten Grundstücke ein. Siehe nachstehende Skizze zur Erschließung.</p> 

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		 <p>Foto vom 21.12.2021 von der in der Stellungnahme erläuterten Hecke</p> <p>Anliegen:</p> <p>Ich bitte Sie, diesen Heckenstreifen unberührt zu belassen und somit keine baulichen Veränderungen an der rechten Straßenseite der Steige (auf Höhe 240/4) ausfolgenden Gründen vorzunehmen:</p> <p>Risiko: Wie aus der Baugenehmigung des Hauses der Poppenhalde 3 (von 1978) zu entnehmen ist, verbirgt sich unmittelbar zur westlichen Grundstücksgrenze ein unterirdischer 10.000 Liter Heizöltank.</p> <p>Es besteht große Gefahr, dass Erschütterungen durch bauliche Maßnahmen an der Straße und dem Gartenabriss Steige 39, dem zusätzlichen starken Verkehr von Schwertransportern, 40 Tonner LKW-Kipper, Baggern, Krantransport etc. während der Bauphase und gleichzeitig dem geringen Abstand zu unserer Grundstücksgrenze, Schäden an den Schutzfunktionen, an der Konstruktion und weiteren Funktionalität unseres Öltanks verursachen. Nicht zu vergessen ist dabei der Brandschutz. Jegliche Schäden, Lecks, mögliche Ölaustritte in dem Erdreich, die durch diese Erschütterungen verursacht werden, werde ich der Gemeinde und der Baufirma nach dem Verursacherprinzip zur ganzheitlichen Wiederherstellung der Schäden (inkl.</p>	<p>Im Rahmen der Erschießungsmaßnahme wird der Schutz der Hecke berücksichtigt und der Bauablauf mit den angrenzenden Eigentümern abgestimmt.</p> <p>Risiko: Wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung der Erschließungsstraße berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Gartenrekonstruktion und Weiteres) in Rechnung stellen. Im worst case kann das sogar zu einem Baustopp führen.</p> <p>Eine Beibehaltung der Hecke und dem dadurch größeren sichergestellten Sicherheitsabstand (von circa einem Meter) zu unserem Grundstück kann das Risiko vermutlich reduzieren.</p> <p><u>Bereits ausreichender Abstand:</u> Die Straßenbreite auf Höhe unseres Grundstücks ist bis zur Gegenseite Steige 39 & 37 nach Abriss des Gartens (Steige 39), trotz Beibehaltung der Hecke, bereits über 9 Meter. Damit wird die von Ihnen unter Punkt 6 (Verkehrsflächen) festgesetzten Straßenbreite von insgesamt 8 m (6,5 m + Gehweg 1,5 m) trotzdem übererfüllt. Im inneren Ring des Gebietes entspricht die Straßenbreite auch diese max. 8 m. Im Vergleich zu den weiteren Einmündungen entlang der Steige in den Malmzheimer Weg, Lerchenweg, Meisenweg und Finkenweg wird die Zufahrt, trotz Beibehaltung des Heckenstreifens an unser Flurstück, breiter als die bestehenden. Unter diesen Prämissen wird ja heute bereits die Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehrautos etc. sowohl in den erwähnten Einmündungen sichergestellt als auch für den inneren Ring inkl. geplanten Bautransport gewährleistet.</p> <p>Schaden: Durch die Bauphase werden wir persönlich sehr stark durch Lärm, Dreck und Eingriff in die Privatsphäre geschädigt!</p> <p>Ursachen: Der Abriss des Gartenstückes (Steige 39), der über mehrere Jahre schwere und sperrige Bautransportverkehr von <u>mehreren hunderten</u> (knapp vierstelligen Anzahl) LKWs An- und Abfahrten, durch das Abtragen des gesamten Aushubes aller Wohneinheiten und der Erschließung die Betonmischer für den Bau aller Wohneinheiten, Lieferung des gesamten Baumaterials, Lieferung von Kränen, usw, der gesamte tägliche Autoverkehr von mehr als 60 WE zum Neubaugebiet (statistisch ca. 2 Autos pro WE) für alle Ewigkeit, der <u>an einer einzigen Zu- und Ausfahrt</u> in das neue Wohngebiet direkt an unserer Haustüre einmündet oder ausfährt.</p>	<p><u>Bereits ausreichender Abstand:</u> Wird zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und den Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Schaden: Im Rahmen der Ausführungsplanung und des Bauablaufs werden die Anliegen der Anlieger entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ursachen:</p> 

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Unsere Haustüre ist auf der Seite der Steige, wie ebenfalls aus der Baugenehmigung der Poppenhalde 3 ersichtlich ist. Ohne den Heckenstreifen würden die Autos Dreck, Matsch, Regenwasser ohne Sicherheitsabstand direkt an die Haustüre (& -wand) spritzen und ggf. aus dem Haus laufende Kinder und geherschwerte Anwohner / Besucher gefährden. Zumal auch noch der rege Durchgangsverkehr (in nicht angepasster Geschwindigkeit) Richtung Pferdehof hinzukommt.</p> <p><u>Das werden wir so nicht akzeptieren und dulden! Das ist für unsere erst 2019 erworbene und renovierte Immobilie wertmindernd und für uns eine Zumutung!</u></p> <p>Wie plant die Gemeinde diesen entstehenden Schaden zu kompensieren?</p> <p>Lösungsvorschlag: Ich bitte Sie, somit unter Betrachtung der aufgelisteten kritischen Fakten, Risiken und zu befürchtenden wertmindernden Auswirkungen das Bestehenbleiben der Hecke in Ihre Planung zu berücksichtigen, um finanzielle und umweltschädigende Risiken zu minimieren und für uns als Familie etwas mehr Brand-, Lärm- und Sichtschutz zu gewähren.</p> <p>Vorteil: Damit können Sie als Gemeinde sicherlich den alternativ daraus ableitenden finanziellen und zeitlichen Aufwand für weitere Schutzprüfungen, Gutachten-, Schaden- und Substitutionskosten reduzieren!</p> <p>Mein Angebot an Sie: Ich biete Ihnen an, dass wir uns gemeinsam mit der Projektleitung (und eventl. Ingenieurbüro), die Sachlage, Risiken und Chancen vor Ort anschauen und nicht nur Obertheoretische Aktenpläne die weiteren Maßnahmen zu diesem in Relation kleinen Thema planen. Kleiner Aufwand mit positiver Auswirkung und sinkenden Widerständen!</p> <p>Kritik, Widerspruch und Verbesserungsvorschläge zu Ihrem Entwurf</p>	<p>Im Bereich der Steige 39 ist eine Verkehrsgrünfläche als Abstand zur Erschließungsstraße eingeplant.</p> <p>Die Bedenken wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Wie dargestellt wurden die Bedenken berücksichtigt. Von einer Wertminderung für die Bestandsgebäude muss wegen des neu entstehenden Wohngebietes nicht ausgegangen werden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Ergänzend möchte ich gerne auf die Begründung und Definition unterschiedlichster Themen aus ihrem Bebauungsplan eingeben:</p> <p>Verkehr allgemein und verkehrstechnische Infrastruktur Ergänzend zu den bereits erwähnten Folgen und Schäden der einzigen Zufahrt, sind Notfallsituationen (mehrere Feuerwehrautos, Krankenwagen, flüchtende Anwohner etc.) nicht zu vergessen und zu unterschätzen.</p> <p>Aktuellere Neubaugebiete, wie in Schafhausen, Maichingen, Gechingen und Malsheim haben <u>immer mind. 2 Zu- und Ausfahrten</u> in das Gebiet.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Warum nicht die im Norden des Gebiets geplante Erschließungsstraße als 2. reguläre Zufahrt direkt nutzen?</p> <p>Dabei einen anteiligen Verkehr über den Norden des Wohngebietes, über die Verbindungsstraße zwischen dem Osten des Gebietes und der Pappenhalde (also Steige) fließen zu lassen. Um nicht die Straße signifikant zu erweitern, kann das über ein Einbahnstraßenkonzept gelöst werden. Über die Steige erfolgt bereits offiziell reger Durchgangsverkehr (u.a. auch von Gemeindemitarbeitern - damit ist nicht der Wassermeister gemeint). Dank des Schildwechsels vor ein paar Wochen haben Sie bereits eine gute Lösung für diesen Vorschlag geschaffen!</p> <p><u>Vorteil:</u> Damit würde sich der Zu- und Ausfahrtsverkehr klug entzerren und die Widerstände der bestehenden Anwohner sicherlich reduzieren.</p> <p>Eine Begründung des erhöhten Verkehrsaufkommens im inneren des Gebietes kann kein Gegenargument werden, denn das tritt bei uns Anwohnern des bestehenden Gebietes geballt auch ein. Das ist kein gültiges Argument. Gleiches Recht für alle!</p> <p>Der gesamte Bauverkehr (wie oben beschrieben) über die Steige ist nicht nur für die Anwohner eine Zumutung und über mehrere Jahre mit Lärm und Schmutz verbunden, nein, auch</p>	<p>Verkehr allgemein und verkehrstechnische Infrastruktur Wird zur Kenntnis genommen. Falls einmal die Zufahrt zum Plangebiet blockiert sein sollte, können die Anbindung im Norden und Westen an das Feldwegenetz genutzt werden.</p> <p>Eine vollständig ausgebaute 2. Zufahrt zum Gebiet ist aufgrund der Anbindung an das Feldwegenetz nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>für die Beschaffenheit des Asphaltes etc. der Steige, der heute bereits Mängel und Beschädigungen aufweist.</p> <p>Die verkehrstechnische Infrastruktur der Steige ist für eine solche signifikante Steigerung der Anzahl an Wohnungseinheiten, Fahrzeugen und mehrere hunderte Schwertransport Fahrten nicht ausgelegt und nicht vorhanden. Die Sicherheit der Schulkinder auf dem Schulweg ist ebenso gefährdet!