

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Malsheimer Weg - Nord“



Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 30.04.2024

Lfd. Nr .	Öffentlichkeit	Frist bis 15.09.2023
		Stellungnahme eingegangen am
1	Stellungnahme 1, 1 Unterschrift	14.09.2023
2	Stellungnahme 2, 9 Unterschriften	18.09.2023
3	Stellungnahme 3, 1 Unterschrift	29.10.2023

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Stellungnahme 1</p> <p>Schreiben 14.09.2023</p>	<p>Anregung zum Baugebiet Malmsheimer Weg-Nord: Sozialquote</p> <p>Auch in Grafenau herrscht großer Mangel bei bezahlbarem Wohnraum,</p> <p>Gemeindeeigene Immobilien zur Beherbergung Obdachloser und Geflüchteter sind größtenteils in baulich schlechtem Zustand. Beispiele: Meisenweg 201 Döffinger Str.4 (abrischwürdig) und 88. Bei manch angemietetem Objekt wie „Bei der Linde 1“ spotten die Zustände der Beschreibung.</p> <p>Daher ist ein neues Baugebiet, bei dem die Flächen über die Gemeinde vertrieben werden, eine sehr gute Gelegenheit signifikante Verbesserungen zu erreichen.</p> <p>Eine zeitgemäße Bebauungsplanung enthält als grundlegendem Bestandteil geförderten Wohnraum, bei dem die Gemeinde Eigentümerin des Bodens bleibt und den Grund an gemeinnützige Bauträger langfristig verpachtet.</p> <p>Ein Beispiel: HT Projektentwickler, [https://www.ht-projektentwickler.de/], die kostengünstige Häuser für die Hoffnungsträgerstiftung erstellen, aber auch für Kommunen tätig ist.</p>	<p>Die Art der Vergabe der Bauplätze ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans definiert.</p>
		<p><i>Ziel der Hoffnungsträger Stiftung in Leonberg ist es, Menschen Hoffnung und Perspektive zu geben. Dazu gehört schwerpunktmäßig auch die gesellschaftliche Integration von Menschen mit Fluchterfahrung sowie die Schaffung sozialen Wohnraums.</i></p> <p><i>Ht Projektentwickler - ein Unternehmen der Hoffnungsträger Gruppe, Wohnungsnot gemeinsam meistern: Wir entwickeln ökologisch wertigen und bezahlbaren Wohnraum.</i></p> <p>Um derartige Ansätze zu verwirklichen, gehört eine Sozialquote mit 30% gefördertem Wohnraum in diesen wie in weitere Bebauungspläne.</p> <p>Ich bitte Sie die Bebauungsplanung dahingehend zu ändern.</p> <p>Auf meine Anregung im Schreiben vom 20.12.21 bzgl. Sozialquote wurde leider nicht eingegangen. Ich hoffe, dass der Vorschlag nun Teil einer Lösung wird.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>a) Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht</p> <p>Die Gemeinde Grafenau hat für die Aufstellung des Bebauungsplans „Malsheimer Weg Nord“ das Verfahren nach 13b BauGB gewählt.</p> <p>Dies ist unzulässig.</p> <p>Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB überplant werden dürfen (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3. 22).</p> <p>Das BVerwG stellt in seinem Urteil fest, dass die Vorschrift gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der SUP-RL verstößt. Wegen des Vorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden.</p> <p>Würde das Bebauungsplanverfahren einfach fortgesetzt werden, würde der Bebauungsplan unter einem erheblichen Verfahrensmangel leiden und wäre rechtswidrig.</p>	<p>Der Gesetzgeber hat auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht mit dem Erlass von § 215a BauGB reagiert.</p> <p>Demnach ist die Beendigung von Bebauungsplanverfahren als ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung möglich.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Die Beteiligung der relevanten Behörden sowie die Erarbeitung der Vorprüfung ist durchgeführt worden und liegt dem Bebauungsplan bei.</p>
		<p>b) Kein Anwendungsfall des 13b BauGB</p> <p>Abgesehen davon, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB aus den in Ziffer 1., a) ausgeführten Gründen unzulässig ist, handelt es sich beim Plangebiet vorliegend auch nicht um einen Fall des Anwendungsbereichs des § 13b BauGB.</p> <p>Auch aus diesem Grund scheidet die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten, beschleunigten Verfahren aus.</p> <p>Denn, wie bereits ausgeführt, plant die Gemeinde Grafenau derzeit in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang die Überplanung und Erschließung dreier Gebiete im Außenbereich, die landwirtschaftlich genutzte Flächen und gesetzlich geschützte Biotop überplanen. Aus den Planunterlagen geht deutlich hervor, dass künftige Siedlungserweiterungen bereits in Planung sind.</p> <p>Dies widerspricht aber § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und den Bemühungen des Landes Baden-Württemberg, der weiteren</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Die planungsrechtliche Abwägung erfolgt für das jeweilige Gebiet separat. Die Gebiete sollen an unterschiedlichen Ortsrändern entwickelt werden. Eingriffe werden entsprechend kompensiert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Zersiedelung der Landschaft und dem Artenschwund entgegenzuwirken und die Ressource „Boden“ zu schützen, was gerade nicht den Anforderungen des § 13b BauGB entspricht.</p> <p>Wie bereits zum letzten Planstand vorgetragen, kann § 13b BauGB angewandt werden, wenn der Siedlungsrand abrundend in den Außenbereich erweitert wird und die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist. Zwar mag die Grundfläche des Gebiets des Bebauungsplans bei einer GRZ von 0,4 tatsächlich kleiner als 10.000 m² sein, nämlich 8.240 m² betragen.</p> <p>Allerdings sind Gebiete, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und überplant werden, zusammenzurechnen. Dies erfolgt aus dem Ziel und dem Zweck des § 13b BauGB. Insgesamt liegt damit die Grundfläche der oben genannten gleichzeitig geplanten Baugebiete bei einer GRZ von 0,4 bei 23.116 m² („Oberacker“: 10.520 m², „Erweiterung Mittenbühl Nord“: 4.400 m² und „Malmsheimer Weg Nord“: 8.240 m²).</p> <p>Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB nicht gegeben.</p>	
