

## Wortbeitrag zum TOP BP „Am Klosterwirt“ am 22. März 2012

---

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

### **Mangelhaftes Planungsrecht für diesen BP-Entwurf**

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines BP nach den Festlegungen im BauGB sind für diesen Plan nicht gegeben. Die Aufstellung des BP wurde nicht beschlossen, um unabweisbaren örtlichen Erfordernissen gemäß § 1 (3) bis (7) des BauGB gerecht zu werden. Es sind vielmehr baurechtsfremde Überlegungen, die zum Aufstellungsbeschluss und der Umgriffsfestlegung geführt haben.

In meinem Wortbeitrag zu TOP 7 in der GRS am 5.3.2012 hatte ich als wesentliche Gründe dafür genannt:

- *die fehlende Ableitung aus örtlichen Bedürfnissen und/oder Entwicklungsvorstellungen,*
- *die mangelhafte Beachtung der Ziele der Raumordnung und Regionalplanung,*
- *die mangelhafte Berücksichtigung der Pflichten zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Verminderung des Flächenfraßes und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden,*
- *die mangelhafte Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung,*
- *das Stützen der Planung auf sachfremde ökonomische Vorstellungen und mangelhafte Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.*

Ich verweise hier im einzelnen auf die Punkte meines Vortrages am 5.3.2012 und mache diesen Beitrag ausdrücklich auch zum Gegenstand der heutigen Beratung.

Da an diesem Tag der Gemeinderat vollzählig anwesend war, will ich allerdings auf ein erneutes Vortragen heute und hier verzichten. – Es sei denn, sie wünschen dies.

Ich möchte diese Ausführungen – die sich ja im Wesentlichen auf die damals anstehende Ergänzung des FNPe beschränkten – jedoch hier für den BP durch Folgendes ergänzen:

---

<sup>9</sup> unter Ziffer 6.2.3.3, Seite 24

## 1. Zur Frage des Erfordernisses der Planung bzw. deren Umgriffs

In der Begründung zum BP wird<sup>9</sup> der Versuch unternommen, ein Erfordernis für die Bauflächenausweisung darzustellen. Das geschieht nicht unter Berufung auf einen vor Ort erhobenen also bestehenden oder in naher Zukunft sich unabweisbar entwickelnden, also erkennbaren Bedarf. Grundlage ist vielmehr allein eine prognostische Aussage des statistischen Landesamts zur Bevölkerungsentwicklung. Diese Daten, bauen auf einer schlichten Fortschreibung der Beobachtungen der letzten Jahre auf. Wer eine Prognose benutzt, um aus ihr tatsächlichen Bedarf abzuleiten, versucht Münchhausens Abenteuer neu, sich an den eigenen Haaren aus dem Sumpf zu ziehen!

Für die Verwendung des Prognosewertes in der Bedarfsermittlung wäre zunächst von der Gemeinde zu klären, ob sie in Zukunft auf ihre Planungshoheit verzichten und diese in die Hände des Statistischen Landesamtes legen will. Auf unseren Ort angewendet hieße das: Grafrath sei nicht lebensfähig, wenn es sich nicht kontinuierlich vergrößere. Ich halte das nicht für ein tragfähiges Entwicklungsmodell!

Aber selbst wenn sich die Gemeinde für diesen Verzicht entscheiden und in Zukunft ihre Entwicklung von den Prognosen der Statistiker abhängig machen wollte, hieße das noch nicht, dass der aus der Statistik abgeleitete Prognosewert gleichzusetzen wäre mit dem Bedarfswert. Um den echten Bedarf zur Gewährleistung einer prognostizierten Entwicklung bestimmen zu können, muss man dem Prognosewert die bereits gegebenen Ressourcen gegenüberstellen. Erst aus einem offensichtlichen Manko zwischen beiden Werten ergäbe sich ein feststellbarer Bedarf.