</p> <p>Anforderung: Den gesamten Bauverkehr für die Erschließung, den Aushub und die Aufschüttungen aller Wohneinheiten ebenfalls über die im Norden des Gebiets geplante Erschließungsstraße und über die Abkürzungstrecke am Pferdehof zur Magstadter Straße vorzunehmen. Dass das logistisch möglich ist, erweist sich seit dem Bau des Pferdehofs, da zu diesem Zeitpunkt und bis heute noch große LKWs Richtung Herrn Döffingers Hof (über die Steige und danach auf die Magstadter Straße) fahren.</p> <p>Vorteil: Da der Bauaushub vermutlich sowieso nach Magstadt transportiert wird, kann man somit kurze Wege sicherstellen, Effizienz steigern, CO2 reduzieren, die örtliche Infrastruktur und die negativen Implikationen für die Gemeindebürger schonen.</p> <p>Städtebauliches Konzept Im ersten Absatz auf Seite 8 wird die Begründung für die Mehrfamilienhäuser Häuser im Osten des Baugebietes mit dem Satz beschrieben" <i>dadurch kann diese im Gegensatz zur im übrigen Gebiet geplanten Bebauung mit 2 Val/geschossen, dichtere Bebauung in das Orts- und Landschaftsgebiet eingebunden werden</i>". <u>Diese Aussage ist falsch!</u></p> <p>Das geplante Wohngebiet Malmshheimer Weg Nord grenzt an die bestehenden Wohngebiete Malmshheimer Weg (im Süden) <u>und</u> der Pappenhalde (im Osten), wie Sie unter Punkt 5 des Vorentwurfes bestätigen.</p> <p>In der Planung ist dieses Gebiet <u>ganzheitlich mit den angrenzenden bestehenden</u> Wohngebieten zu betrachten und nicht als abgegrenzte "Zelle". Somit ist das Baufenster der angrenzenden Gebiete zu adaptieren und ein "harmonisches</p>	<p>Städtebauliches Konzept Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bild" (wie Sie in 2.5 schreiben) zu erstellen! Im Konkreten heißt das:</p> <p>Keine WA3 ähnliche MFH und schon gar nicht im Osten des Gebietes, das an die Pappenhalde grenzt. Das hat ein "Steige Ost-West Mauer-Charakter" und ist nicht notwendig. Anforderungen und Verbesserungsvorschläge, um dennoch die Anzahl der WE einzuhalten, haben Sie in den Stellungnahmen von weiteren Anwohnern und im Ihnen mitgeteilten Forum erhalten.</p> <p>Anzahl der max. erlaubten Geschosse und max. Firsthöhe an den Bebauungsplan der Pappenhalde und des bestehenden Malmshheimer Weg anpassen.</p> <p>Mögliche Risiken von MFH im Osten des Gebiets</p> <p>Hierzu verweise ich auf die Ihnen (in Persona Herrn Thüringer und dem gesamten Gemeinderat) zugestellte Stellungnahme der Familie [REDACTED] vom 22.07.2021 m.d.B. um Berücksichtigung:</p> <p>"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.</p> <p>Da insbesondere die MFH i.d.R. mit einer Tiefgarage gebaut werden, ist ggf. Davon auszugehen, dass im dem Baugebiet ebenfalls mit massivem Felsen 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.</p> <p>Sollte sich aus diesen Bodengutachten ergeben, dass Fels vorhanden ist, welcher durch 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."</p>	<p>Entsprechend den Anregungen und Bedenken der Anlieger wurden die Gebäudehöhen um 2 m reduziert. Demnach entstehen zweigeschossige Gebäude mit Sockel-/Gartengeschoss und Dach-/Attikageschoss.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sind lediglich im Osten des Plangebietes im WA 3 geplant. Von den Bauherren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Baugrundgutachten vorzulegen.</p> <p>Falls Fels gesprengt werden muss ist es ein übliches Vorgehen, dass ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss, damit bei eventuell entstehenden Schäden die Versicherungsleistung erfolgen kann. Dies sind keinen Regelungen des Bebauungsplans.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Lage und Beschreibung Aus Ihrem Vorentwurf befürworte ich Ihren beschriebenen Standpunkt zur Nutzung der bereits bestehenden Busanbindung über den Elsterweg und nicht wie noch bei der Infoveranstaltung in Aussicht gestellten Prüfung einer Anbindung des Plangebietes an den Busverkehr. Damit ist auch aus meiner Sicht, eine ausreichende Busanbindung gewährleistet.</p> <p>Wir benötigen im Neubaugebiet, Malmshheimer Weg und Poppenhalde keine zusätzliche Busanbindung und -haltestelle. Abgesehen davon, dass unsere Kinder ebenfalls die bereits angebotenen Busanbindungen verwenden (somit kann das auch vom geplanten Gebiet erfolgen), ist die Infrastruktur nicht dafür ausgerichtet und der zusätzliche Lärm nicht zumutbar!</p> <p>Zu B Planungsrechtliche Festsetzung</p> <p>Allgemeine Wohngebiete In Adaption an die angrenzenden Wohngebiete ist unbedingt eine Angleichung an den in 2015 erstellte Bebauungsplan für die Poppenhalde und die Festsetzung des Wohngebietes Malmshheimer Weg Nord als ein <u>reines</u> Wohngebiet (WR) vorzunehmen.</p> <p>Dachformen Ich sehe keinen Anlass und keinen Grund die Dachformen zu den bestehenden angrenzenden Wohngebieten zu verändern.</p> <p>Somit sollen Flachdächer für die Ein-/Zwei-/Dreifamilien-, Doppel-, Reihen und Kettenhäuser verboten werden. Auch bei diesem Punkt soll eine Anpassung an den 2015 erstellten Bebauungsplan "Poppenhalde" und entsprechend des Bestandes Poppenhalde, Malmshheimer Weg und Steige</p>	<p>Lage und Beschreibung Die Möglichkeit für eine Busanbindung wird geprüft. Bei Realisierung des Baugebiets ist die Umsetzung der Buslinie noch nicht dabei. Sie soll jedoch für eine spätere Weiterentwicklung möglich sein.</p> <p>Zu B Planungsrechtliche Festsetzung</p> <p>Allgemeine Wohngebiete Es wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Demzufolge besteht die Möglichkeit nach § 4 Abs. 3 BauNVO bestimmte Nutzungen auszuschließen, sodass im Gebiet überwiegend Wohnen zulässig ist. Um Konflikte zu vermeiden wurden bereits Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p>Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.</p> <p>Dachform Im direkt an das bestehende Baugebiet angrenzenden WA 1.3 wurden die Dachformen auf Satteldach und Pultdach beschränkt und die Firstrichtung entsprechend dem maßgeblichen Bestand festgesetzt indem die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße / Hangneigung stehen müssen.</p> <p>Für das übrige Wohngebiet sind auch energetisch vorteilhafte Flachdächer zugelassen, die begrünt werden müssen und somit</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>erfolgen und ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35 % zugelassen werden.</p> <p>Eine Differenzierung zum angrenzenden Bestand (der weiterhin ganzheitlich mit zu berücksichtigen ist) zerstört das "Ortsbild". Vergleichbare Neubaugebiete in der Region und Kommunen sind somit kein positives ästhetisches und visuelles Vorbild.</p> <p>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser Positiv finde ich in Ihrem Vorentwurf das geplante Retentionsbecken unter der öffentlichen Parkplatzfläche.</p> <p>Im letzten Sommer 2021 konnte bereits das Regenwasser nicht ausreichend versickern. Dazu gibt es ein Video auf Höhe Steige 39, das den Wasserstrom und den sprudelnden Schacht zeigt, welches das vorbeifließende Wasser nicht mehr auffangen konnte.</p> <p>Wie ist das erst wenn ein Großteil der Fläche versiegelt, verdichtet und verbaut ist? Reichen tatsächlich sicher das Retentionsbecken und die Zisternen auf den privaten Grundstücken aus, um das Niederschlagswasser aufzufangen und das Abfließen von Regenwasser Richtung Poppenhalde und Steige einzugrenzen?</p> <p>Wir Anwohner sind hier sehr besorgt und hoffen, dass das ausreichend und nicht minimalistisch in Ihrer Planung berücksichtigt wurde. Bundesweite Erfahrungen aus dem Sommer 2021 führen natürlich zu Ängsten und Sorgen der Bürger. Dabei reicht sicherlich nicht die Rückstauklappe, wie von Herrn Thüringer bei der Infoveranstaltung angesprochen, aus.</p> <p>Ich bitte Sie dieses Video als Anlass dafür zu nehmen, die Planung nochmals zu überprüfen und sicherzustellen, dass bei der Evaluierung der Abwasserinfrastruktur alles ganzheitlich und ausreichend berücksichtigt wurde. Jetzt ist die noch Chance vorhanden, zukünftige Schaden und Komplikationen zu vermeiden.</p> <p>Sehr geehrter Herr Buck,</p>	<p>einen Betrag zur Minderung der Beeinträchtigung des Klimas durch die neue Bebauung leisten und gleichzeitig noch einen gewissen zusätzlichen Puffer über das erforderliche Maß zur Regenrückhaltung für das Niederschlagswasser bieten.</p> <p>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser Wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplanentwurf wurde vom Ingenieurbüro Wörner ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Details können dem Erläuterungsbericht vom 24.11.2022 entnommen werden.</p> <p>Gegenüber der Ist - Situation wird durch dieses Niederschlagsmanagement auch das Hangwasser von den Feldern abgefangen und bieten dadurch einen zusätzlichen Schutz für das bestehende Wohngebiet.