		<p>c) Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ problematisch</p> <p>Nach wie vor bleibt die Gemeinde Grafenau bei ihrer Planung, als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO vorzusehen.</p> <p>Diesbezüglich wurde bereits ebenfalls schon zur früheren Planung vorgetragen, dass es erheblichen Bedenken begegnet, in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB überhaupt „Allgemeine Wohngebiete“ festzusetzen.</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“ im Bebauungsplan nach § 13b BauGB zulässig.</p>	<p>Es wird weiterhin 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</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Auch wenn der Ansicht gefolgt werden würde, dass grundsätzlich auch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ zulässig wäre, wären <u>nicht</u> festsetzungsfähig die ausnahmsweise zugelassenen gewerblichen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und die im „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zugelassenen gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bzw. die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Entgegen der Ansicht der Gemeinde Grafenau sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe daher eben gerade nicht zulässig.</p> <p>Auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes ist das gesamte Baugebiet im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ auszuweisen.</p> <p>Denn die Lärmimmissionswerte sind in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ deutlich höher als in einem „Reinen Wohngebiet“. Dementsprechend hilft es auch nichts, wenn lediglich im an das bestehende Wohngebiet angrenzenden neuen Baugebiet die TA-Lärm-Immissionswerte für ein „Reines Wohngebiet“ einzuhalten sind, wie die Gemeinde Grafenau es wohl vorhat. Denn in den übrigen Gebieten des neuen Wohngebiets gelten dann doch trotzdem die höheren Immissionswerte der TA-Lärm. Damit sind die Bewohner des neuen Wohngebiets nicht ausreichend geschützt.</p>	<p>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>d) Ergebnis</p> <p>Das Aufstellungsverfahren ist nach alledem einzustellen, jedenfalls ist das Verfahren in das „Regelverfahren“ der Bebauungsplanung gemäß den §§ 1 ff. BauGB zu überführen.</p> <p>Die weitere Aufstellung des Bebauungsplans im „vereinfachten, beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB scheidet in jedem Falle aus.</p> <p>Der Bebauungsplan, sollte er so beschlossen werden, wie geplant, würde nach alledem gegen geltendes Recht verstoßen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt ist dies nicht der Fall - Siehe Ausführungen oben.</p>
		<p>2. Wärmepumpen</p> <p>Es ist inzwischen gesichert davon auszugehen, dass alle Neubauten im Plangebiet des Bebauungsplans mit außerhalb des Gebäudes stehenden Wärmepumpen versehen werden, die zu</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</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>erheblichen Lärmbelastungen führen können. Nach Auskunft verschiedener Fachfirmen werden wirklich geräuscharme Wärmepumpen aus Kostengründen nicht oft verbaut.</p> <p>Daher geht es unseren Mandanten darum, dass als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt wird. Damit müssten zwingend TA-Lärm-Werte von 50 dB(A) tags und 35 dB (A) nachts eingehalten werden.</p> <p>Sollte die Gemeinde Grafenau bei ihrer Planung bleiben und ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausweisen wollen, so sollten wenigstens die Immissionswerte für ein „Reines Wohngebiet“ als Grenzwerte im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Anzuregen wäre in diesem Zusammenhang (Heizung - Lärm) auch, ein sogenanntes „Kaltes Nahwärmenetz“ zu installieren und keine mit fossilen Energien (Erdgas, Heizöl) betriebenen Heizungen und Warmwasserbereiter im Neubaugebiet zuzulassen.</p>	<p>neue Wohngebiet hinsichtlich der befürchteten Lärmimmissionen nicht beeinträchtigt.</p> <p>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 und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</p>
		<p>3. Bebauung des Plangebiets,- insbesondere Dichte der Bebauung, Firsthöhe und Baukörper, Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen</p> <p>Als unmittelbar im Süden <u>und</u> im Osten angrenzende Erweiterung an die bestehende Bebauung aus den 1970er Jahren hat sich die neue Bebauung zwingend an der bereits vorhandene Bebauung in den bestehenden Wohngebieten und dem bereits bestehenden Planungsrecht zu orientieren, dies vor allem hinsichtlich der Dichte der Bebauung, der Gebäudeform, der Größe und der Höhe der Gebäude.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird behauptet, dass sich das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans an dem im Süden angrenzenden Wohngebiet orientieren würde. Dies ist allerdings nicht richtig. Die neue Planung weicht vielmehr in vielerlei Hinsicht von der angrenzenden Bebauung ab, was von unseren Mandanten, wie im Einzelnen nachfolgend dargestellt wird, nicht akzeptiert werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>a) Zu massive und zu dichte Bebauung</p> <p>Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf die angrenzenden, bereits vorhandenen Wohngebiete „Steige“, „Malmshheimer Weg“ und „Poppenhalde“ noch immer eine viel zu massive und zu dichte Bebauung vor.</p> <p>Im oberen Bereich der „Steige“, in den bereits bestehenden Gebieten „Malmshheimer Weg“ und „Poppenhalde“ sind keine Mehrfamilienhäuser vorhanden, es handelt sich um ein „Reines Wohngebiet“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Im ausgelegten Bebauungsplanentwurf sind im neuen Plangebiet nicht nur 3 Mehrfamilienhäuser, sondern auch etliche massive Ein-, Zweifamilien-/Doppelhäuser und Kettenhäuser vorgesehen. In dem als „WA 4“ bezeichneten Bereich sind sogar maximal 3 Wohneinheiten (WE) je Gebäude (3-Familienhäuser) vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an die Bestandsbebauung sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WA 1.3) zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung unterschiedliche Interessen zukünftiger Bauherren. Dennoch werden durch den Bebauungsplan sowohl eine angemessene und vertretbare 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>Nach wie vor ist davon auszugehen, dass im Bereich „WA 3“ noch immer ganze 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 WE vorgesehen sind, mithin also 24 WE, und in dem als „WA 4“ bezeichneten Bereich 12 Gebäude mit maximal 3 WE vorgesehen sind, mithin 36 WE. Auch in den Bereichen „WA 1.1“, „WA 1.2“ und „WA 1.3“ und „WA 2“ sind etliche Einfamilien- Doppel- und Kettenhäuser mit etlichen WE vorgesehen.</p> <p>Die ursprünglich - aus gutem Grund - vorgesehene und von der Gemeinde angegebene Anzahl von 68 WE wird also unstrittig weit überschritten, fast verdoppelt.</p> <p>Unsere Mandanten unterstellen eine Belegungsdichte je WE mit 3 Personen. Auch wenn die von der Gemeinde Grafenau selbst vorgegebene maximale Anzahl von Wohneinheiten mit 116 Personen zugrunde gelegt wird (die Gemeinde Grafenau widerspricht sich in verschiedenen Veröffentlichungen zur Anzahl der Bewohner im neuen Baugebiet selbst), ergäbe das bei durchschnittlich 3 Personen je WE <u>348 Anwohner</u> im neuen Baugebiet.