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum BP gehen zudem und unzutreffend davon aus, dass der angenommene Bedarf nur durch dieses eine neue Baugebiet gedeckt werden könne. Auch das ist nicht richtig: Neben den innerörtlichen Ressourcen welche sich aus bisher nicht genutzten Baurechten nach den §§ 33 und 34 BauGB und aus Verdichtungspotential in Bereichen schwacher Nutzung von Wohngrundstücken ergeben, hat die Gemeinde in den letzten Jahren durch neue Bebauungspläne erhebliche Möglichkeiten zu ihrer Entwicklung geschaffen – ausreichend selbst dann, wenn diese dem prognostizierten Wert entsprechen sollte. Das führt zu meiner Auffassung, dass es bisher kein belegbares Bedürfnis als planungsrechtliche Voraussetzung für diesen BP gibt. In meinem Beitrag in der GRS am 5.3. hatte ich deshalb auf die Notwendigkeiten einer Bedarfserhebung, einer Bedarfsfeststellung durch den GR und die Erstellung einer Entwicklungsplanung für die Gemeinde hingewiesen, um aus diesen Vorgängen ggf. ein tragfähiges Fundament für den BP „Am Klosterwirt“ bilden zu können.

Aber in der Beschreibung des „Erfordernisses und der allgemeine Zielsetzung für die Planung“ sind noch weitere Ungereimtheiten enthalten. So wird z.B. von einer in Grafrath festgestellten Belegungsdichte von rund 2,1 Einwohner je Wohneinheit als Grundlage für eine Hochrechnung der künftigen Bewohnerzahl auf dem Klosterwirtareal ausgegangen. Das Ergebnis wäre, dass nur in jeder zehnten Wohneinheit neben dem besitzenden oder nutzenden Ehepaar eine weitere Person leben würde – z.B. ein älteres Elternteil oder ein Kind der Besitzer. Eine einfache Fortführung dieser Überlegung führt zu der Feststellung, dass man im Mittel nur in jeder zwanzigsten Wohneinheit mit einem Angehörigen der jüngeren Generation, also mit Kindern rechnet. Dafür lohnt es sich nicht, ein neues

Baugebiet auszuweisen! Oder sind die Zahlen, die das Erfordernis begründen sollen, gar nicht richtig?

Ich rufe in Erinnerung: Ursprünglicher Auslöser für diesen BP war die Erwartung des Gemeinderates, man könne durch Ausweisung zusätzlicher Baurechte<sup>10</sup> im näheren Umfeld des ungenutzt verfallenden Klosterhofes der ehemaligen Gaststätte wieder Lebenskräfte einhauchen.<sup>11</sup> Der Nachfrage nach gastronomischen Dienstleistungen steht jedoch in dem Ortsbereich ein ausreichendes Angebot gegenüber.<sup>12</sup> Für die Gemeinde besteht insoweit kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Förderung der Ansiedlung einer zusätzlichen Gastwirtschaft. Die Gemeinde begäbe sich mit einer solchen Förderung auf das Glatteis eines (nicht ausreichend begründbaren und deshalb ihr nicht zustehenden!) verzerrenden Eingriffs in den Wettbewerb der marktwirtschaftlichen Kräfte: Zu Gunsten einer geförderten neuen Einrichtung und damit zum Nachteil der bestehenden Einrichtungen.

Es ist aber nicht nur die mangelhafte Gesetzmäßigkeit, die eine Ablehnung der Bebauungsplanung – aus meiner Sicht zwingend – erforderlich macht. Es gibt weitere Gründe, wegen derer ich nicht zustimmen kann. Das sind folgende:

---

## **2. Der Plan geht nicht auf bekannte Wünsche der Bürgerschaft ein**

Ich wende mich gegen diese Planung, weil ich aus ihrer Verwirklichung – selbst bei offener Haltung – bis zum heutigen Tag keinerlei Vorteil für die Bürgerschaft unseres Ortes erkennen kann. Und: Ich erlaube mir, ja, ich fühle mich verpflichtet, die Antwort auf die Frage, ob es einen solchen Vorteil gibt, oder ob es ihn nicht gibt, zum Maßstab meiner Entscheidung zu machen.