</p> <p>Grund zur Besorgnis besteht wie dargestellt nicht. Die Situation wird sich durch das geplante Entwässerungssystem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gegenüber dem Bestand verbessern.</p> <p>Wie dargestellt wurde die Bestandssituation berücksichtigt und verbessert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>sehr geehrter Herr Thüringer, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,</p> <p>als Gemeindeglieder, Wähler (Bürgermeister und Gemeinderat) und als Grundsteuerzahler habe ich die Erwartung, dass auch meine Interessen vertreten werden.</p> <p>Es ist mir bewusst, dass es für eine Gemeinde anspruchsvoll ist, die verschiedenen Herausforderungen und Dimensionen (wie gemeindebauliche, verkehrliche, gesellschaftliche und Umweltaspekte) in eine ausgewogene und für alle zufriedenstellende Balance zu bekommen.</p> <p>Als von dem geplanten Neubaugebiet Malmzheimer Weg-Nord durch die bisher vorgesehene Zufahrt persönlich stark betroffene Familie, erwarte ich somit ein Entgegenkommen Ihrerseits bei den oben angemerkten Punkten. Persönlich ist uns ein großes Anliegen der Erhalt des Heckenstreifens, priorisiert aus Sicherheits- und eventl. schadensreduzierenden Gründen, und das Überdenken der Zufahrtsplanung.</p> <p>Abschließend möchte ich sagen, grundsätzlich ist für mich die Schaffung von Wohneinheiten in Maßen nachvollziehbar, wenn die Infrastruktur in Relation mitwachsen kann und die finanzielle Lage es erlaubt. Ebenso sind Gleichbehandlung und Interessen der Bürger zu berücksichtigen. Dabei empfiehlt sich die Beteiligung der Bestandsbürger und Anwohner aktiv und persönlich zu beteiligen. Denn auch wir haben, wie Sie alle, ein großes Interesse an der positiven Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Generationen.</p> <p>Das in der Stellungnahme erwähnte Video ist unter https://grafenau-baugebiet-malmzheimer-weg-nord.de/ zu sehen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken wurden wie dargestellt in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Planung ist in der Entwicklungsplanung der Gesamtgemeinde berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
3	<p>Stellungnahme 3 Schreiben 11.12.2021</p>	<p>Vorschläge zu den Heizungen im Neubaugebiet Malmshheimer Weg-Nord.</p> <p>Fakt: Mit der Wahl der Heizungsart in Neubauten wird für Jahrzehnte zementiert, 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 klimaneutrale Pelletheizung entschieden.</p> <p>In den Neubaugebieten hat sie erneut die einmalige Gelegenheit, die entsprechenden klimafreundlichen Weichen für Jahrzehnte zu stellen. 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 keine fossilen Energien für Heizung und Warmwasserbereitung zulassen (also weder Erdgas noch Heizöl). Sie ist dazu berechtigt, und meiner Ansicht nach auch zum Wohle der Allgemeinheit und besonders der 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.</p> <p>Die Gemeinde sollte eine solche Möglichkeit von einem dafür kompetenten Fachbüro prüfen lassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Gebäudeenergiegesetz und deren Pflicht zur Umsetzung werden die Anregungen berücksichtigt und es sind im Rahmen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.</p> <p>PV – Anlagen sind im Plangebiet zulässig und jeder Bauherr kann im Rahmen der Gesetze die optimale Lösung für sein Bauvorhaben entwickeln.</p> <p>Weitere Prüfungen durch ein Fachbüro sind nicht nur für das Plangebiet erforderlich, sondern aufgrund der geplanten Verpflichtung der Kommunen zur kommunalen Wärmeplanung für das Gemeindegebiet insgesamt umzusetzen. Die Regelungen werden deshalb nicht im Bebauungsplan erfolgen.</p>

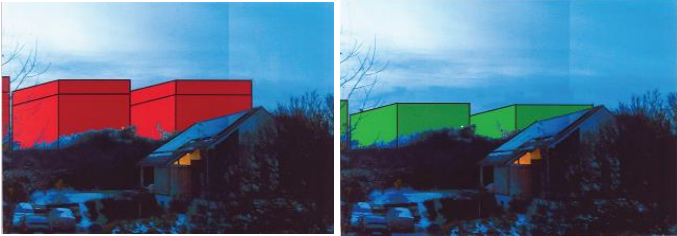
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>2. Auch für die geplanten Mehrfamilienhäuser sollte natürlich Punkt 1 gelten. Die Gemeinde sollte zudem prüfen lassen, ob - ähnlich wie bei den Neubauten an der Stegmühle - eine klimaneutrale Heizzentrale (z.B. mit 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>	
4	<p>Stellungnahme 4 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>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 massige 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>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 Malmshheimer Weg-Nord sind monströse Ausmaße geplant. Baufenster: L:26 m, B: 16 m, H: 14 m in exponierter</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Bebauungsplänen</u> 1.) Erweiterung Mittenbühl- Nord. 2.), Malmshheimer Weg-Nord, 3.) Oberäcker</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In den Behandlungsvorschlägen zum Bebauungsplan „Malmshheimer weg – Nord“ wird nur auf die dazu vorgebrachten Anregungen eingegangen. Die übrigen Anregungen werden bei der Fortführung der anderen Baugebiete behandelt.</p> <p>Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>Die Gebäudehöhe wurden auch für das im Osten liegende WA 3 auf eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft müssen die</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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. 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><u>Bebauungsplan Malmzheimer Weg-Nord</u></p> <p>Art der baulichen Nutzung:</p> <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>Diese Behauptung stimmt in vielerlei Hinsicht nicht.</p> <p>Das Baugebiet Malmzheimer Weg-Nord grenzt auf zwei Seiten im Süden UND im Osten (mit der Poppenhalde) an das existierende Wohngebiet Malmzheimer Weg / Poppenhalde, dies ist ein Reines Wohngebiet.</p>	<p>Gebäude 2 m niedriger sein. Hier wurde die Traufhöhe auf 4,5 m abgesenkt.</p> <p>Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) ist lediglich im WA 3 mit maximal 8 WE zulässig. In allen übrigen WA dürfen maximale zwei WE und im WA 4 drei pro Gebäude gebaut werden. Die Anzahl der WE ist als Obergrenze zu verstehen und kann auch unterschritten werden. Für das WA 3 sollen trotz der reduzierten Höhe nach wie vor 8 WE pro Gebäude möglich sein um bei der späteren Vermarktung eine gewisse Flexibilität zu erhalten und besser auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes reagieren zu können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Baugesetzbuches werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Straßenführung hat eine wirtschaftliche Erschließung zum Ziel. Aufgrund der Vorgaben des Regionalplans mit mindestens 55 Einwohnern/ha Wohngebiet ist die geplante Verdichtung erforderlich.</p> <p>Die Wallboxen für E- Autos sind von den Bauherren herzustellen und nicht über den Bebauungsplan zu regeln.</p> <p><u>Bebauungsplan Malmzheimer Weg-Nord</u></p> <p>Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden wie nachstehend dargestellt für den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die geplanten Baukörper sind signifikant massiger, als die des Malmshheimer Weges. WA3-ähnliches gibt's dort nicht.</p> <p>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...“</p> <p>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>.</p> <p>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 30-35 Grad-Satteldach geplant werden.</p> <p>Grund: Orientierung des städtebaulichen Konzepts an der Umgebungsbebauung.</p>	<p>Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden wie dargestellt reduziert.</p> <p>Die Höhen im WA 1.1 und WA 3 wurden jeweils um 2 m reduziert und damit wird ein angepasster Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.</p> <p>Für das Gebiet wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, indem allerdings bestimmte Nutzungen ausgeschlossen wurden, sodass keine Konflikte entstehen. Durch die teilweise zwangsläufige Verpflichtung und dem einhergehenden Wandel des Homeoffice soll auch die Möglichkeit bestehen für einen selbstständigen Dienstleister (bspw. Steuerberater / Friseur) im Gebiet seiner Arbeit nachgehen zu können.</p> <p>Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes ist wie dargestellt nicht mehr zeitgemäß und es wird an der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Einschränkungen festgehalten.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung: Die Anregung wurde aufgenommen in dem auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen verzichtet wurde. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind als s. g. Hüllkurve zu verstehen innerhalb der die Gebäude entwickelt werden können. Im direkt an das bestehende Baugebiet angrenzenden WA 1.3 wurden die Dachformen auf Satteldach und Pultdach beschränkt und die Firstrichtung entsprechend dem maßgeblichen Bestand festgesetzt indem die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße / Hangneigung stehen müssen.</p> <p>Für das restliche Plangebiet, welches keinen direkten Bezug zum Bestand hat soll die energetisch vorteilhafte Bauform von Flachdachgebäuden zulässig sein.