</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>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Eine solche massive und dichte Nutzung ist unzulässig.</p> <p>Die Argumentation der Gemeinde Grafenau, dass eine Verdichtung aufgrund des Regionalplans erforderlich sei und auch nur die Hälfte der 34 Gebäude in den Bereichen „WA 1...“ und „WA 2“ tatsächlich eine Einliegerwohnung hätten, sowie, dass maximal 6 WE je Gebäude im „WA 3“ entstehen würden, überzeugt nicht.</p> <p>Denn es handelt sich hier lediglich um eine reine Vermutung der Gemeinde bezüglich des Entstehens von Einliegerwohnungen und der Anzahl der WE.</p> <p>Und bezüglich der Vorgaben des Regionalplans möge die Gemeinde Grafenau nähere Angaben machen, woher sie die angebliche Vorgabe einer Dichte von 55 Einwohner pro Hektar nimmt, ging sie doch - unbestritten -in der Vergangenheit selbst von insgesamt lediglich 68 WE aus, die hergestellt werden sollten.</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>Es bleibt dabei, dass eine solch massive und dichte Nutzung im Rechtssinne rücksichtslos und unzulässig ist. Abgesehen davon ist sie auch gefährlich, wie nachfolgend unter Ziffer 4 ausgeführt werden wird.</p> <p>Es wird daher erneut angeregt, die Zahl der Vollgeschosse ausdrücklich festzusetzen und zwar bei Mehrfamilienhäusern eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen, bei allen übrigen Gebäuden sollten höchstens 2 Vollgeschosse zulässig sein, außer im Norden des neuen Baugebiets, wo aus Artenschutzgründen nur 1 Vollgeschoss zulässig sein dürfte. Dies sollte auch für Flachdachhäuser gelten. Bei diesen darf es kein Staffeldachgeschoss geben. Von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse darf auch im Baugenehmigungsverfahren nicht abgewichen werden, auch nicht durch Nachtragsbaugesuche.</p> <p>Es wird auch nochmals dringend angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ausdrücklich zu beschränken, also im „WA 3“ maximal 6 WE und im Übrigen maximal 2 WE je Gebäude im Bebauungsplan zuzulassen.</p>	<p>Die geplante Bebauung nimmt mit den festgesetzten Gebäudehöhen Rücksicht auf den Bestand.</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>Auch die Mehrfamilienhäuser dürfen nur noch eine Traufhöhe von maximal 6,5 m haben und passen sich damit an die Bestandsbebauung an. 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>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>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Entsprechend dem erst im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplan für das Gebiet „Poppenhalde“ sollte wegen eines zu findenden ordentlichen Kompromisses zwischen der von der Gemeinde Grafenau angestrebten „Wohnraumverdichtung“ und den Belangen der Bewohner der an das neue Baugebiet angrenzenden Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Eine GRZ von 0,4 trägt dazu bei, dass die Gebäude massiv und bedrängend, mauer- und riegelartig wirken und somit rücksichtslos im Rechtssinne sind.</p> <p>Im Hinblick auf die extreme Geräuschentwicklung bei Sonneneinstrahlung auf Metaldächer (Knalleffekt) sollten Metalleindeckungen von Häusern, auch Blecheindeckungen, gänzlich verboten werden.</p> <p>Auch bezüglich der Nebenanlagen bietet sich eine Übernahme der Regelungen aus dem Bebauungsplan „Poppenhalde“ an. Pro Grundstück sollte jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig sein. Diese dürfte eine maximale Größe von <u>20</u> m³ brutto-Rauminhalt einschließlich Vordach oder überdachte Terrasse und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Diese Nebenanlage müsste einen Abstand von mindestens 2 m zur Straße einhalten. Dadurch würde eine Auflockerung des neuen Baugebiets erzielt werden.</p>	<p>Eine GRZ von 0,4 trägt dem oben thematisierten sparsamen Umgang mit Boden Rechnung.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften sind für die Dacheindeckung blendende Materialien nicht zulässig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. 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>b) Firsthöhen, Dachformen und Baukörper, Nebengebäude</p> <p>Auch in der jetzigen Planung sind Firsthöhen von bis zu 9,5 m sowie Traufhöhen von bis zu 6,5 m festgesetzt. Hinzu kämen (teilweise) noch technische Aufbauten.</p> <p>Auch wenn durch die neue Planung eine gewisse Reduzierung der Gebäudehöhen erfolgt ist, würden auch diese Trauf- und Firsthöhen zzgl. technischer Aufbauten noch immer dazu führen, dass bei Umsetzung dieses Bebauungsplans mächtige, wuchtige und riegelartige Häuser entstehen würden, die geradezu erdrückende Wirkung aufeinander hätten und daher rücksichtslos wären.</p>	<p>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>Bei geneigten Dächern sind die höheren Firsthöhen gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe, die nicht zusätzlich durch Dachaufbauten überschritten werden dürfen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Auch die Möglichkeit, dass Häuser mit Flachdächern gebaut werden dürfen, verstärkt diese wuchtige und erdrückende Wirkung noch.</p> <p>Gefordert wird daher von unseren Mandanten, dass Flachdächer nicht zulässig sind, sowie eine generelle Herabsetzung der Firsthöhe auf maximal 7,5 m und die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,5 m. Soweit im Bereich „WA 1.1“ die Traufhöhe mit maximal 4,5 m festgesetzt wurde, kann es dabei bleiben, wenn der Artenschutz nicht leidet.</p>	<p>Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf wurde die maximal zulässige Traufhöhe im WA 1.1 bereits auf 4,5 m reduziert, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Die generelle Firsthöhe von 6,5 ermöglicht ein heutiges Bauen mit 2 Vollgeschossen.</p>
