



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg, Luitpoldstraße 7a, 97082 Würzburg

Gemeinde Kleinrinderfeld
Pfarrer-Walter-Straße 4
97271 Kleinrinderfeld

Kreisgruppe Würzburg

Ökohaus
Luitpoldstraße 7a
97082 Würzburg

Straßenbahnhaltstelle:
Neunerplatz
Linien 2 und 4

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
25.10.2024

Unsere Zeichen
Ver/La/KI

22.11.2024

Tel. 09 31 / 4 39 72
Fax 09 31 / 4 25 53

Gemeinde Kleinrinderfeld, Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

info@bn-wuerzburg.de
www.wuerzburg.
bund-naturschutz.de

hier: Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ökostation des
BUND Naturschutz
Trägerin des
Qualitätssiegels

die Kreisgruppe Würzburg des Bund Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Kleinrinderfeld folgende Stellungnahme ab:



1. Ortsbild und Bedarf

Das Planvorhaben liegt in einem sensiblen Bereich Kleinrinderfelds, nämlich dem Ortseingang aus Richtung Kirchheim kommend. Demzufolge sollte eine Bebauung mit der angemessenen Sorgfalt geplant werden. Dies vermischen wir. Auch wenn es sich hier „nur“ um 3 Gebäude handelt, so wird davon ausgegangen, dass dort 36 Personen wohnen. Bei anderen Bebauungsformen wird das als neues Wohngebiet bezeichnet. Demzufolge sollte die Kleinrinderfelder Einwohnerschaft entsprechend mit einbezogen werden und die Gemeinde ihrer Aufgabe gerecht werden, zu bewerten, wie diese Wohnform und die neuen Einwohner angemessen in den Ort und die bestehende Ökologie einzugliedern sind. Eine zentrale Aufgabe der Gemeinde ist es, den öffentlichen Raum, um das Wohngebiet langfristig und nachhaltig attraktiv zu gestalten. Dieser Plan verfolgt nicht dieses Ziel.

Als generellen Punkt möchten wir Folgendes zu den Planungsunterlagen anmerken: In Bezug auf die Darstellung des Vorhabens sind die Planunterlagen unvollständig, denn ohne die Verortung von Flurstücken und

Bankverbindung:

Sparkasse
Mainfranken Würzburg

IBAN: DE10 7905 0000
0043 8844 10
BIC: BYLADEM1SWU

Nachbargebäuden, Schnitten und 3D Ansicht ist das geplante Vorhaben schwer einzuschätzen. Da es sich um eine vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann dies erwartet werden. Die Einschätzung zur Einordnung in das Ortsbild von Kleinrinderfeld ist anhand der vorliegenden Unterlagen schwer möglich. Wir möchten ausdrücklich darum bitten, diese Planunterlagen nachzureichen. Wir haben uns die Zeit genommen, dieses Bauvorhaben dennoch möglichst räumlich und planerisch einzuordnen, um hier eine qualifizierte Stellungnahme abzugeben.

In Kleinrinderfeld gibt es zahlreich unbebaute Bauplätze sowie Leerstand. Diese sind grundsätzlich zu erfassen und für Wohnzwecke zu nutzen, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden. Der Flächenverbrauch in Bayern ist weiterhin ungebremst und stieg erneut an. Er lag im Jahr 2023 bei 12,4 ha täglich! Dies führt auch zu einem unersetzbaren Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Diese ist jedoch - insbesondere in Hinblick auf die Klimakrise, die schon jetzt zu Ertragsrückgängen führt - als kritisch zu betrachten.

2. Sehr hohe Flächenversiegelung und überdimensionierte Erschließungsstruktur

Der Bebauungsplan weist einen sehr hohen Anteil an versiegelter Fläche aus und lässt darüber hinaus weitere Versiegelungen zu. Es gibt auch keine Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die eingezeichnete, bestehende Gehölzstruktur steht im Widerspruch zu den darüber liegenden Bebauungs- und Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist es zulässig, dass weitere unüberbaubare Grundstücksflächen durch Garagen und Nebengebäude versiegelt werden können (B-Plan 5.2)!