</p> <p>Auf die Bestandsbebauung wurde wie dargestellt reagiert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 Firsthöhen entspricht das 4 evtl. sogar 5 Geschossen. Eine Höhen-Verdoppelung gegenüber den bestehenden Gebäuden wird als völlig unverhältnismäßig abgelehnt.</p> <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> <p>Wege, Grünflächen, Straßen, Blühstreifen, Parkplätze, Elektromobilität, Kaltes Nahwärmenetz und Wasserspeicher.</p> <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 Gewegbreite nur 1,04 m bis 1,40 m). Leider ist 1,5 m beidseitig unmöglich.</p> <p>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.</p>	<p>Die Erhöhung der GRZ resultiert nicht zuletzt auch aus den Anforderungen von 1,5 Stellplätzen pro WE auf den privaten Grundstücken. die Festsetzungen aus dem Jahr 2015 stellen können nicht mit der fortgeschriebenen zeitgemäßen Planung aus 2023 in jedem Fall verglichen werden.</p> <p>Ausschließlich im WA 3 sind Gebäude mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig, da im Zugang zum neuen Wohngebiet dadurch der Verkehr besser bündeln lässt und sich die Topographie durch die Hanglage für ein Garagengeschoss im Hang eignet, damit die geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sinnvoll untergebracht werden können.</p> <p>Die Gebäudehöhe wurde wie vorlaufend dargestellt in den WA 3, WA 1.1 und WA 1.3 um 2 m reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein einseitiger Gehweg ist in der dörflichen Situation mit 1,5 m ausreichend.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet hat für die Naherholung zwei direkte Anschlüsse an das Feldwegenetz und die freie Landschaft.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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> <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. 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> <p>Artenschutzrechtliche Prüfung 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),</p>	<p>Der Textteil wurde entsprechend unter der Ziffer A 9 ergänzt.</p> <p>Die Möglichkeit für eine Busanbindung wird geprüft. Bei Realisierung des Baugebiets ist die Umsetzung der Buslinie noch nicht dabei. Sie soll jedoch für eine spätere Weiterentwicklung möglich sein. Der öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz für eine Bushaltestelle. die Details werden bei der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Das Anbringen von Wallboxen an den Wohngebäuden ist Sache der Bauherren.</p> <p>Die Anregung wird bei der kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind davon nicht betroffen.</p> <p>Sprengungen sind nicht vorgesehen. Falls Fels gesprengt werden muss ist es ein übliches Vorgehen, dass ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss, damit bei eventuell entstehenden Schäden die Versicherungsleistung erfolgen kann. Dies sind keinen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>In der zwischenzeitlich abgeschlossenen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 30.05.2023 werden Vorkommen von Haselmäusen aufgrund fehlender Hinweise nach intensiver Suche ausgeschlossen. Demnach wurden umfangreiche vertiefende Untersuchungen zur Haselmaus durchgeführt.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Höhenbeschränkung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Feldlerche gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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 Malmshheimer Weg- Nord. Ein breiterer Ausschnitt kann beim Informationsforum Baugebiet Malmshheimer Weg Nord (grafenau-baugebiet-malmshheimer-weg-nord.de) angesehen werden.</p> 	<p>Aufgrund des Gutachtens wurde deshalb die Bebauung im WA 1.1 in der Höhe beschränkt. Für die weiteren Brutvogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Es wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.</p> <p>Das 2023 aufgrund von zusätzlichen Begehungen ergänzte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Das Plangebiet, ist nicht als Lebensstätte der Wechselkröte einzustufen. Das Plangebiet kann aber prinzipiell von vereinzelt Tieren durchquert werden. Eine Erhöhung des Tötungsrisikos ist aber nicht gegeben. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Gebäudehöhen wurden wie vorlaufend dargestellt reduziert. Aufgrund von neuer Techniken zur Gebäudekühlung mittels Kühldecken wurde jedoch eine Geschosshöhe von 3 m berücksichtigt, weshalb die maximalen Traufhöhe auf 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,5 festgesetzt wurden. Beim Flachdach ist die Traufhöhe gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe, welche durch ein eingerücktes Attikageschoss mit einer Attikahöhe für das Attikageschoss von 9,5 überschritten werden darf. Im Übergang von der Bestandsbebauung (WA 1.3) sind um 2 m niedrigere Gebäude festgesetzt.</p> <p>In etwa ergeben sich dann Gebäude wie die „grobe“ Visualisierung mit Hilfe der „grünen“ Gebäude darstellt. Allerdings ist das oberste Geschoss eingerückt.</p>
5	<p>Stellungnahme 5 Schreiben vom 21.12.2021</p>	<p>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:</p> <p>https://grafenau-baugebiet-malmshheimer-weg-nord.de/ installiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der Behandlung der Stellungnahmen wird allen Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Offenlage des fortgeschriebenen Entwurfs zur Verfügung gestellt. Zum</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die folgenden dargestellten Aspekte stellen im Kern eine persönliche Zusammenfassung, der auf dieser Seite geposteten Beiträge dar.</p> <p>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 Bauträger knapp 14 m hoch. 14 m resultierende Höhe ist bei Ortsrandlage nicht hinnehmbar.</p> <p>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.</p> <p>Das Baugebiet Malsheimer Weg grenzt im Süden UND im Osten (mit der Straße Poppenhalde) an. Die geplanten Baukörper sind signifikant größer, als die des Malsheimer Weges. WA 3- 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.</p> <p>Das Baugebiet Malsheimer Weg / Poppenhalde ist ein Reines Wohngebiet, kein Allgemeines Wohngebiet Meines Wissens nach sieht § 13 BauBG, Flächen ausschließlich zur Wohnnutzung vor- eine Kennzeichnung als Allgemeines Wohngebiet ist somit nicht zulässig.</p> <p>Bei gleicher Anzahl an Wohneinheiten geht dies auch anders: die WA 3 bezeichnete Nutzung wird auf 9,5 m, wie im übrigen Baugebiet beschränkt.</p>	<p>Bebauungsplanentwurf kann dann erneut Stellung genommen werden.</p> <p>Firsthöhen und Baukörper Wie vorlaufend dargestellt wurden die Gebäudehöhe um 2 m reduziert.</p> <p>Im Übergang zum Bestandsgebiet wurden im WA 1.3 die Gebäudehöhe ebenfalls um 2 m reduziert.</p> <p>Wie dargestellt wurden die Gebäudehöhen angepasst.</p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist mit entsprechendem Ausschluss von Nutzungen in einem § 13b – Verfahren möglich. Gemeinden können nach § 13b BauGB auch ein allgemeines Wohngebiet ausweisen und sind nicht auf reine Wohngebiete beschränkt. Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, müssen aber ausgeschlossen werden. Maßgebliche Entscheidung: VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 14.04.2020 – AZ: 3 S 6/20. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgte entsprechend der aktuellen Rechtsprechung.</p> <p>Der Anregung wurde bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>Eine Orientierung an der bisherigen Charakteristik der vorhandenen angrenzenden Baugebiete bedeutet hinsichtlich der Dachformen und Dachaufbauten Folgendes:</p> <p>Es werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35% zugelassen werden, siehe hierzu auch der erst im Jahr 2015 erstellten Bebauungsplanes "Poppenhalde":</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes Pappenhalde / 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.</p> <p>Insbesondere sollen Gebäude mit Flachdächern nicht zulässig sein, diese fügen sich in keiner Weise in den vorhandenen Bestand ein.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen soll betragen: Maximale Traufhöhe 5, 5 m Maximale Firsthöhe 8,5 m.</p> <p>Im reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und für die MFH maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.</p> <p>Zufahrtswege, Straßen, Parkplatzsituation und Gehwege Die Gehwege sind mit Breite 1,5 m einseitig geplant und viel zu schmal. Die Forderung lautet daher: 1,5 m Breite beidseitig oder 2,5 m Breite einseitig. Bei 2,5 m 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.</p>	<p>Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird nicht reduziert. Dadurch wird gewährleistet, dass zukünftige Investoren flexibel auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes reagieren können.