Der Plan ignoriert Folgerungen, die aus dem Bürgerentscheid 2008 zu ziehen gewesen wären. Erkenntnisse, welche aus dem Bürgerentscheid hätten gewonnen werden können, haben aber in der vorliegenden Planfassung keinen Niederschlag gefunden. Im Gegenteil: Der Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flurbereiche ist erheblich größer geworden, als jener, der für das dem Bürgerentscheid zu Grunde liegende Forum-Klosterhof-Projekt nötig gewesen wäre: Der „Flächenfraß“ feiert mit diesem BP unbehindert fröhliche Urständ.

Wenn es Wunsch der Gegner des Forum-Klosterhof-Projekts war, zu viel Bebauung an dieser Stelle Unteraltings zu vermeiden, warum geht die neue Planung nicht darauf ein?

Der vorgelegte Plan würde, wenn er vom Gemeinderat auf den Verfahrensweg gebracht würde, einen Affront, eine Beleidigung gegenüber der Bürgerschaft darstellen. Diese hat sich im Entscheid am 28.9.2008 mehrheitlich bereits gegen einen damals wesentlich geringeren Umfang der Ausweisung von Baurechten auf dem Areal beim Klosterwirt

---

<sup>10</sup> über die im BP Rassosiedlung festgelegten Baurechte hinaus

<sup>11</sup> GR-Beschluss vom ...

<sup>12</sup> Bar, Restaurant, Cafe und Pension „Zum Dampfschiff“, Kottgeiseringer Straße, etwa 200 m entfernt

gewandt<sup>13</sup>. Die Gemeinde ist zwar an diesen Bürgerentscheid rechtlich nicht mehr gebunden. Gleichwohl stünde es ihr gut an, das Ergebnis bei neuen Planungen zu berücksichtigen. Es ist eine Ohrfeige für die Grafrather, ihnen nun das, was hier geplant wurde, als Alternative anzubieten.

Die im Folgenden dargestellten Werte des neuen Vorhabens und die Gegenüberstellung mit jenen, welche beim Forumsprojekt geplant waren, führt dazu, dass man sich die Augen reibt und fragt: Was ist da denn weniger?

Vergleichsgegenstand	Vergleichszahlen:	RT-Projekt	Forum-Projekt
Flurfläche f. Wohngrdst. südl.+östl. KloWi (+südl. d.Adalmuntstr.) [in m <sup>2</sup> ]:		<b>23.100</b>	16.600
Gebäudeanzahl (Wohngebäude, Garagen, Carports):		<b>56</b>	32
Geschosszahl der Wohngebäude:		<b>II und III</b>	I+D und II+D
Autoabstellplätze+Parkplätze oberirdisch, Anzahl:		<b>214</b>	201
Umbauter Raum der Gebäude, Garagen, Carports: Baumasse [in m <sup>3</sup> ]: ca.		<b>47.600</b>	46.700
Wohnflächen (WF), Ausweisung ca. [in m <sup>2</sup> ]: ca.		<b>9.800</b>	7.800
Wohneinheiten, Anzahl, mittlere Größe: ca.		<b>57 à 170 m<sup>2</sup></b>	79 à 99 m <sup>2</sup>
Einwohnerzahl-Steigerung durch das Baugebiet ca.: <sup>14</sup>		<b>244</b>	195

Fazit aus diesem Zahlenvergleich: Es soll nach dem neuen Plan überhaupt nicht weniger gebaut werden als beim Forums-Projekt, sondern genau so viel wie bzw. mehr als damals geplant war.

Die Ablehnung der Bürgerschaft schon gegen die seinerzeit für das Klosterhofprojekt geplante, geringere Menge der Bebauung und gegen den Umfang der Bauflächen ist u.A. in einer Sitzungsunterlage des Gemeinderats dokumentiert. Diese Ablehnung findet in der neuen Planung keinen Niederschlag, sie bleibt unberücksichtigt.

Ich stütze diese Aussage auf einige Zitate aus dieser Sitzungsunterlage.  
(Zitate siehe letzte Seiten!)