		<p>Da, wie bereits ausgeführt, eine Orientierung an der bisherigen Charakteristik der vorhandenen angrenzenden Baugebiete erfolgen sollte, sollten die neuen Baugebiet auch ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35° zulässig sein.</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte oder Ähnliches sollen nach neuester Planung der Gemeinde Grafenau mit einer Gesamtlänge bis zu 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig sein. Dies verstärkt aber die Wichtigkeit der Gebäude noch, weshalb nach wie vor die Forderung unserer Mandanten aufrechterhalten wird, dass die Dachaufbauten etc. zusammen lediglich höchstens 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge einnehmen dürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei geneigten Dächern sind keine Überschreitungen durch Dachaufbauten zulässig. Zudem wird für geneigte Dächer in den Örtlichen Bauvorschriften folgendes geregelt:</p> <p>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>4. Verkehrliche Situation - Zufahrtswege, Straßen, Parkplatzsituation und Gehwege</p> <p>Nach wie vor ist auch verkehrliche Situation nicht zufriedenstellend in der Planung gelöst.</p> <p>Noch immer plant die Gemeinde Grafenau lediglich eine einzige Zu- und Abfahrt in das neue Baugebiet und Gehwege mit einer Breite von lediglich 1,5 m und nur auf einer Seite der Straße verlaufend.</p> <p>Eine Mindestanforderung zur Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern, insbesondere der Schulkinder, ist (auch) die Forderung nach ausreichend breiten Gehwegen - und zwar sowohl im zur Bebauung vorgesehenen Gebiet als auch an der „Steige“, der <u>einzigsten</u> Zufahrtsstraße zum neuen Baugebiet.</p>	<p>Alle gutachterlichen Empfehlungen bzgl. den Themen Verkehr und Lärm sind im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wie bereits ausgeführt, würde die planmäßige Bebauung des neuen Baugebiets zu einem erheblichen Zuwachs an dort lebenden Personen führen, was zwangsläufig auch einen ebenso erheblichen Zuwachs an PKWs, die jeden Tag über die einzige Zufahrt, die „Steige“ an- und abfahren würden, führen würde. Zusammen mit den bereits vorhandenen Anwohnern bzw. deren KFZs entstünde auf der „Steige“ täglich ein absolutes Verkehrschaos.</p> <p>Bei Festhalten an der jetzigen Planung wird es eine unerträgliche Verkehrs- und Lärmsituation geben.</p>	
		<p>Hinzu kommt noch eine erhebliche Gefährdung der Anwohner und Fußgänger durch die Verkehrsmehrbelastung sowie aufgrund der zusätzlichen ca. mehr als 200 PKW zu einer unerträglichen Parkplatzsituation.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW vorhanden sein werden, 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 je WE nachgewiesen werden, bei den genannten Zahlen an zu erwartenden PKWs ist dies zu wenig und muss auf die Nachweispflicht für 2 Stellplätze geändert werden.</p>	<p>Es 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>Bei jedem Bauvorhaben muss die erforderliche Zahl der Stellplätze im Bauantrag nachgewiesen werden.</p>
		<p>Die Folge würde andernfalls sein (so wie im Wohngebiet „Mittenbühl“), dass die angrenzende Umgebung der „Steige“, die vorhandenen Parkplätze in der „Poppenhalde“, die Parkplätze am Spielplatz sowie der „Malmshheimer Weg“ von den Bewohnern des neuen Baugebiets massiv zugeparkt würden.</p> <p>Es wäre bei Verabschiedung des Bebauungsplans in seiner jetzigen Fassung auch von einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr auszugehen, da die geplanten Park-/Stellplätze und Besucherparkplätze nicht ausreichen. Der Parkplatzsuchverkehr würde zu einer starken Gefährdung von Fußgängern, insbesondere Kindern, und zu einer unerträglichen Lärmbelastung im neuen Wohngebiet, aber auch der umliegenden Straßen führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführungen oben.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Gehwege sind mit einer Breite von 1,5 m einseitig viel zu schmal. Für Gehwege hat die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) „Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen“ (EFA) aufgestellt. Sie unterscheiden im Grundsatz drei Funktionsbereiche auf dem Gehweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Mitte den Gehbereich als funktional erforderlicher Fortbewegungsraum der Fußgänger mit einem Grundmaß von 1,80 m. Grundannahme hierfür sind je 0,80 m für einen Menschen, der z.B. eine Tasche trägt, sowie 0,20 m zwischen zwei Menschen, - an der Haus- oder Grundstücksseite einen Distanzstreifen von 0,20 m, der häufig auch als Wirtschafts- und Aufenthaltsfläche dient, - an der Fahrbahnseite einen 0,50 m breiten Distanzstreifen als Schutz gegenüber dem fließenden Verkehr, der Leuchten und andere technische Elemente, häufig zwischen Straßenbäumen, aufnimmt und zu Parkständen erweiterbar ist. <p>Das Grundmaß von 1,80 m für den „Verkehrsraum“ des Fußverkehrs ist auf den Begegnungsfall bzw. das Nebeneinandergehen von zwei Personen ausgerichtet. Mit ihm und den Seitenräumen ergibt sich ein „lichter Raum“ bzw. als „Regelbreite“ das absolute Mindestmaß für Seitenraum-Gehwege von 2,50 m.</p>	<p>Die geplante Gehwegbreite ist für ein Wohngebiet mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, dem dörflichen Charakter und im Sinne des schonenden Umgangs mit Boden ausreichend dimensioniert. Zudem ist die Darstellung in der Planzeichnung nur informell und wird in der Ausführungsplanung konkretisiert.</p>
		<p>Wie bereits ausgeführt, ist die Zufahrt zum Wohngebiet als absolute Gefahrenstelle und permanentes Nadelöhr einzustufen. Der von der „Steige“ kommende Verkehr biegt bei Hausnummer 39 links ins Wohngebiet ab und trifft dort auf parkende PKWs oder die Straße querende Personen aus den großen Wohnblöcken, die auf dem Weg zum Bus oder zur Schule sind.</p> <p>Dieses Dilemma lässt sich zum einen (nur) dadurch entschärfen, dass kein Busverkehr im Wohngebiet stattfindet, zudem an angebauten Straßen, die dem Erreichen und Verlassen von Häusern und Grundstücken dienen, überall Anlagen für den Fußverkehr (Gehwege) geplant und gebaut werden. Lücken in der Bebauung dürfen diese Grundausstattung nicht unterbrechen.</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>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>An einseitig angebauten Straßen können Gehwege auf der nicht angebauten Straße nur entfallen, wenn auf der anderen Seite keine Ziele liegen, wie zum Beispiel Haltestellen oder Parkplätze.</p>	
		<p>Zum anderen ließe sich die Gefahr - und auch die Tatsache, dass es bei Aufrechterhaltung der derzeitigen Planung durch die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu einem unzumutbaren Verkehrschaos und zu einer unzumutbaren Lärmbelastigung im Bereich der Zufahrt käme - etwas entschärfen, wenn von Norden (Biolandhof Dörflinger) herkommend eine neue Zufahrtsstraße das Baugebiet erschließen würde.</p> <p>Trotz eingeleiteter Verkehrswende, in der der Fuß- und Radverkehr mehr Bedeutung erhalten soll, fehlt eine Planung von Radwegen völlig.</p> <p>In der derzeitigen Planung fehlt es auch an einer notwendigen zweiten Feuerwehrezufahrt für das neue Baugebiet. Nach derzeitiger Planung müssten sämtliche Einsatzfahrzeuge der Polizei und Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes über das Nadelöhr an der „Steige“ zu- und abfahren. Koordinierte Rettungseinsätze dürften so nicht zu erreichen sein.</p>	<p>Als Notausfahrt können die Anbindungen im Norden und Westen zu dem vorhandenen Feldwegenetz genutzt werden. eine Vollausgebaute zweite Zufahrt ist daher nicht erforderlich</p>