</p> <p>Für das direkt an den Bestand angrenzende WA 1.3 wurden die Dachformen auf Sattel- und Pultdach beschränkt. Für die übrigen Wohngebiete sind weiterhin auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer, die zu begrünen sind zulässig. Damit werden auch energetisch optimierte Wohngebäude ermöglicht.</p> <p>Wie dargestellt sind außer im WA 1.3 auch Flachdächer zulässig.</p> <p>Die Gebäudehöhen berücksichtigen eine Geschosshöhe von 3 m innerhalb der auch z.. B. Kühldecken untergebracht werden können. Damit sind die maximalen Gebäudehöhen für zweigeschossige Gebäude um rund 1 m höher als angeregt.</p> <p>Wie dargestellt wird die zulässige maximale Anzahl von Wohneinheiten nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Zufahrtswege, Straßen, Parkplatzsituation und Gehwege 1,5 m Gehwege reichen bei geringem Fußgängerverkehr in dörflichen Gebieten aus. Die Straßenbreiten von 6 m reichen auch für den Radverkehr und den gleichzeitigen PKW-Verkehr aus.</p> <p>Kinderwagen und Gehbehinderte Personen mit Rollatoren können den Gehweg benutzen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Als absolute Gefahrenstelle bzw. permanentes Nadelöhr ist die Zufahrt zum Wohngebiet einzustufen. Der von der Steige kommende Verkehr biegt bei Nr. 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.</p> <p>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?</p> <p>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) herkommend 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?</p> <p>Die „Einfahrt Nord“ sieht, so wie sie geplant ist, nicht wie eine notwendige 2. Feuerwehzufahrt aus, sondern wie die Zufahrt zu einer Erweiterung nach Norden. Was wird hier in den Hinterköpfen der Gemeindevertreter geplant?</p> <p>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</p>	<p>Aufgrund der Straßenbreite von 6 m werden die Bedenken nicht geteilt.</p> <p>Der Busverkehr soll mit Realisierung des Baugebiets noch nicht mit umgesetzt werden, dennoch für die Zukunft möglich sein, damit keine Möglichkeiten im Rahmen der Transformation der Mobilität später ausgeschlossen werden.</p> <p>Als Notausfahrt können die Anbindungen im Norden und Westen zu dem vorhandenen Feldwegenetz genutzt werden. eine Vollausbauete zweite Zufahrt ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Wie dargestellt ist das die notwendige Zufahrt ins Gebiet über das Feldwegenetz, falls die „offizielle“ Zufahrt einmal blockiert sein sollte. Eine Erweiterung nach Norden ist zunächst nicht geplant.</p> <p>Der Bebauungsplan kann die unzulässige Nutzung von Feldwegen nicht verhindern.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>Infrastruktur (Komplette Übernahme des Beitrags Dezember 15, 2021 um 7:41pm von FM, da meines Erachtens mit diesem Statement der Nagel auf den Kopf getroffen wird)</p> <p>"Ich frage mich, wie denn die Grafenauer Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Arztpraxen, Abwasser, Kläranlage usw ...) den Zuwachs an mind. rd. 550 Einwohnern aus 3 Neubaugebieten abfangen möchte? ~ 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 Kindergarten und Schulen, die heute schon überfüllt sind.</p> <p>Kann denn die Kläranlage weitere mind. 550-600 Einwohner auffangen? Usw....</p> <p>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.</p> <p>Wie sollte denn diese finanziell erweitert werden? Mit welchem Geld? Hoffentlich wird hier besser mit dem Budget geplant als mit dem Feuerwehrhaus und Bauhof.</p> <p>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.</p>	<p>Infrastruktur</p> <p>Die Entwicklung des neuen Wohngebietes ist in der Gemeindeentwicklungsplanung und in der Kostenübersicht zum neuen Baugebiet eingeplant.</p> <p>Die Baugebietserweiterung ist eingeplant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Wohnraum besteht immer noch und muss in naher Zukunft gestillt werden, um weiterhin eine entwicklungsstarke Gemeinde zu bleiben.</p> <p>Die erforderliche Infrastruktur ist in der Kostenplanung für das neue Baugebiet eingestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Ich befürchte, dass die Gier nach Einwohnerzahl die ganzheitliche Betrachtung der Infrastruktur vernachlässigt oder minimalistisch betrachtet wird.</p> <p>Das haben dann sowohl die bisherigen als auch die neuen Bürger auszubaden.</p> <p>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 11 Kw freigegeben, wobei die meisten Wallboxen schon für 22 Kw 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 * 22 Kw 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.</p> <p>Bauologistische Konzept (siehe Beitrag Eva vom Dezember 14, 2021 um 7:05 am) Als äußerst kritisch muss das fehlende bauologistische 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.</p> <p>(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 -</p>	<p>Die Kosten sind wie dargestellt eingeplant.</p> <p>Zusätzlich zum von FM geposteten Beitrag: Die zur Verfügung Stellung von Wallboxen ist Sache der Bauherren und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Bauologistische Konzept Das angesprochene Konzept wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließung erstellt, es ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>und das dürften ja dann wohl auch alle Firmen sein, die die Gewerke ausführen - auch über den Zufahrtsweg zum Wasserwerk anfahren.</p> <p>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.</p> <p>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 Pappenhalde 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 Notarzteinsatz wäre damals schlichtweg krass behindert gewesen.</p> <p>Niederschlagswasser, Abwasser Auf der Startseite Forums findet man eine eindrucksvolle Videosequenz, die bestens widerspiegelt, mit welchen Wassermassen zukünftig zu rechnen ist.</p> <p>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!!!</p> <p>Immobilienwertverluste So wie der Vorentwurf geplant ist, wird es zu erheblichen Wertverlusten der Bestandsgebäude kommen, welche an der</p>	<p>Baulogistische Konzept Zum Bebauungsplanentwurf wurde vom Ingenieurbüro Wörner ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Details können dem Erläuterungsbericht vom 24.11.2022 entnommen werden.</p> <p>Gegenüber der Ist - Situation wird durch dieses Niederschlagsmanagement auch das Hangwasser von den Feldern abgefangen und bieten dadurch einen zusätzlichen Schutz für das bestehende Wohngebiet. Aus dem Gebiet wird das Niederschlagswasser zum einen in Zisternen auf den privaten Grundstücken gepuffert und zum anderen über Regenrückhaltebecken im öffentlichen Straßenraum gedrosselt an das Regenwassernetz abgegeben. Erläuterungen dazu können dem Erläuterungsbericht vom 24.11.2022 des Ingenieurbüros Wörner unter der Ziffer 3 entnommen werden.</p> <p>Immobilienwertverluste Wie dargestellt wurde auf die Belange der Bestandsgebiete eingegangen. Mit Wertverlusten ist nicht zu rechnen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>südlichen Grenze des Baugebietes liegen. Diese Bestandgebäude 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 Bestandgebäude minimieren → das wäre dann zumindest eine bürgernahe und anwohnerorientierte Planung.</p> <p>Bodenbeschaffenheit (aus: Anschreiben ██████████ an Bürgermeister Thüringer und Gemeinderäte vom 22.07.2021. 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Bodenbeschaffenheit Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sind lediglich im Osten des Plangebietes im WA 3 geplant. Von den Bauherren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Baugrundgutachten vorzulegen.</p> <p>Falls Fels gesprengt werden muss ist es ein übliches Vorgehen, dass ein Beweissicherungsgutachten erstellt werden muss, damit bei eventuell entstehenden Schäden die Versicherungsleistung erfolgen kann. Dies sind keinen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>Innovative Heizkonzepte Durch das geplante Gebäudeenergiegesetz und deren Pflicht zur Umsetzung werden die Anregungen berücksichtigt und es sind im Rahmen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.</p> <p>PV – Anlagen sind im Plangebiet zulässig und jeder Bauherr kann im Rahmen der Gesetze die optimale Lösung für sein Bauvorhaben entwickeln.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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.</p>	<p>Weitere Prüfungen durch ein Fachbüro sind nicht nur für das Plangebiet erforderlich, sondern aufgrund der geplanten Verpflichtung der Kommunen zur kommunalen Wärmeplanung für das Gemeindegebiet insgesamt umzusetzen. Die Regelungen werden deshalb nicht im Bebauungsplan erfolgen.</p>
