

14. April 2020

Einwände 1 (Fakuslutz)

Markt Altdorf

9.4.2020

Dekan-Wagner-Str. 13

84032 Altdorf

Betrifft Bekanntmachung der Überarbeitung des Bebauungsplans „Ganslberg“ mit
Deckblatt Nr. 1 zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.04. – 16.04.2020.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) Die Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Flst.Nr. 1091, 1091/4 und 1091/5 gegenüber dem bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wird abgelehnt, denn der gültige Bebauungsplan vom 09.08.1991 enthält Maßnahmen, die im Zuge einer weiteren Ortsbebauung umzusetzen sind. Insbesondere wenn die Anzahl der Wohnungen verdoppelt wird. Hier wird versucht, sich der Probleme sowohl der Infrastruktur als auch der Grünordnung zu entledigen.

Begründung:

An der Westseite der Ortsstr. Flst. 1089 ist im **bestehenden Bebauungsplan sowie im Textteil ein Gehweg als vorhanden ausgewiesen**. In der Örtlichkeit besteht dieser Streifen von der Straßenbegrenzung zu den Zäunen aus 37 -55 cm. Der Gehweg ist nicht vorhanden. Durch die Verdoppelung der Bebauung ist es notwendig aus Gründen der Verkehrssicherheit zeitnah einen Gehweg zu erstellen (Siehe Anlage 1 und 2).

Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger benutzen die gleiche Straßenfläche ohne Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich. Es ist nur glücklichen Umständen zu verdanken, dass hier bisher keine Personenschäden stattgefunden haben. Bei einer erheblichen Verdichtung des Verkehrs ist es unumgänglich, hier rechtzeitig Abhilfe zu schaffen.

Im **bestehenden Bebauungsplan sind Grünordnungsmaßnahmen** ausgewiesen.

Auf den Flst. 1090, 1090/4 und 1090/5 besteht ein Pflanzgebot von mind. 12 Einzelbäumen. Durch die Wohnbebauung wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen beseitigt. Es ist mehr als verwunderlich, dass vom Markt Altdorf als Ausgleich auch noch die verbindlichen Grünordnungsmaßnahmen ersatzlos gestrichen werden. Auch wurde die vorgesehene Fläche Flst. 1090/5 zwischenzeitlich an Privat veräußert (siehe Anlage 1).

Eine Ersatzbepflanzung wäre an geeigneter Stelle sinnvoller. Flächen zur Bepflanzung entlang von Gewässer erscheint aus ökologischer Sicht erheblich besser geeignet.

2.) Verkehr

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über die Ortsstr. Flst. 1090 nach Pfettrach entlang der Bahnlinie. Diese ist jetzt schon stark frequentiert von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie Radfahrern und Fußgängern, die das angrenzende Waldgebiet zur Erholung nutzen. Durch weitere 13 Wohneinheiten wird sich die Nutzungsdichte erheblich erhöhen. Im Bereich von HsNr. 17a, 17b und 20 kann der Mindestabstand zwischen KFZ und Radfahrer/Fußgänger nicht eingehalten werden (siehe Anlage 2).

Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstr. in die Ortsstraße entsteht ein neuer Gefahrenbereich:

- Die Sichtverhältnisse vom Erschließungsweg in die Ortsstraße sind eingeschränkt.
- Der Erschließungsweg weist eine Steigung von ca 16 % auf und die Ortsstraße ist nur einspurig befahrbar. Ein Zurücksetzen des Gegenverkehrs wird oft unumgänglich sein.
- Im Bebauungsplan vom 9.8.1991 sind 6 Garagen vorgesehen. Das Deckblatt des Bebauungsplanes weist nun 22 Stellflächen aus, die ausschließlich über diesen ansteigenden Erschließungsweg zu erreichen sind. Zu der bereits bestehenden Immission des BAB-Lärmes entstehen infolge der Überarbeitung des Bebauungsplans insgesamt 28 Stellflächen für KFZ. Dies bedeutet eine erhebliche Zunahme von Lärm und Abgasen.
- Im Auslegungsplan sind entlang von Haus 1 zehn Stellflächen eingezeichnet. Im Textteil sind diese Flächen zugleich als Garagen ausgewiesen. Beim Bau der Garagenvariante würde die Ostseite von Haus 1 wie eine Kaserne aussehen. Ein Querschnitt von Haus 1 ist nicht in den Planungsunterlagen vorhanden.

Alle diese Tatsachen sprechen für das Integrieren einer Tiefgarage, denn das zu bebauende Gelände bietet den großen Vorteil, dass eine Tiefgarage unter dem Untergeschoß von Haus 1 von der Ortsstraße aus ebenerdig angefahren werden kann.

- Die Zufahrt zur Wohnanlage wird sich übersichtlicher darstellen, weil dann die Ortsstraße von der Tiefgaragenausfahrt bis zur Einmündung in die abknickende Vorfahrtsstraße einsehbar ist.
- Die Wohnqualität wird durch eine Tiefgarage erheblich verbessert, denn auf der Wohnebene wird sich der Verkehr reduzieren.
- Der Lageplan weist für die Lagerung und Entsorgung von Restmüll, Papier, Biomüll und gelben Säcken aus 13 Wohneinheiten einen Abhang mit Baumbestand aus (siehe Anlage 3). Auch hier würde eine Tiefgarage für eine Entlastung sorgen.
- Tiefgaragenstellplätze sind zugleich Ladepunkte für Elektrofahrzeuge und werden die Wohnanlage zukunftssicher machen.

Einer Bebauung ohne Reduzierung der Immissionen (Abgase und Lärm) wird nicht zugestimmt.

Bei einer Anlage eines Privatweges entlang der Südseite von Flst. 1091/1 und 1091/2 ist dieser Fahrweg abzusichern, damit kein Hangrutsch entsteht. Wie der Berg drückt, ist in der Örtlichkeit an der Schrägstellung der Zaunsäulen zu sehen. Und dies ohne jegliche Nutzung durch Fahrzeuge.

Entlang des neuen Erschließungsweges ist durchgehend eine Bepflanzung zur Verringerung der Immissionen vorgesehen. Wünschenswert ist ein Ganzjahresgrün z.B. Kirschlorbeer.

3.) Landschaftsschutz

An der Südseite der Bebauung ist im Berghang ein Wirtschaftsweg vorgesehen, der auch als rückwärtige Erschließung dient. Damit wird die Hälfte des Waldes nach FNP von Waldhang in Garten umgestaltet. Es ist sicher zu stellen, dass der Wirtschaftsweg über das Wegflst. 1092 jederzeit ohne Einschränkungen befahrbar ist.

Die Bebauung erfolgt fast ausschließlich durch Abtragungen. Um diese auf das nötigste zu reduzieren, ist durch die Berücksichtigung einer Tiefgarage und geringe Verschiebung von Haus 1 in Richtung Ortsstr. die Reduzierung von Abgrabungen möglich.

Die Nordseite des Baukörpers von Haus 1 ist noch weiter Richtung Berg verschoben als das bestehende Gebäude. Dadurch werden unnötige Abgrabungen bergseits verursacht.

Mit freundlichen Grüßen