		<p>5. Infrastruktur</p> <p>Bedenken wirft auch die Frage auf, wie der Zuwachs an weit über 300 Personen im neuen Baugebiet von der Infrastruktur am Ort aufgefangen werden soll.</p> <p>Dadurch, dass etliche junge Familien mit kleinen oder geplanten Kindern im Neubaugebiet einziehen werden, werden die ohnehin schon überfüllten Kindergärten und Schulen noch mehr belastet.</p> <p>Eine weitere Frage ist, ob die Kläranlage das Abwasser der bestehenden Häuser und der neuen Häuser verkraften kann.</p> <p>Unsere Mandanten stellen sich zu Recht auch die Frage, wie die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge für 22 Kw im neuen Baugebiet realisiert werden soll.</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>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Eine Planung hierzu existiert offensichtlich nicht. Die notwendige Infrastruktur hierfür sollte aber in der Planung bereits ausgewiesen werden, da ansonsten die Chance verpasst wird, ein zukunftsorientiertes und attraktives Wohngebiet zu schaffen. Eine Nachrüstung in naher Zukunft würde wesentlich teurer und wäre mit (erneutem) erheblichem Baulärm und Baustellenverkehr für das neue Baugebiet und die umliegenden Straßen verbunden.</p>	
		<p>6. Baulogisches Konzept</p> <p>Äußerst kritisch sehen unsere Mandanten auch das fehlende baulogische Konzept.</p> <p>Nach Planung der Gemeinde Grafenau werden ca. 40 Häuser gleichzeitig zum Bau freigegeben. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die einzige Zufahrt „Steige“.</p> <p>Es ist aber den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete, insbesondere denen der „Steige“, nicht zumutbar, über einen Zeitraum von 1 bis 2 Jahren das LKW-Verkehrsaufkommen zu ertragen.</p> <p>Hinzu kommt eine starke Verschmutzung der Straße durch die LKWs während der Bauphase. Die Gemeinde Grafenau möge erklären, dass sie in der Lage ist, für eine entsprechende Straßenreinigung zu sorgen.</p> <p>Abgesehen davon stellt sich auch die Frage, ob die „Steige“ die LKW-Massen überhaupt aufnehmen kann und wie der Straßenkörper und die angrenzenden Häuser dies vertragen werden.</p>	<p>Ein Baugebiet mit der geplanten Anzahl an Bauplätzen wird erfahrungsgemäß nicht gleichzeitig aufgesiedelt. Es ist mit einer Verteilung des Baufortschritts von mehreren Jahren zu rechnen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Sinne der Allgemeinheit zumutbar.</p>
		<p>7. Niederschlagswasser, Abwasser</p> <p>Bedenken bestehen seitens unserer Mandanten auch bezüglich der Planung der Gemeinde Grafenau hinsichtlich von Niederschlagswasser und Abwasser.</p> <p>Ganz offensichtlich möchte die Gemeinde Grafenau Regenwasser in den bestehenden Kanal in der „Steige“ ableiten.</p> <p>Aufgrund der klimatischen Bedingungen und Erfahrungen hinsichtlich Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass die Ableitung des gesamten Regenwassers aus dem Neubaugebiet in einen bereits bestehenden Kanal nicht funktionieren</p>	<p>Das Regenwassermanagement ist in der Erschließungsplanung und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>wird, da dieser dafür unterdimensioniert ist. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Größe des Neubaugebiets und der Versiegelung der bisherigen Ackerflächen.</p> <p>Gleiches gilt auch für das Abwasser der Wohnungen im neuen Baugebiet. Auch diesbezüglich wird die Kanalisation unterdimensioniert sein.</p> <p>Soweit ersichtlich wurden von der Gemeinde Grafenau keine entsprechenden Simulationsberechnungen (mit in Zukunft extrapolierten Szenarien) durchgeführt, anhand derer die Dimensionierung der Abwasseranlagen geplant und letztlich realisiert wird.</p> <p>Unsere Mandanten fordern daher eine entsprechende Simulationsrechnung und die Bestätigung, dass es durch das Neubaugebiet nicht dort oder in den umliegenden Wohngebieten zu Überflutungen wegen Niederschlagswassers oder Abwassers kommen wird.</p> <p>Es wird weiter gefordert, dass die Gemeinde Grafenau ein Starkregenrisikomanagementkonzept vorlegt.</p>	
		<p>8. Naturschutz, Artenschutz und Begrünung des neuen Baugebiets</p> <p>Auch der aktuelle Bebauungsplanentwurf begegnet im Hinblick auf den Naturschutz und Artenschutz erheblichen Bedenken.</p> <p>Durch die Bebauung würden, sollte sie wie geplant umgesetzt werden, mindestens zwei unter Naturschutz stehende Heckenbiotope in Mitleidenschaft gezogen, eines davon müsste zugunsten der Bebauung sogar beseitigt werden.</p> <p>Der bloße Hinweis der Gemeinde Grafenau, Eingriffe in geschützte Biotope würden vollumfassend kompensiert, ist nicht ausreichend. Es muss von der Gemeinde Grafenau eine rechtlich verbindliche Zusage erfolgen, wo, wann und welche Ausgleichsmaßnahme erfolgt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde regt an, dass eine Höhenbeschränkung am Nordrand des Baugebiets auf ein Vollgeschoss festgesetzt wird. Da Landschaftsschutzgebiete und landwirtschaftliche Flächen das geplante Baugebiet im Westen und im</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Maßnahmen definiert, welche spätestens zum Satzungsbeschluss festgesetzt und konkretisiert sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Norden begrenzen, ist eine zurückhaltende Grenzbebauung geboten, so insbesondere auch die Höhenbeschränkung der Bebauung am Nordrand auf ein Vollgeschoss als artenschutzrechtliche Maßnahme. Dies ist nicht erfolgt. Wieso, wird von der Gemeinde Grafenau nicht erläutert.</p> <p>Ebenso wenig wird der gemeinde Grafenau erläutert, warum keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein sollen.</p>	