<p>6</p>	<p>Stellungnahme 6 Schreiben 22.12 2021</p>	<p>Wir nehmen Stellung zum geplanten Neubaugebiet „Malmshheimer Weg Nord“ und bitten um kritische Auseinandersetzung mit den hier dargestellten Punkten:</p> <p>Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt gemäß dem Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften über die Steige.</p> <p>Aus den öffentlich einsehbaren Unterlagen zur Bewertung des Bebauungsplans ist kein baulogistisches Konzept ersichtlich. Für die Erstellung des gesamten Neubaugebietes ist die Steige als alleinige Ver- und Entsorgungsstraße angedacht.</p> <p>Eine Untersuchung einer möglichen Verkehrsüberlastung der Steige in Bezug auf die Aufnahme von Baustellenfahrzeugen als auch deren Verkehrslärmimmissionen ist nicht erfolgt. Nachteile, die sich hierdurch für alle Anwohner der gesamten Anhöhe ergeben, ist nicht genügend Rechnung getragen worden.</p> <p>Beispielrechnung anhand des Gewerkes „Erdarbeiten“:</p> <p>Für den Aushub einer DHH bzw. eines EFH wird im Schnitt mit einem Aushub zw. 250- 350 m³ gerechnet. 50m³ verbleiben für die Verfüllung auf dem Grundstück. Bei 42 Häusern ergibt sich folgende Rechnung.</p> <p>42* 250 m³= 10.500 m³. (MFH als EFH gerechnet)</p> <p>10.500 m³ = 20.000 t (abzufahrendes Erdreich)</p> <p>Ladevolumen eines 40t LKW: ca. 25 t</p> <p>Dies entspricht in etwa 800 Lastkraftwagen, die das Baugebiet über die Steige zunächst erreichen und dann beladen wieder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verkehrsuntersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Die Verkehrsuntersuchung vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Dezember 2022 liegt zwischenzeitlich vor und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf die maßgebenden Straßenquerschnitte (Verträglichkeit) untersucht.</p> <p>Die Prüfung gemäß den RAS 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.“</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>verlassen müssen. Bei dieser Darstellung ist lediglich ein einziges Gewerk betrachtet worden.</p> <p>Unseres Erachtens nach, wird die Steige eine derartige Belastung nicht ohne gravierende Nachteile für alle Bewohner und nicht ohne Schäden der bestehenden Straße aufnehmen können.</p> <p>Folgende Punkte sind vor Erschließung des Baugebiets zu klären:</p> <p>Wie wird sicherstellt, dass der Schulweg der Kinder entlang der Steige gesichert wird? Da sich der Schulbeginn und die Stoßzeiten der Baustelle zeitlich überschneiden werden, ist sicherzustellen, dass Kinder nicht durch Lastwagen auf dem Schulweg gefährdet werden. Dies gilt entlang der gesamten Steige und vor allem für den Bereich der Johannes-Kirche, wo alle Schulkinder auf dem Schulweg die Steige überqueren müssen.</p> <p>Weiterhin sind Lärmschutzbelange in die Planung mit einzubeziehen wenn die Lärmbelastung infolge der Erstellung des Baugebietes ansteigt (vgl. z. B. BVerwG, B. v. 8.6.2004 - 4 BN 19.04 - BauR 2005, 892). Dies ist bei dem hohen LKW Aufkommen während der Bauphase definitiv zu erwarten.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wären Lärmschutzbelange zu ermitteln und zu bewerten gewesen. Dies ist gemäß den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht erfolgt und stellt daher einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB dar.</p> <p>Im Zusammenhang der Erschließung der Baustelle kann auch der Ausbauzustand der Steige mit einer Fahrbahnbreite von 6,25 m und einem einseitigen, nur 1,50 m breiten Gehweg ebenso wenig außer Betracht bleiben, wie der geringe Abstand der Wohnhäuser zur Fahrbahn. Gemäß der zu erwartenden hohen Anzahl an schweren Lastkraftwagen und Baufahrzeugen über eine Zeitspanne von ca. 3 Jahren sollte hier eine Bewertung der zusätzlichen Emissionsbelastung dargestellt werden.</p>	<p>Die Anliegen werden bei der Planung der Bauarbeiten im Bauablaufkonzept berücksichtigt.</p> <p>Die Fußweegeanbindung wird innerhalb des Plangebietes bis zur Straße An der Steige herangeführt und mündet in den bestehenden Fußweg.</p> <p>Die Lärmbelastung während der Bauzeit muss die einschlägigen Regelungen zum Baulärm berücksichtigen. hierbei dürfen die vorgegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind davon nicht betroffen.</p> <p>Für den Verkehrslärm wurde vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Gutachter kommen in ihrem Bericht für das Plangebiet vom 20.12.2022 zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Anforderungen der 16. BImSchV werden entlang der relevanten Streckenabschnitte der Straße Steige eingehalten. Aus der Planung ergeben sich keine Verschlechterung für die betrachteten Streckenabschnitte und die angrenzende Bebauung.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Der bauliche Zustand des Straßenbelages der Steige ist bereits stellenweise instandhaltungsbedürftig. Bedenkt man, dass die Steige über einem Zeitraum von ca. 3 Jahren dauerhaft mit schweren Baufahrzeugen befahren werden soll, ist davon auszugehen, dass hier größere Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein werden. Wurde dies bei der Planung des Neubaugebietes berücksichtigt?</p> <p>Wir bitten freundlich um Bestätigung und entsprechender Beachtung unserer Mail.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange wurden wie dargestellt bei der Fortschreibung der Planung zum Entwurf berücksichtigt.</p>
7	<p>Stellungnahme 7 Schreiben 23.12.2021</p>	<p>Hiermit möchten wir zum Bebauungsplan "Malmshheimer Weg Nord" Stellung nehmen und Ihnen unsere Bedenken als direkt angrenzende Anwohner mitteilen. Wir haben die zur Verfügung stehenden Unterlagen gesichtet und sind enttäuscht und teilweise entsetzt über den Bebauungsplan bzw. dem gesamten Vorhaben, das in keiner Weise die Interessen und Belange der Anwohner (von Steige, Poppanhalde und Malmshheimer Weg) berücksichtigt bzw. schützt. Es entsteht der Eindruck, dass auf "Biegen und Brechen" ein Maximum an Wohneinheiten durchgesetzt werden soll, die Akzeptanz der Anwohner spielt dabei keine Rolle.</p> <p>Wir haben im Folgenden unsere Bedenken in den folgenden Kategorien zusammengefasst:</p> <p><u>Größe des Baugebiets</u> In § 13b BauGB, nach dem sich der Bebauungsplan richtet, ist vorgehen, dass das neu geschaffene Wohngebiet maximal eine Grundfläche von 10.000 m² umfassen darf. Diese soll lediglich eine Wohnnutzung vorsehen und an den bebauten Ortsrand anschließen.</p> <p>Anhand des Bebauungsplanes wird jedoch große Zweifel gesetzt, dass die Vorgabe von 10.000 m² Grundfläche eingehalten wird. Diese ist lt. Planungsunterlagen mit 2,6 ha angegeben und übertrifft die festgelegte Größe bei weitem. Auch die Einhaltung der Bebauung i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird auf Grund der dichten Bebauung stark angezweifelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Größe des Baugebiets</u> Wird zur Kenntnis genommen und wurde bei der Ausweisung des Gebietes berücksichtigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die beim § 13b BauGB geforderte Grundfläche die überbaubare Fläche darstellt. Das bedeutet konkret: 26.600 m² (Gesamtfläche) – 6.000 m² (öffentliche Fläche) = 20.600 m² Überbaubare Fläche: 20.600 m² * 0,4 (GRZ) = 8.240 m² Somit wird die Vorgabe eingehalten und sogar unterschritten.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Lage des Wohngebiets, Dimensionen von Baukörper und Firsthöhen</u> Baugebiet grenzt sowohl im Süden als auch im Osten an bestehende Wohngebiete an. Dabei sind die geplanten Wohnkörper zum Teil deutlich massiver und höher als die bestehenden Häuser in Malmshheimer Weg und Poppanhalde und Steige. Das städtebauliche Konzept, worauf in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird, wird hier nicht im Geringsten berücksichtigt. Die Bebauung von W 3 passt nicht in die bestehende Bebauung des Malmshheimer Weg / Steige / Poppenhalde. Derartige Bauklötze verschandeln das Wohngebiet, und das Ganze dann auch noch in Ortsrandlage! Auch die Freigabe von zwei Vollgeschossen (WA 1, WA 2, WA 4) ist für uns nicht nachvollziehbar, das orientiert sich nicht an die angrenzenden Gebäudestrukturen.</p> <p>Zählt man die geplanten Gebäude lt. Bebauungsplan zusammen sind hier bis zu maximal 128 Wohneinheiten (WE) vorgesehen! Dies übersteigt die von der Gemeinde vorgesehene und angegebene Anzahl von 68 Wohneinheiten deutlich. Auch hier wird nicht im Sinne des Gemeinwohls gedacht. Legt man diese Anzahl an WE zu Grunde und nimmt einen Haushalt mit „nur“ 3 Personen an, wäre hier ein Zuwachs von 384 Personen möglich, wovon jeweils 2 PKWs jeden Tag über die Steige an- und abfahren! Dieses massive Verkehrsaufkommen beeinträchtigt das Leben der Anwohner im Hinblick auf Lärm und auch Sicherheit enorm.