Zudem wurde eine sehr ungünstige Art der Erschließung gewählt. Statt zwei Privatstrassen, würde auch eine Straße zur Erschließung aller Gebäude ausreichen. Eine Erschließung im Norden der MFH ist, bezogen auf die Wohnqualität planerisch zu bevorzugen und flächen- und damit kostensparender. Hier drängt sich der Versuch auf, dem geplant Einfamilienhaus ein bevorzugt ruhiges Ambiente zu verschaffen. Im Hinblick auf die angrenzende Nachbarschaft und den Einwohnern in den Mehrfamilienhäusern ist das nicht nachvollziehbar. Die Privatstraße für WA3 ist unnötigerweise bis zum Ende des Geltungsbereichs geplant. Die erforderlichen Parkplätze / Garagen für die 5,5 Einwohner können auch platzsparend an der Grundstückzufahrt geplant werden.

Es sind keinerlei Bemühungen ersichtlich, alternative Lösungen zu schaffen, welche den Platzbedarf der Parkplätze in der Fläche reduzieren (z. B. Duplexgaragen, parken im UG der MFH etc.).

Was zählt zu den privaten Freiflächen lt. B-Plan 1.6? Was ist eine Garage mit versickerungsfähigem Belag?

Sowohl die geplanten Privatstraße mit 6,37 m Breite, als auch der Ausbau des Wirtschaftswegs mit 6,50 m sind mit Maximalbreiten ausgeprägt. Dies ist nicht durch die Nutzung begründet. „Zweistreifige Erschließungsstraßen sollen zwischen 4,50 m und 6,50 m breit sein, bei Linienbusverkehr: 6,50 m und bei geringem Linienbusverkehr mit geringem Nutzungsanspruch: 6,00 m (RASt, 6.1.1.2).“ Hier ist aber mit sehr geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit ist auch eine schmalere Straße und damit geringere Versiegelung möglich und wünschenswert.

Messungen im Bayernatlas lassen vermuten, dass bei einem Ausbau der Straße die eingezeichnete Gehölzstruktur entlang des bestehenden Wirtschaftswegs zerstört und nicht geschützt wird. Bei Baumaßnahmen einer Straße werden auch die Randbereiche über die Straßenbreite hinaus in Mitleidenschaft gezogen. Wie soll also sichergestellt werden, dass der bestehende Grünbestand erhalten wird? Dies ist zwingend erforderlich! Dies ist mit einer Detailkarte zu untersetzen und zu begründen, welche Flurstücke, Nachbargebäude und Maße enthält.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht dem Ortsbild von Kleinrinderfeld

Vorgesehen ist eine sehr hohe bauliche Verdichtung: Warum ist eine Ausnahme bei der GRZ notwendig? Es handelt sich hier um einen ländlichen Raum, einem Ortsrandbereich, keine Ortsmitte. Es gibt keine nachvollziehbaren Argumente, von der Vorgabe für ein WA lt. § 17 BauNVO: GRZ 0,4, GFZ 1,2 abzuweichen. Ein vergleichbar großes Wohngebäude ist in Kleinrinderfeld nicht vorhanden!

Ein Blick auf die bestehende Bebauung entlang der Kirchheimer Straße zeigt, dass die Grundstücke und Gebäude längs zur Straße ausgerichtet und häufig durch einen Vorgarten, Mauer oder sonstige Begrünung etwas nach hinten abgesetzt sind. Die höchsten Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach. Die hier geplante Art der baulichen Nutzung, maßgeblich die Gestaltung der beiden Mehrfamilienhäuser in Bezug auf die Hauptstraße, weicht komplett vom bestehenden Ortsbild ab. Zulässig sind 4 Geschosse. Das Zurücksetzen des obersten Geschosses mag eine aktuelle Idee vom Investor sein (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan), jedoch ist im Bebauungsplan hierzu nichts festgesetzt. Möglich sind 4 Vollgeschosse. Zudem ist die Anordnung der privaten Verkehrsflächen (Parkplätze und Privatstraße) entlang der Kirchheimer Straße, also der Ortseinfahrt, gestalterisch sehr fragwürdig.