		<p>Aufrechterhalten werden daher Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes, insbesondere für die Population der Haselmaus sowie auch einiger gefährdeter Vögel und auch der stark gefährdeten Wechselkröte.</p> <p>Ergänzend wird zur Begründung des nicht ausreichenden Naturschutzes auf das Schreiben des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg vom 17.12.2021 vollumfänglich verwiesen und Bezug genommen.</p> <p>Es ist nochmals festzuhalten, dass sich das Plangebiet schon aus umweltrechtlichen Gründen nicht als Baugebiet eignet.</p> <p>Bis auf wenige Quadratmeter um die Besucher-Parkplätze herum finden sich im neuen Baugebiet nach der derzeitigen Planung auch keinerlei Grünflächen oder Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum für Pausen oder Ähnliches. Eine schön gelegene, öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten und einer Sandkiste könnte beispielsweise beim Wasserbehälter geschaffen werden.</p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Umweltbericht bei.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche Spielplatz wird entsprechend gestaltet.</p>
		<p>9. Bodenbeschaffenheit</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 Mehrfamilienhäuser in der Regel mit einer Tiefgarage gebaut werden, ist davon auszugehen, dass im neuen Baugebiet beim Bau von Häusern ebenfalls mit massivem Fels zu rechnen ist, der „überwunden“ werden muss.</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>Von der Gemeinde Grafenau wird in der Behandlung der Einwendungen unserer Mandanten, den [REDACTED], bestätigt, dass Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage im Osten des Plangebiets im „WA 3“ geplant sind.</p> <p>Bestätigt wird von der Gemeinde Grafenau in der Behandlung der Einwendungen unserer Mandanten, den [REDACTED], auch, dass von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Baugebiet „WA 3“ ein Baugrundgutachten vorgelegt werden muss.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Dies ist allerdings noch nicht ausreichend, da auch beim Bau anderer Häuser, auch Einfamilienhäusern, Keller angelegt werden. Auch dort stellt sich damit die Problematik des felsigen Baugrundes und der eventuellen Sprengung/Bearbeitung des Felsens.</p> <p>Es wird daher von der Gemeinde Grafenau nochmals die schriftliche Bestätigung gefordert, dass im Rahmen der Grundstücksverkäufe die Käuferinnen und Käufer auf den Umstand des massiv felsigen Baugrundes hingewiesen und vertraglich dazu verpflichtet werden, für das jeweilige 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 Käuferinnen bzw. 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 der der Umgebungsbebauung drohenden Schäden auch zumutbar.</p>	<p>Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>10. Sonstige negative Folgen - insbesondere Gefahr für einen Öltank, Beseitigung einer nützlichen Hecke, Immobilienwertverlust</p> <p>Die derzeitige Planung hat aber auch noch weitere gravierende negative Folgen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>a) Mandantschaft [REDACTED]</p> <p>Ein Heckenstreifen trennt das Grundstück unserer Mandantschaft [REDACTED] von der Straße „Steige“. Dieser beginnt am Ende der Wendepalte und mündet nahtlos nördlich in die weiterführende große Hecke entlang der „Steige“ in Richtung „Magstadter Straße“ (Höhe Flurstück-Nr. 240/5 und 240/6). Ein Bordstein rundet den Heckenstreifen links vom rechten Straßenrand ab. Diese an das Grundstück der Mandantschaft Maniscalco angrenzende Hecke besteht seit ca. 40 Jahren und wurde über die ganzen Jahre sowohl vom Vorbesitzer als auch seit dem Erwerb des Hauses durch [REDACTED] von dieser gepflegt.</p> <p>Durch diese Hecke wird zumindest ein kleiner Sicherheitsabstand zwischen der Straße und dem Garten unserer Mandantschaft ermöglicht.</p> <p>Unsere Mandantschaft fordert, diesen Heckenstreifen durch den Bebauungsplan und die Bebauung des neuen Baugebiets unberührt zu belassen und somit keine baulichen Veränderungen an der rechten Straßenseite der „Steige“ (auf Höhe Flurstück-Nr. 240/4) vorzunehmen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme von privaten, an das Gebiet angrenzenden Flächen, soll bei der Erschließung möglichst vermieden werden.</p> <p>Jedoch sind beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschranke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.</p> <p>Für die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).</p>
		<p>Dies aus folgenden Gründen:</p> <p>Wie der Baugenehmigung des Hauses [REDACTED] (von 1978) zu entnehmen ist, verbirgt sich unmittelbar zur westlichen Grundstücksgrenze ein unterirdischer 10.000-Liter Heizöltank. Es besteht die erhebliche Gefahr, dass Erschütterungen durch bauliche Maßnahmen an der Straße und dem Gartenabriss „Steige 39“, dem zusätzlichen starken Verkehr von Schwertransportern (40 Tonner LKW-Kipper, Bagger, Krantransport etc.) während der Bauphase und</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>gleichzeitig dem geringen Abstand zur Grundstücksgrenze, Schäden an den Schutzfunktionen, an der Konstruktion und weiteren Funktionalität des Öltanks verursachen. Nicht zu vergessen ist dabei der Brandschutz.</p> <p>Eine Beibehaltung der Hecke und des dadurch größeren Sicherheitsabstands (von circa einem Meter) zum Mandanten-Grundstück kann das Risiko wohl reduzieren.</p> <p>Unsere Mandanten [REDACTED] kündigt bereits jetzt an, sämtliche Schäden, insbesondere Lecks am Öltank, mögliche Ölaustritte in das Erdreich etc., die durch diese Erschütterungen verursacht werden, bei der Gemeinde und der Baufirma anzumelden und Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p>	
		<p>Erforderlichenfalls wird unsere Mandantschaft einen Baustopp herbeiführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht bereits ein ausreichender Abstand zwischen Straße und Bebauung bzw. eine ausreichende Straßenbreite, weshalb Veränderungen, insbesondere der Abriss der Hecke „zugunsten“ eines Verkehrsstreifens nicht erforderlich ist. <p>Die Straßenbreite auf Höhe des Mandanten-Grundstücks ist bis zur Gegenseite „Steige“ 39 und 37 nach Abriss des Gartens („Steige“ 39), auch bei Beibehaltung der Hecke, bereits über 9m. Damit wird die von der Gemeinde Grafenau festgesetzte Straßenbreite von insgesamt 8m (6,5m + Gehweg 1,5m) übererfüllt. Im inneren Ring des Gebietes entspricht die Straßenbreite auch diesen maximal 8m.</p> <p>Im Vergleich zu den weiteren Einmündungen entlang der Steige in den „Malmsheimer Weg“, „Lerchenweg“, „Meisenweg“ und „Finkenweg“ wird die Zufahrt, trotz Beibehaltung des Heckenstreifens an das Flurstück unserer Mandantschaft, breiter als die dort bestehenden.</p> <p>Unter diesen Prämissen wird heute bereits die Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehrautos etc. sowohl in den erwähnten Einmündungen sichergestellt als auch für den inneren Ring inklusive geplanten Bautransport gewährleistet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - In der Bauphase des Neubaugebiets würden unsere Mandanten ohnehin sehr stark, ohne den Heckenstreifen aber ungleich mehr durch Lärm, Dreck und Eingriff in die Privatsphäre geschädigt, insbesondere durch den Abriss des 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Gartenstücks („Steige“ 39), den über mehrere Jahre dauernden schweren und sperrigen Bautransportverkehr von mehreren hunderten (knapp vierstelligen Anzahl) an An- und Abfahrten von LKWs, durch das Abtragen des gesamten Aushubs aller Wohneinheiten und der Erschließung, die Betonmischer für den Bau aller Wohneinheiten, die Lieferung des gesamten Baumaterials, die Lieferung von Kränen etc.</p>	