</p> <p>Das bestehende Wohngebiet Malmshheimer Weg / Poppenhalde ist als reines Wohngebiet deklariert. Dies muss bitte so auch für das geplante Baugebiet gelten. Allein darauf zu hoffen, dass sich hier oben schon keine Gaststätten oder Handwerksgebiete niederlassen werden, ist nicht ausreichend. Auch sind in einem allgemeinen Wohngebiet die Lärmimmissionswerte deutlich höher als in einem reinen Wohngebiet Zum Schutz der ansässigen Anwohner sollte dies dringend nachgebessert werden.</p> <p>Für die Dächer sollten entsprechend der Bestandsgebäude nur Satteldächer zulässig sein, um sich in den vorhandenen Bestand einzufügen. Gemäß dem Bebauungsplan aus dem</p>	<p><u>Lage des Wohngebiets, Dimensionen von Baukörper und Firsthöhen</u> Für das an den Bestand angrenzende WA 1.3 wurde die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert und die Firsthöhe auf 7,5 m angepasst. Für das im Osten liegende WA 3 wurde die Traufhöhe auf 6,5 m reduziert und die Firsthöhe auf 9,5 m angepasst.</p> <p>Damit wird der Anregung gefolgt und verstärkt auf die Bestandssituation Rücksicht genommen.</p> <p>Aufgrund der Vorgaben aus dem Regionalplan mit einer Dichte von 55 Einwohner / Hektar kann die Dichte nicht weiter reduziert werden.</p> <p>Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurden für das Plangebiet 116 Wohneinheiten berücksichtigt. Im Ergebnis stellen die Gutachter in ihrem Bericht vom 22.11.2022 folgendes fest:</p> <p>„Die Prüfung gemäß den RAS 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.“</p> <p>Für das Plangebiet wurde zwar ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, allerdings mit Ausschluss von bestimmten Nutzungen. Gaststätten und Handwerksbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese werden dann umfassend geprüft, damit sie für die bestehenden Gebiete sowie dem Neubaugebiet keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm usw. hervorbringen.</p> <p>Im direkt an das bestehende Baugebiet angrenzenden WA 1.3 wurden die Dachformen auf Satteldach und Pultdach beschränkt und die Firstrichtung entsprechend dem maßgeblichen Bestand</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Jahr 2015 für die Poppanhalde sind hier ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35% zugelassen. Dies sollte auch für die neuen Wohneinheiten gelten.</p> <p>Ebenfalls sollten als Traufhöhen die Maximalhöhe von 5,5 m sowie die max. Firsthöhe auf 8,5 m festgelegt werden.</p> <p>Wieso wird hier ein neuer Bebauungsplan auferlegt, wenn erst vor wenigen Jahren für die Bebauung Poppanhalde ein neuer Plan erstellt wurde?</p> <p><u>Infrastruktur und Topographie</u> Wie bereits erwähnt werden die Bewohner der neuen WE alle über die einzige Zufahrt Steige den Weg zu und abfahren. Dies führt zur einer unglaublichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Steige wird auch als Schulweg der Kinder genutzt, wo bei der katholischen Kirche die Straße zu überqueren ist. Dies birgt eine zusätzliche Gefahrenquelle. Ein Zebrastreifen ist hier zwingend erforderlich. Als Eltern von einem Klein- und einem Schulkind ist es uns nicht verständlich, wie an dieser Stelle von Ihrer Seite, Herr Thüringer, auf die Zuständigkeit des Landes verweisen werden kann (so geschehen in der Infoveranstaltung im Juli 2021). Als Familienvater hätte ich eine Einsicht Ihrerseits erwartet und keine derartige Ignoranz!</p>	<p>festgesetzt indem die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße / Hangneigung stehen müssen. Für das restliche Plangebiet, welches keinen direkten Bezug zum Bestand hat soll die energetisch vorteilhafte Bauform von Flachdachgebäuden zulässig sein.</p> <p>Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen und bilden gleichzeitig auch einen Puffer für das Niederschlagswasser. Ziffer A 9 des Textteils:</p> <p>Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.</p> <p>Aufgrund von neuer Techniken zur Gebäudekühlung mittels Kühldecken wurde jedoch eine Geschosshöhe von 3 m berücksichtigt, weshalb die maximalen Traufhöhe auf 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,5 festgesetzt wurden. Beim Flachdach ist die Traufhöhe gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe, welche durch ein eingerücktes Attikageschoss mit einer Attikahöhe für das Attikageschoss von 9,5 überschritten werden darf. Im Übergang von der Bestandsbebauung (WA 1.3) sind um 2 m niedrigere Gebäude festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan wurden entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen an ein flächensparendes Wohngebiet fortgeschrieben und an die aktuelle Gesetzgebung angepasst.</p> <p><u>Infrastruktur und Topographie</u> Wird zur Kenntnis genommen. die Verkehrsplanung und das Verkehrsaufkommen wurden gutachterlich wie dargestellt untersucht.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Gefährdung der Anwohner und Fußgänger steigt durch diese Verkehrsmehrbelastung ebenfalls erheblich. Der bestehende Fußgängerweg der Steige ist stellenweise zu eng, damit zwei Erwachsene entspannt nebeneinanderlaufen können. Ein gemeinsamer Spaziergang von zwei Personen mit Nutzung von einem Rollator oder Kinderwagen ist aktuell nicht möglich. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht eine zusätzliche Gefahr.</p> <p>Des Weiteren ist nach aktuellem Stand nicht ersichtlich, wo die Kinder aus den zuziehenden Familien in Kita und Schule untergebracht werden sollen. In den Kitas ist man aktuell schon an den Kapazitätsgrenzen und auch die Schule muss durch den Zuwachs weitere Kapazitäten aufbauen und die entsprechende Infrastruktur schaffen. Wurden diese Zuwächse in die Planungen von drei weiteren Wohngebieten einbezogen? Nicht zu vergessen ist, dass auch noch das Baugebiet am Sportplatz Döffingen zusätzliche Familien mit Kindern anziehen wird und weitere Kapazitäten hierfür geschaffen werden müssen. Auch das Freizeitprogramm für die Kinder sollte nicht außer Betracht gelassen werden (Spielplätze, Sportangebote in bestehenden Sportanlagen, etc.).</p> <p>Ebenso ist die weitere Grafenauer Infrastruktur (Arztpraxen, Abwasser, Kläranlage usw.) für die den Zuwachs aus den neu geplanten Wohngebieten nicht ausgelegt bzw. genau zu untersuchen. Hierzu sind aktuell keiner Überlegungen erkennbar.</p> <p><u>Abwasser</u> Wir alle haben die Bilder aus dem Frühsommer im Arltal noch in Erinnerung. Ein solches Szenario sollten wir in Grafenau vermeiden.</p> <p>Bereits in diesem Sommer hatten wir bereits erste Erfahrungen gemacht; eine Verdrängung der Wassermassen war im Bereich zum Teil nicht mehr gegeben war. Wie ist dieses Problem berücksichtigt? Durch die zusätzliche Versiegelung von Ackerland wird es zu einer Verschärfung des Problems kommen. Entsprechende Simulationen hierzu sind von der Gemeinde vorzunehmen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Von einer Zunahme der Gefährdung muss nicht ausgegangen werden. die Fußwegeanbindungen in das neue Wohngebiet werden hergestellt, sind aber nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Das neue Wohngebiet ist in der Gemeindeentwicklungsplanung berücksichtigt bzw. werden bei der Mittelfristplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Abwasser</u> Das Niederschlagswasser wird zum einen in Zisternen auf den privaten Grundstücken gepuffert und zum anderen über Regenrückhaltebecken im öffentlichen Straßenraum gedrosselt an das Regenwassernetz abgegeben. Erläuterungen dazu können dem Erläuterungsbericht vom 24.11.2022 des Ingenieurbüros Wörner unter der Ziffer 3 entnommen werden.</p> <p>Gegenüber der Ist - Situation wird durch dieses Niederschlagsmanagement auch das Hangwasser von den Feldern abgefangen und bieten dadurch einen zusätzlichen Schutz für das bestehende Wohngebiet.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Als Vertreter der Anwohner Grafenaus finde ich die Aussage, dass man hier nach seiner Rückstauklappe im Haus schauen soll, unverantwortlich. Wir appellieren an Ihren Gemeinschaftssinn.</p> <p>Flora und Fauna Die aktuell angrenzenden Felder an den Malmshheimer Weg dienen vielen Bewohnern (insbesondere Familien) als Erholungsgebiet bzw. Möglichkeit für einen Spaziergang in der Natur. Bereits jetzt wird die Zufahrt zum Biolandhof vermehrt genutzt und die Geschwindigkeiten der Autofahrer sind nicht angemessen. Dies wird sich mit dem neuen Wohngebiet noch verschärfen. Entspannte Spaziergänge, sorgloses Tollen / Fahrradfahren / Rollerfahren mit den Kindern ist hier nicht mehr möglich. Den Kindern wird weiterer Raum für ihre Entfaltung ohne Ersatz genommen.</p> <p>Der "Besuch" von Waldtieren (Rehe, Hasen, Füchse) und kleinen Greifvögel, welche wir in den letzten beiden Jahren immer wieder hatten (gerne können wir Ihnen hiervon Fotos schicken), wird durch die Entfernung der beiden Heckenbiotope und Bebauung von Ackerflächen zu Nichte gemacht. Der Lebensraum von Tieren wird ohne Bedenken weiter eingegrenzt. Wo und wann wird hierfür der vorgesehene Ausgleich geschaffen?