Wurde geprüft, inwiefern sich diese Abweichungen bzgl. Dichte und Gebäudehöhe auf die Genehmigungsfähigkeit vergleichbarer Maßnahmen in der Nachbarschaft auswirken können?

4. Keine Schaffung einer nachhaltigen Bebauungsstruktur und fehlende Berücksichtigung des Mikroklimas

Die Gebäude wurden so platziert, dass die Lage aller Wohnungen in den MFH als unattraktiv zu bewerten ist. Die Ausrichtung und damit der Blick aus den Wohnungen nach SW, sind auf die versiegelte Fläche der Parkplätze und die Hauptstraße gerichtet. Von einem angenehmen Mikroklima kann bei dieser hohen Versiegelung nicht die Rede sein und ein Aufenthalt auf z. B. SW-Balkonen ist nicht erstrebenswert.

Bezogen auf das zu erwartende Mikroklima vor den Mehrfamilienhäusern in Richtung SW sei anzumerken, dass sich die geplanten Flächenversiegelungen aufheizen und somit die Temperaturen rund ums Haus zusätzlich erhöhen. Die großzügig dimensionierten Verkehrsflächen sind zu reduzieren. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB Bepflanzungen festsetzen. Effektiv für die Reduktion der thermischen Belastung in diesem Siedlungstyp sind Sträucher, Kleinbäume, Fassadenbegrünung und begrünte Balkone.

Wir vermissen eine mikroklimatische Bewertung des Entwurfes und sehen es als Aufgabe der Gemeinde, dies bzgl. klimafreundliche Maßnahmen einzufordern. Im Bebauungsplan fehlen Festsetzungen zur Verwendung von PV-Anlagen, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen (auch auf Nebengebäuden, Garagen). Die Festsetzung zur Errichtung von Zisternen wird begrüßt.

Nachhaltige Wohnformen schaffen heißt auch, dass der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet wird. Aufgrund des demografischen Wandels ändern sich auch die Ansprüche Wohnformen und deren Nachfrage. Sinkt die Nachfrage an Wohnraum in z. B. 20 Jahren, dann ist das Risiko für Leerstand aufgrund der unattraktiven Bauweise und des Standorts an der Hauptstraße sehr hoch. Der Investor baut bewusst an der Kreisstraße, ist sich dessen Lärmbelastung also bewusst. Egal welche Bauform gewählt wird, diese Belastung ist gegeben. Bei dieser Lage sind dies keine „Traumwohnungen“ für den freien Wohnungsmarkt. Wir vermissen diese Bewertung seitens der Gemeinde. Weiterer potentieller Leerstand ist dringend zu vermeiden. Wurden alternative Bebauungsformen geprüft (z.B. Schaffung von ruhigeren Hofsituationen zur Straße, Längsausrichtung der Gebäude etc.)?

5. Ausgleich

Die für den Ausgleich vorgesehenen Teilflächen Fl. Nr. 1268 und 1272 stellen schon jetzt hochwertige Biotopflächen dar, die durch die vorgesehenen Maßnahmen (Pflanzung von 4 Obstbäumen, abschnittsweise Mahd der Saumbereiche, Nachsaat) kaum weiter aufgewertet werden können und somit keinen Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Zu berücksichtigen ist auch, dass es aufgrund von Störeffekten zu einer Entwertung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Biotopflächen kommen wird. Dies ist nicht berücksichtigt. Auch ist eine Mahd ab Mitte Juni zu früh.

Wir weisen auch darauf hin, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich die vier zu pflanzenden Obstbäume enthalten sind.