		<p>- Der gesamte künftige tägliche Autoverkehr von mehr als 60 WE zum Neubaugebiet (statistisch ca. 2 Autos pro WE) wäre ohne die Hecke noch belastender, v.a., weil die einzige Zu- und Abfahrt in das bzw. aus dem neuen Wohngebiet direkt an der Haustüre unserer Mandantschaft [REDACTED] einmündet und ausfährt. Die Haustüre befindet sich auf der Seite der „Steige“, wie ebenfalls aus der Baugenehmigung für das Haus [REDACTED] ersichtlich ist. Ohne den Heckenstreifen würden die Autos Dreck, Matsch und Regenwasser ohne Sicherheitsabstand direkt an die Haustüre und -wand spritzen und aus dem Haus laufende Bewohner - auch Kinder und gehbeeinträchtigte Anwohner/Besucher - gefährden. Hinzu kommt auch noch der rege Durchgangsverkehr (in nicht angepasster Geschwindigkeit) Richtung Pferdehof.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Diese durch die Planung sicher eintretende Situation ist für unsere Mandantschaft [REDACTED] unzumutbar. Dies auch unter dem Aspekt der Wertminderung des Immobiliengrundstücks (hierzu auch unten b)).</p> <p>Unsere Mandanten [REDACTED] fordern daher unter Betrachtung der aufgelisteten kritischen Fakten, Risiken und zu befürchtenden wertmindernden Auswirkungen, das Bestehenbleiben der Hecke in der Planung zu berücksichtigen, um finanzielle und umweltschädigende Risiken zu minimieren und für unsere Mandanten als Familie etwas mehr Brand-, Lärm- und Sichtschutz zu gewähren.</p> <p>Es wird des Weiteren um eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde Grafenau gebeten, dass die Hecke auch bei Verwirklichung des Bebauungsplans bestehen bleiben wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Gemeinde Grafenau kann dadurch auch den drohenden finanziellen und zeitlichen Aufwand für weitere Schutzprüfungen, Gutachtens- und Substitutionskosten sowie Schadensersatz reduzieren.</p>	
		<p>b) Immobilienwertverlust</p> <p>Wie bereits oben unter Ziffer 10, a) ausgeführt, wird es bei Verabschiedung des Bebauungsplans, wie er nunmehr ausliegt, zu einem erheblichen Wertverlust der im Süden und Südosten des Neubaugebiets liegenden Bestandsgebäude kommen. Denn diese Bestandsgebäude haben dann keine Feldrandlage mehr, sondern liegen direkt an der Hauptverkehrsstraße, die das neue Baugebiet erschließt.</p> <p>Die Planung sollte daher dringend so abgeändert werden, dass diese Hauptverkehrsstraße so verläuft, dass sich die Wertverluste der Bestandsgebäude minimieren. Dies könnte zudem durch eine weitere Erschließungsstraße von Norden her in das neue Baugebiet erreicht werden. Hierdurch käme es zu einer verkehrlichen Entlastung der „Steige“.</p>	<p>Die geplante Erschließung ist im Bebauungsplan, dem Verkehrsgutachten und in der Abwägung ausreichend begründet.</p>
		<p>11. Fazit</p> <p>Nach alledem ist die derzeitige Planung unzulässig. Eine (weitere) Umplanung ist daher dringend erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3</p>	<p>Stellungnahme 3</p> <p>Schreiben 29.10.2023 Verteiler: Zur Info! Landratsamt Böblingen, Herr Landrat Bernhard Landratsamt Böblingen, Untere Naturschutzbehörde, Herr Arnold Verband Region Stuttgart, Herr Direktor Kiwitt</p>	<p>Mit § 13 b BauGB hat der Gesetzgeber die Schaffung von Wohnraum vereinfacht. Nun entschied das BVerwG das dies Europarechtlich nicht haltbar ist. Sie hatten vor den Sommerferien mit Herrn Kiwitt vom Regionalverband beim Landratsamt Böblingen ein Gespräch über die 13b Baugrundstücke in Grafenau. Leider wurde über dieses Gespräch der Gemeinderat bisher noch nicht informiert. Was wurde da besprochen? Wie geht es nun in Grafenau weiter? Welche Meinung hat denn die Kommunalentwicklung zu der Entscheidung vom Bundesverwaltungsgericht?</p> <p>Dieses Thema sollte in einer der nächsten Sitzungen auf die Tagesordnung. Anbei dazu die Stellungnahme von [REDACTED]</p>	<p>Die Ergebnisse des bisherigen Verfahrens werden Bestandteil in der behandelten Gemeinderatssitzung zum erneuten Entwurfsbeschluss.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		[REDACTED]	
		Diesem Schreiben schließen sich an: [REDACTED] [REDACTED]	Wird zur Kenntnis genommen.
		Mit § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die Schaffung von Wohnraum vereinfacht. Das BVerwG hat entschieden, dass Europarechtlich das nicht haltbar ist. Da bisher von Seiten der Verwaltung noch keine Info an den Gemeinderat weitergegeben wurde, wie es mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, vor allem auch mit dem Bebauungsplan Oberacker weiter geht, bringen [REDACTED] gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Oberacker folgende Bedenken vor:	
		<u>Erforderlichkeit des Bebauungsplans</u> Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit Grund und Boden soll dabei sparsam und schonend umgegangen werden. Es sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Darüber hinaus sind nach Abs. 4 Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diesen Zielsetzungen widerspricht dem Bebauungsplan „Oberacker“ in eklatanter Weise. Da er zum einen aufgrund mangelnden Bedarfs nicht im gesetzlichen Sinne erforderlich ist und auch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst	Die Stellungnahme bezieht sich in erster Linie auf das Bebauungsplanverfahren „Oberacker“ und sollte Bestandteil der Offenlage bzw. Abwägung des Bebauungsplans „Oberacker“ werden. Bei erfolgter Offenlage der Bebauungspläne „Malmsheimer Weg Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ findet die Stellungnahme Berücksichtigung.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		wurde. Bezüglich der Nichtbeachtung des im Regionalplan enthaltenen regionalen Grünzuges und somit einen erheblichen Eingriff in die dortige Natur und Landschaft darstellt.	