</p> <p>Schottergärten sollten nicht zugelassen werden (auch unter Beachtung der oben aufgeführten Abwasserproblematik). Schottergärten sind im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg bereits verboten. Wir bitten eindringlich hier die Einhaltung zu kontrollieren und nachzuhalten!</p> <p>Der bestehende Malmshheimer Weg ist aktuell ein sehr grünes und dadurch sehr wohnliches Wohngebiet Mit dem neuen geplanten Wohngebiet wird dieser Charakter zerstört. Bitte stellen Sie daher einen Grünstreifen (Pfg 2) zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet her. Auch bitten wir Sie zwischen dem Gehweg und der Straße, insbesondere</p>	<p>Grund zur Besorgnis besteht wie dargestellt nicht. Die Situation wird sich durch das geplante Entwässerungssystem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gegenüber dem Bestand verbessern.</p> <p>Flora und Fauna Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan kann verkehrsrechtlichen Anordnungen treffen.</p> <p>Der zu erbringende Ausgleich für den Eingriff in die beiden Hecken-Biotope im Geltungsbereich B-Plan "Malmshheimer Weg" beläuft sich auf insgesamt 1.200 m². Dafür werden als Ersatz Heckenpflanzung auf der Gemarkung Grafenau im Ortsteil Döffingen, Gewinn Allmend, Flurstück Nr. 471 mit einer Flächengröße von 640 m² und Gewinn Straße Flurstück Nr. 3540, 3541 und 3572 mit einer Flächengröße von 560 m² hergestellt.</p> <p>Der Textteil trifft hierzu die Festsetzung unter der Ziffer A 10 wie folgt:</p> <p>Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu 100% als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Zwischen dem direkt an den Bestand angrenzenden WA 1.3 wurde ein 3 m breites Pflanzgebot wie folgt festgesetzt:</p> <p>Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Gehölzfläche: Die Fläche ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 5 m² ein Strauch zu pflanzen. Zu verwenden sind standort-typischer Laubgehölze aus der Pflanzliste (siehe Ziffer E).</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>an der vorgesehen großen Kreuzung in der Mitte des geplanten Wohngebiets, einen Grünstreifen einzuplanen.</p> <p><u>Baulogistik</u> Wie oben erwähnt ist das Baugebiet nur von der Steige erreichbar. Durch die gleichzeitige Bebauung der Häuser werden LKW-Massen über mehrere Wochen / Monate den Verkehr einschränken. Hierbei ist wie oben auch schon erwähnt zu Bedenken, dass es sich um einen Schulweg der Kinder handelt.</p> <p>Wie wird gewährleistet, dass die Straßen nicht durch die Mitbringsel von den hier vorherrschenden Lehmböden, der an den Reifen der Lkws kleben bleibt, verunreinigt werden?</p> <p>Wir hoffen, dass unsere aufgeführten Bedenken genau betrachtet werden und in Ihre Überlegungen einbezogen werden. Gerne stehen wir für einen gemeinsamen Austausch zur Verfügung, um einen Weg im Sinne des Gemeinwohls zu finden.</p>	<p><u>Baulogistik</u> Wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Konzept wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließung erstellt, es ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken wurden wie dargestellt bei der Fortschreibung des Vorentwurfs zum Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
8	<p>Stellungnahme 8 Schreiben vom 23.12.2021</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes allein über die Straße Steige erscheint uns sehr problematisch, da diese Straße von ihrem Ausbauzustand her nicht geeignet ist, weder den Baustellenverkehr mit schweren LKW noch den zu erwartenden Verkehr der zukünftigen Bewohner zu bewältigen. Der Zustand des Straßenbelages im Abschnitt zwischen Einmündung Lerchenweg und Malsheimer Weg ist heute schon sehr schlecht mit vielen Belagsaufbrüchen.</p> <p>Ebenfalls ist es schon heute im unteren Bereich der Steige sehr unübersichtlich und bisweilen gefährlich, vor allem für Fußgänger/Kinder, da durch parkende Fahrzeuge eine Verengung entsteht, die nicht für beide Fahrtrichtungen einsehbar ist. Beispiel: wenn ein Bus von oben kommt, muss er wegen parkender Fahrzeuge schon früh auf die linke Fahrbahnseite wechseln, ohne zu sehen, ob von unten ein Fahrzeug in die Steige abbiegt.</p> <p>Unser Grundstück ([REDACTED]) grenzt in Teilbereichen an das geplante Baugebiet. Die im Baugebiet vorgesehenen Gebäudehöhen sind unseres Erachtens so hoch, dass keinesfalls von einer Einfügung in das Ortsbild, wie in der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baustelleneinrichtung und bei der Ehrstellung der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Die Gebäudehöhe wurden im WA 3 und im direkt an das bestehende Wohngebiet WA 1.3 um jeweils 2 m reduziert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Begründung zum Bebauungsplan, §2 Abs. 2.1 erläutert wird, ausgegangen werden kann.</p> <p>Die EFH für unser Grundstück ist 462,50 m; im angrenzenden Bauplatz des geplanten Gebietes ist im städtebaulichen Entwurf eine Höhe von 465,3 m vorgesehen, der Plan erlaubt Traufhöhen von 6,5 m bzw. Firsthöhen von 9,5 m. Dies ist von unserem Grundstück aus gesehen ein Gebäude mit max. Höhe von 12,3 m über unserem Gelände. Somit kann nicht mehr, wie in der Begründung des Planes angegeben, die Rede sein, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt, geschweige denn dass die festgesetzten Höhen sich an den angrenzenden Gebäudestrukturen orientiert und diese berücksichtigt (Begründung zum Bebauungsplan, § 2 Abs. 2.3). Hier sehen wir die Notwendigkeit, die Planung zu überarbeiten, damit die genannten Ziele in der Begründung des Entwurfes auch erreicht werden.</p> <p>Die Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes, die erfreulicher Weise erhalten werden soll, wurde in früheren Jahren regelmäßig durch den Bauhof der Gemeinde Grafenau gepflegt (ausgelichtet und in der Höhe reduziert). Dies wurde in den vergangenen Jahren versäumt, wodurch sich in der Hecke mit der Zeit auch ein Baumbestand gebildet hat, der nicht zum ursprünglichen Bestand der Hecke gehört. Dieser hohe Bewuchs wird die geplanten Bauplätze stark beschatten und auch den Ertrag der vorgeschriebenen Solaranlagen auf den Dächern besonders im Winterhalbjahr bei tiefstehender Sonne mindern.</p> <p>Nach der Bebauung ist es für die Grundstückseigentümer nur schwerlich möglich, Schnittgut in großen Mengen aus ihrem von der Straße abgewandten Garten abzutransportieren. Wir erachten es als erforderlich, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten diese Hecke fachgerecht zurückgeschnitten und ausgelichtet wird.</p> <p>In Ergänzung zu den im Textteil des Planentwurfes festgelegten Einfriedungen zur Straßenseite (Abschnitt B 2.1) sollten auch die Begrenzungen zu den Nachbargrundstücken in ähnlicher Weise geregelt werden.</p> <p>Ganz allgemein betrachtet sehen wir es kritisch, ob der Bedarf für so viele Baugrundstücke in Grafenau der Wirklichkeit</p>	<p>Die am Malsheimer Weg liegenden Bestandsgrundstücke und Bebauungen richten sich in ihren Erdgeschossfußbodenhöhen nach der Topographie und der Straßenhöhe, die dort rund 3 m tiefer liegt als das bestehende Gelände im Norden des Bestandsgebietes. Die zukünftigen Festsetzungen für das Erweiterungsgebiete liegen da sie sich ebenfalls an der Topographie orientieren ebenfalls rund 3 m höher. die Gebäudehöhen wurden für das WA 1.3 um 2 m nach unten reduziert.</p> <p>Die Hecke wird im Rahmen der Baureifmachung des Plangebietes entsprechend der Vorgaben des Artenschutzes gepflegt.</p> <p>Die Grundstücke sind von Süden erschlossen. Das Schnittgut ist über den Malsheimer Weg abzutransportieren.</p> <p>Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken regelt das Nachbarrecht.</p> <p>Für bauwillige Grafenauer Bürger / - innen hat die Gemeinde derzeit keine Grundstücke in der Vermarktung. Leider werden von</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>entspricht. Die immer wieder zur Begründung erwähnten Anfragen nach Bauplätzen bilden nach unserem Verständnis keine Grundlage für die Erschließung von so vielen Baugebieten wie in Grafenau geplant.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Interessenten nicht nur in Grafenau nachfragen, sondern mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in den umliegenden Gemeinden. Somit dürfte der echte Bedarf deutlich geringer sein. Da wir in Grafenau betreffs öffentlichen Nahverkehrs nicht am besten bedient sind, stellt sich die Frage, ob die Erschließung neuer Bauplätze in dieser geplanten Größenordnung in Grafenau sinnvoll und auch verantwortbar ist.</p>	<p>den privaten Eigentümern die Grundstücke als s. g. Enkelesgrundstücke zurückgehalten und stehen nicht zum Verkauf.</p> <p>Das Konzept zur Vergabe der Grundstücke wird sobald das Planungsrecht sichergestellt ist vom Gemeinderat beraten und beschlossen.</p>