

## Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Vorentwürfe

- A** zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den BP „Am Klosterwirt“ (ÄFNP) und
  - B** zum Bebauungsplan „Am Klosterwirt“ (BP)
  - C** weitere Fragestellungen
- 

### **A Planung zur 10. FNP-Änderung** (im Parallelverfahren mit dem bzw. für den BP) (diese Planung liegt noch aus bis 23.4.2012)

- (1) Das Vorhaben steht im **Widerspruch zum Bundesnaturschutzgesetz**. Dieses verpflichtet in § 15 (1) Vorhabensträger dazu, **vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft** zu unterlassen.  
Die Beeinträchtigung ist vermeidbar, weil die Gemeinde genügend Baurechtspotential innerhalb ihrer bereits bebauten Ortsteile für eine gesunde und organische Entwicklung hat.
- (2) Es gibt **keine Erhebung des örtlichen Bedarfs** als Grundlage für die beabsichtigte Änderung zur Erweiterung der Wohnflächennutzung.
- (3) Es gibt **keine Gegenüberstellung des erhobenen Bedarfs** mit dem am Ort zu dessen Deckung gegebenen Baurechtspotential (noch nicht genutzte Baurechte aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und aus Verdichtungsmöglichkeiten auf nur schwach genutzten innerörtlichen Wohngrundstücken).
- (4) Es gibt **keine** aus dieser Gegenüberstellung resultierende **Bedarfsfeststellung durch den Gemeinderat**, aus welcher das Erfordernis für eine neue Flächenausweisung abgeleitet werden könnte.
- (5) Es gibt **kein Konzept für die flächenhafte Entwicklung der Gemeinde** in der Zukunft als Grundlage für die Planungen in diesem Ortsbereich.
- (6) Eine **so große Flächenausweisung an einem Ortsrand** sollte im Rahmen einer neuen umfassenden Flächennutzungsplanung erfolgen und nicht durch eine „Änderung“ – also nicht als zehnter Flicker auf dem bisher gültigen, zwanzig Jahre alten Flächennutzungsplan.
- (7) Für das Änderungs- bzw. Erweiterungsvorhaben besteht **kein aus dem Bestand ableitbares städtebauliches Erfordernis**. Es ist **keine Ortsabrundung** (wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan, für den die Änderung erfolgt, behauptet wird).  
Es handelt sich nicht um Flächen, welche in Lücken zwischen bestehenden bebauten Ortsteilen oder an einem unregelmäßig ausgebildeten Ortsrand liegen. Es sollen auf diesen Flächen auch nicht gleiche oder ähnliche Nutzungen, wie sie im bestehenden Umfeld üblich sind, entwickelt werden. (Die Ortschaft soll nach dem ursächlichen Bebauungsplan vielmehr durch ein komplett neues Siedlungsgebiet mit neuen Bauformen in die freie Landschaft hinaus erweitert werden.)
- (8) Durch den in die Landschaft hinein greifenden **Knick der südlichen Begrenzungslinie** impliziert die Änderung bereits die **Begründung für eine nächste „Ortsabrundung“**. Es liegt auf der Hand, dass diese dann vom Knickpunkt ausgehen und – noch weiter ausholend – bis zu den heute am Südrand des Zentrums von Unteraltling stehenden Häusern gehen würde. Das Projekt einer Besiedlung der Flächen zwischen Rassosiedlung und Ortskern von Unteraltling bis zum südlichen Ende der Rassosiedlung – aus Eiva(h)ns Zeiten – ist offensichtlich noch nicht aus den Köpfen! <sup>1</sup>
- (9) Die flächenfressende Neuausweisung von Wohngebieten steht im Widerspruch zu Landkreis-, regional- und landesplanerischen Zielen. Landrat Karmasin hat die Gemeinden seines Landkreises zur Zurückhaltung bei Bauflächenausweisungen aufgerufen. Diese stehen auch im Widerspruch zur Aufforderung des bayerischen Staatsministerium des Innern in einem Rundschreiben an die Gemeinden, der Vermeidung weiteren Flächenfraßes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beachtung zu schenken.<sup>2</sup> Die Gemeinden sind darin aufgerufen, die Zersiedelung der freien

---

<sup>1</sup> siehe: [www.buerger-fuer-grafrath.de/BPKLosterhofHistorie.pdf](http://www.buerger-fuer-grafrath.de/BPKLosterhofHistorie.pdf)

<sup>2</sup> RS des BStMI vom 28.10.2002 „Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung“. Dessen Inhalt wurde im Urteil des VGH München vom 12.05.2004 – 20 N 04.329 und 336 als eine allgemein zur Umsetzung verpflichtende Anforderung bewertet.