		Der Verband der Region Stuttgart hat mit Schreiben vom 13.1.2022 Bedenken gegen den BPlan vorgebracht, da ein Teilbereich in einem regionalen Grünzug liegt und damit den Zielen der Regionalplanung widerspricht. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten regionalen Grünzüge sind entsprechend dem Regionalplan „ Vorranggebiete für den Freiraumschutz “. Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbes. der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbes. durch Bebauung ausgesetzt werden.	Siehe Abwägung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Oberäcker“
		Außerdem wird darauf hingewiesen, dass nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart das Plangebiet in einem relevanten Kaltluftabflussgebiet mit hoher Bedeutung für den Luftaustausch der angrenzenden Wohngebiete liegt. Die Abgrenzung des regionalen Grünzuges wurde bei der Fortschreibung des Regionalplanes mit der Gemeinde Grafenau abgestimmt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Bedenken; wonach die Abgrenzung des regionalen Grünzuges nicht Flurstücks genau sei und deshalb nicht detailliert nachvollzogen werden könne, ist völlig unverständlich. Zumal das Regierungspräsidium ausdrücklich darauf hinweist, dass Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben gem. § 3 (1) Nr. 2 ROG nicht der Abwägung unterliegen . Daher hat auch das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. Raumordnung dementsprechende Bedenken erhoben.	Siehe Abwägung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Oberäcker“
		<u>Fehlende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b Satz 1 BauGB</u> Der BPlan „Oberäcker“ leidet allein schon deshalb an einem wesentlichen Verfahrensmangel, da er die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 b, nämlich <ol style="list-style-type: none"> 1. Flächenbegrenzung 2. Beschränkung auf Wohnnutzung 3. unmittelbarer Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil 	Wird zur Kenntnis genommen. Wie im Planwerk dargelegt, besteht der Tatbestand nach 13b BauGB bzw. 215a BauGB.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>in den Punkten 1 und 3 nicht erfüllt. Auch das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 13.1.2022 die Auffassung vertreten, dass für diesen BPlan die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 b BauGB nicht gegeben sind. Da u.a. ein Anschluss an die „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ nicht vorliegt. Die im Planbereich vorhandene, mehr als 40 m breite Grünfläche stellt einen Riegel zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Wohngebiet dar, so dass hierdurch ein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde durch das Urteil des BVG vom 18.7.2023 der §13 b für ungültig erklärt und festgestellt, dass die o. g. Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB nicht geeignet sind; erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von "vornherein auszuschließen.</p>	
		<p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u></p> <p>Im geltenden FINP der Gemeinde Grafenau ist nur der östliche Teil des Plangebietes als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen, der westliche Teil dagegen als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung, Damit verstößt der BPlan „Oberäcker“ gegen die Bestimmungen des § 8 (2) BauGB, nach dem BPläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dieser Verstoß kann auch nicht - wie in der Begründung zum BPlan argumentiert wird - durch § 13 b geheilt werden, da wie oben erwähnt die tatbestandlichen und rechtlichen Voraussetzungen des § 13 b für diesen BPlan zu keinem Zeitpunkt der Planung vorlagen und durch das obige Urteil des BVG generell entfallen sind. Der Bebauungsplanentwurf „Oberäcker“ war deshalb bereits beim Aufstellungsbeschluss nicht nur fehlerhaft, sondern von Anfang an rechtswidrig.</p>	<p>Der Gesetzgeber hat auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht mit dem Erlass von § 215a BauGB reagiert.</p> <p>Demnach ist die Beendigung von Bebauungsplanverfahren als ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung möglich.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Die Beteiligung der relevanten Behörden sowie die Erarbeitung der Vorprüfung ist durchgeführt worden und liegt dem Bebauungsplan bei.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Bedarf an neuen Wohnbauflächen</u></p> <p>Sowohl der Regionalverband Stuttgart als auch das Regierungspräsidium haben grundsätzliche Bedenken gegen den Umfang der neu geplanten Wohnbauflächen der Gemeinde Grafenau erhoben, da auch nach deren Auffassung eine nachvollziehbare Begründung für diesen enormen Bedarf nicht vorliegt.</p> <p>Die Gemeinde Grafenau ist gem. Plansatz 2.4.2 (Z) des Regionalplanes auf Eigenentwicklung beschränkt. Dies bedeutet, dass aus besonderen Gründen, insbes. aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die hinausgehende Entwicklung stattfinden soll. Nach der Berechnung des Regierungspräsidiums ergibt sich für die Gemeinde Grafenau ein relativer Bedarf von ca. 1,6 ha für die nächsten 15 Jahre. Die aktuellen BPläne umfassen insges. 7,93 ha neue Wohnbauflächen. Von diesen sind nur 2,8 ha im Flächennutzungsplan enthalten, d.h. 5,1 ha sollen im unverplanten Außenbereich entwickelt werden.</p> <p>Es gibt deshalb keine Begründung für die gleichzeitige Ausweisung von 3 neuen Wohngebieten mit 332 Wohneinheiten, zumal bisher keinerlei belastbare Nachweise für eine dermaßen hohe Nachfrage an Bauplätzen in Grafenau vorhanden sind. Die diesbezüglich von der Verwaltung gemachte Aussage, wonach zahlreiche Anfragen einheimischer Bauwilliger für Bauplätze gestellt wurden, ist durch nichts belegt und erscheint - auch im Hinblick auf die aktuell exorbitant gestiegenen Baukosten, sowie die starkerhöhten Finanzierungskosten - nicht nachvollziehbar:</p>	<p>In Grafenau besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der aktuell nicht abgedeckt werden kann. In den vergangenen 20 Jahren wurden ausschließlich Flächen im Innenbereich entwickelt und Baulücken geschlossen. Dies hat dazu geführt, dass im Innenbereich nur noch wenige Baupotenziale zur Verfügung stehen.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, Wohnraum insbesondere für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist zu erwarten, dass bis zum Jahr 2035 für zusätzlich rund 100 Haushalte Wohnraum geschaffen werden muss. Stand Januar 2024 sind 125 Geflüchtete in eigenen und angemieteten Unterkünften untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren Geflüchtete nach Grafenau kommen werden, die untergebracht werden müssen. Ein Großteil, der ankommenden Flüchtlinge wird aus unterschiedlichen Gründen dauerhaft in Grafenau bleiben. Dies gilt auch für die Ukraine-Flüchtlinge, die ebenfalls zumindest teilweise in Grafenau dauerhaft wohnen werden.</p> <p>Insgesamt müssen in Grafenau bis 2035 rund 290 Wohnungen infolge von Haushalteneugründungen und den Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge geschaffen werden. Damit kann ein Flächenbedarf über rund 10 - 11 Hektar begründet werden. Da bekanntlich nicht alle Potentiale wie geplant ausgeschöpft werden können, werden aktuell alle Projekte wie ursprünglich geplant bearbeitet.</p>
		<p>Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet Oberäcker weder für dessen Frage der Erforderlichkeit noch der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und auch nicht bezüglich der Anpassung an die übergeordneten - Ziele der Raumordnungsplanung vorliegen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken gelten sinngemäß auch für die beiden Bebauungspläne „Malmshheimer Weg Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl-Nord“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>