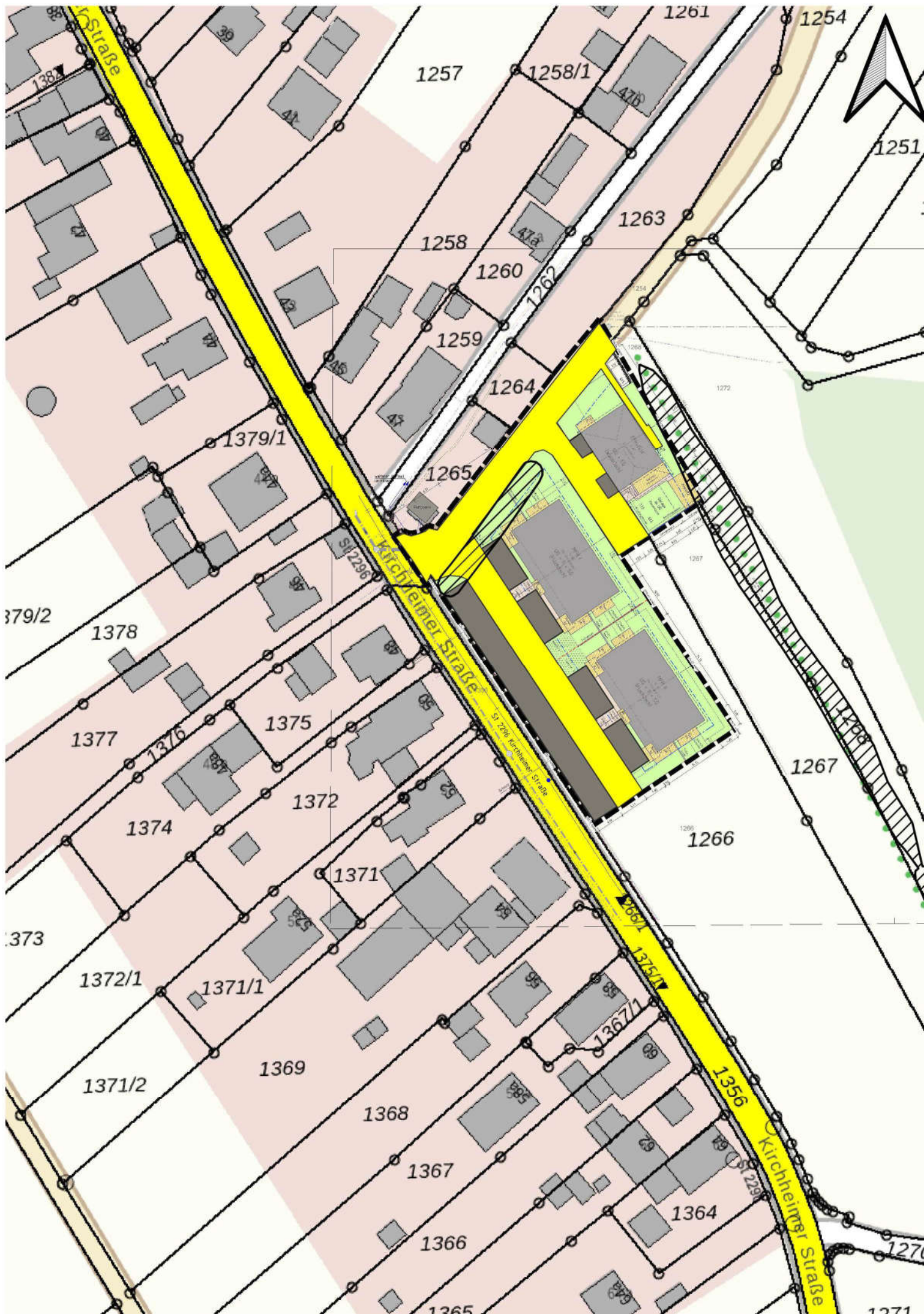
Mit freundlichen Grüßen






Steffen Jodl
Geschäftsführer

gez. Ulrike Schnell
1. Vorsitzende BN Ortsgruppe Kleinrinderfeld

2 Anlagen: Einordnung der geplanten Bebauung in das Luftbild und die Flurkarte



Legende

-  Biotop aus Bayernatlas
-  Parkplätze
-  Straßen versiegelt



Maßstab