Landschaft nicht weiter zu betreiben, sondern zu vermeiden. **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bedeute auch und vor allem** – so im zuvor erwähnten Rundschreiben – **dass vor einer Neuausweisung von Baugebieten zunächst die vorhandenen Baulandreserven in den Ortschaften mobilisiert und genutzt werden.**

---

## **B Planung für den BP „Am Klosterwirt“**

(diese Planung liegt aus vom 11.4. bis 16.5.2012)

- (10) Es gibt **keine Erhebung des örtlichen Bedarfs** als Grundlage für die beabsichtigte Bebauungsplanung. Es gibt **keine Gegenüberstellung des erhobenen Bedarfs** mit dem am Ort zu dessen Deckung gegebenen Baurechtspotential (noch nicht genutzte Baurechte aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und aus Verdichtungsmöglichkeiten auf nur schwach genutzten innerörtlichen Wohngrundstücken).
- (11) Es gibt keine aus einer solchen Gegenüberstellung resultierende Bedarfsfeststellung durch den Gemeinderat, es gibt **kein Erfordernis für die umfangreichen Baurechtsausweisungen**.
- (12) Aufforderungen übergeordneter Dienststellen zur **Verminderung des Flächenfraßes** und zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden finden keine Beachtung** (siehe oben unter (9)).
- (13) Die historisch gewachsene **christlich-kulturelle Identität des Klosterhof-Areals geht verloren**, wenn die künftige Nutzung ausschließlich unter Gewinn-Gesichtspunkten geplant und diesen unterworfen wird.  
(Fehlanzeige hinsichtlich der Berücksichtigung sozialer Aspekte: Kein Betreutes Wohnen, keine Pilgerstation, keine gemeinschaftlichen Einrichtungen, kein vergünstigtes Einheimischenmodell, ....)
- (14) **Häusergruppen, in Reih' und Glied** nebeneinander – das erinnert an einen Exerzierplatz oder an die Randbebauung einer größeren Stadt. Das ist Siedlungsplanung der sechziger Jahre in Baden-Württemberg! Daraus wird sich kein Wohngebiet mit dörflichem Ambiente entwickeln, weil es kein bodenständiger dörflicher Siedlungsbau ist!
- (15) Der zwar **bauträgerfreundlichen, aber unnötig strengen und geradlinigen** architektonischen Lösung mangelt es an den Grundlagen für die Entwicklung vielseitiger, lebensnaher und lebhafter Wohnbedingungen in dem neuen Siedlungsgebiet. (Der im Jahr 2008 von der Gemeinde ausgelegte Klosterhof-Planentwurf förderte vergleichsweise durch seine aufgelockerte Struktur das Wachsen einer in der Örtlichkeit begründeten Identität bei den Bewohnern – das war aus sozialer Sicht wesentlich vorteilhafter zu beurteilen!)
- (16) Die **Festsetzungen enthalten keinen integrierenden Ansatz**, der das Entstehen einer überzeugenden Siedlungsstruktur erwarten lässt. Sie führen eher zu einer „**Musterschau**“ aller Bauformen, die am Markt sind.
- (17) Ein fantasieloses, eintöniges Siedlungsbild wird sich auch dadurch ergeben, dass **durchgängig gleich hohe zweigeschossige Häuserfronten** geradlinig nebeneinander aufgereiht sind. Die nur flach geneigten Dächer wird man oft von der davor liegenden Straße aus gar nicht mehr sehen können. Warum nicht Festsetzungen der Bauräume, die ein lebhafteres Siedlungsbild entstehen lassen?
- (18) Im WA3 entsteht bei Ausnutzung der Bauräume für Wohnhäuser und Garagen eine „**geschlossene Bauweise**“ (**ohne Durchblicksmöglichkeit**) auf 80 bis 90 Meter Länge
- (19) Als Folge des (möglichen) Ausbaus der Dächer entstehen **im überwiegenden Teil** des Baugebiets **Nutzungsgrade von 0,75** (GFZ = mögliche nutzbare Geschossfläche geteilt durch Grundstücksfläche). (Bei der Auslegung des Klosterhofplanes 2008 wurde von einigen Bürgern solche Dichten kritisiert und eine Beschränkung auf angeblich im Ort übliche 0,3 als sinnvoll dargestellt und gefordert!)
- (20) Es gibt **keine Festsetzungen zur Nutzung von Teilbereichen der Wohnflächen für Personen mit besonderen Bedürfnissen** (z.B. Menschen über 60, Behinderte, Pilger, o.Ä.)
- (21) Es gibt **zu wenig öffentlicher Nutzung gewidmete Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage. Es gibt **keinen Kinderspielplatz** – nur eine Spielstraße. Alle Grünflächen im Siedlungsgelände außerhalb der Wohngrundstücke sollten nur öffentlich gewidmet werden, aber in privater Hand und Fürsorge verbleiben. (Unterhalt und Pflege solcher Flächen würden dann die Gemeindekasse nicht dauerhaft belasten.)

---

Wenn Sie Erläuterungen zu dieser Zusammenstellung von Kritikansätzen brauchen, fragen sie uns:

Dietlind Hagenguth (7916) Burkhard v.Hoyer (571) Klaus-Dieter Nerlich (7511) Roger Struzena (1592) Marion Kapsch (989542)

- (22) Die **Dachneigungen sind z.T. auf im Unterhalt reparaturanfällige Lösungen** festgelegt (Flachdächer im MI und WA1). Die Häuser sollten Dächer haben, auf denen Regenwasser und Schmelzwasser abfließen kann – keine Deckel, auf denen es stehen bleibt! Wenn man ab er die Festsetzung „Flachdächer“ beibehalten wollte, sollten begrünte Flachdächer festgesetzt werden.
- (23) Die **Gestaltung und Ausrichtung der Dächer ist ungenügend auf die Gewinnung von kostenloser Solarenergie** durch Gemeinschaftsanlagen oder Anlagen in den einzelnen Haushaltungen optimiert.
- (24) **Zu viele oberirdische Autoabstellanlagen** (Garagen, Carports) belasten das Siedlungsbild. Sie tragen zum Entstehen einer hohen, i.d.R. nur in Randgebieten von Städten üblichen Nutzungsdichte bei. Daraus entsteht ein belastendes Empfinden bei den künftigen Nutzern des Gebietes. (Warum nicht eine größere Tiefgarage und dafür mehr Gartenflächen für die künftigen Nutzer?)
- (25) Aus den Verkehrsbedürfnissen von mehr als 200 zusätzlichen Bürgern hinter dem Klosterwirt wird die **Belastung der Anlieger** auf die ganze Länge der Klosterstraße aber auch auf der gesamten Adalmuntstraße in Unteraltling erheblich größer als bisher.
- (26) Indiz dafür, dass es alsbald im Süden mit dem Bauen noch weitergehen soll – erneute „Ortsabrundung“ in ein paar Jahren (vgl. (8)) – ist auch, dass die **südliche Reihe** der Grundstücke (WA3) nicht, wie man es am Ortsrand erwarten würde, nur **Baurecht für** Häuser mit Erdgeschoss und Dach erhält, sondern die gleichen Festsetzungen wie auch für die anderen WA-Gebiete, also **volle zwei Geschosse mit Dach**.

---

### **C Wenn Sie weitere Fragen zu den Plänen haben,**

stellen Sie diese an die Gemeinde und verlangen Sie Antworten darauf! Zum Beispiel:

- (27) Wurde ein **Ideenwettbewerb** zur künftigen Nutzung des Areals durchgeführt? Wie viele Interessenten sind mit Vorschlägen an die Gemeinde herantreten? Welche **Alternativlösungen** wurden untersucht?
- (28) Wer erhält den **Gewinn aus der Aufwertung** nicht baurechtsbehafteter, überwiegend landwirtschaftlicher Flächen in Bauland? (Die Bayerische Verfassung schreibt vor, dass solche Wertsteigerungen – nach Abzug der wertsteigernden Investitionen – der Allgemeinheit zuzuführen sind!)
- (29) Warum erfolgt der Umfang der **Ausweisung neuer Wohnbauflächen allein abhängig von den Gewinnvorstellungen** des Investors?
- (30) Wie ist dafür vorgesorgt, dass **künftige Lasten** aus dem neuen Baugebiet nicht allein von der Gemeinde getragen werden müssen, wenn der Investor sich mit gefülltem Säckel verabschiedet?
- (31) Wie werden **Anlieger in der Kreuzstraße und an der Adalmuntstraße dafür entschädigt**, dass ihnen ein neues Baugebiet mit mehreren Reihen Häusern vor die Nase gesetzt wird? Der Vorteil, am Ortsrand zu wohnen, wird ihnen genommen. Dafür genießen zukünftig Andere diesen Vorteil. Der Investor gibt ihn an die künftigen Nutzer weiter und zieht über den Grundstückspreis den Gewinn daraus.  
Worin besteht das öffentliche Interesse für diese Vorteilsverschiebung von den betroffenen Anliegern auf Andere?  
Auf welche Weise will die Gemeinde die Anlieger für den Wertverlust daraus entschädigen?