### 3. Mangelhafte Berücksichtigung sozialer und demografischer Aspekte

*Der Gemeinderat kann sich Überlegungen/Entscheidungen nicht entziehen, welche im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung anzustellen bzw. zu fällen sind (mehr Frauen in Berufstätigkeit, Erhöhung des Anteils alter Menschen an der Bevölkerung). Als Folge dieser Entwicklung ergeben sich veränderte Bedürfnisse hinsichtlich der Gestaltung und Betreuung privaten Wohnraums.*

Es fehlt dem Projekt bis jetzt an Festsetzungen die auf diese Entwicklungen eingehen. Der BP-Entwurf geht z.B. davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen<sup>15</sup>

<sup>13</sup> BP-Entwurf Fassung Januar 2008 für das Projekt des gemeinnützigen Vereins „Forum Klosterhof“

<sup>14</sup> aus 1 EW/40 qm WF

<sup>15</sup> gem. BayBO Art. 48

genügen, um den angesprochenen besonderen Bedürfnissen älterer Menschen ausreichend gerecht zu werden. Damit allein wird jedoch nicht sicher gestellt, dass diese Bevölkerungsgruppe dort unter würdigen Umständen ihre letzten Lebensjahre verbringen kann.

Wo soll die Infrastruktur für Betreuungsdienste, z.B. Kontaktstellen, Stationen) untergebracht werden? (Im Plan sind keinerlei Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen!) Enthält der Plan Hinweise zur späteren Umsetzbarkeit von entsprechenden Ankündigungen in die Realität? Wer soll die Trägerschaft nötiger sozialer Einrichtungen übernehmen?

Auf alle diese Fragen suche ich in den uns übergebenen Unterlagen nach Antworten – und finde keine. Es heißt, das alles sei in einem Erschließungsvertrag regelbar und würde dort geregelt. Über die Bereitschaft des Investors, so einen Vertrag und mit den entsprechenden Inhalten abzuschließen, hat der GR bisher keine Kenntnis.

Ich sehe die Gefahr, dass im GR Wunschvorstellungen die Beschlussfreudigkeit bestimmen, ohne, dass man angemessene Sorgfalt bezüglich der Sicherung der Abdeckung dieser Erfordernisse walten lässt.

---

#### **4. Nichteinhaltung von Versprechungen des Investors und der Promoter seines Projekts**

*Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses für den BP hat der Investor mit Versprechungen öffentlich für sich geworben.<sup>16</sup> Auch von den Promotern der RT-Lösung im Gemeinderat wurde wiederholt die Bereitschaft zu Verfahrensweisen angekündigt, welche eine breite Bürgerbeteiligung bei der Planung in Aussicht stellten.*

Wurde die Bürgerschaft an der Aufstellung des BP-Entwurfs beteiligt? Haben die Versprechungen bzw. die Voraussetzungen dafür, sie einhalten zu können, im BP-Entwurf Niederschlag gefunden?

Nein, das ist nicht der Fall. Die Vorschriften im BauGB über die Beteiligung der Öffentlichkeit sind Mindestvorschriften. Der Einhaltung dieser Mindestvorschriften können sich natürlich auch die Befürworter des Projekts nicht entziehen. Aber zu einem Mehr an Einbeziehung der Öffentlichkeit besteht offensichtlich keine Bereitschaft.

Es war angekündigt worden, auch Bauparzellen für finanziell schwache Einheimische anzubieten: Im BP wird nicht mehr davon geredet – es war ein Versprechen ins Leere. Mit insgesamt mehr Bauland bei gleicher Menge nutzbarer Geschossfläche wird der potentielle Käuferkreis tendenziell in die „besserverdienenden“ Schichten Vermögender verlagert. Ist das gemeindliche Absicht? Wo ist der gedankliche Ansatz „Bauland für Einheimische“ geblieben? Auf der Strecke?

Die Grafrather sind von der öffentlichen Präsentation und Diskussion des früheren Forum-Projekts Anderes gewöhnt, sie wollen was ihnen versprochen wurde: Mitplanen!

---

<sup>16</sup> siehe z.B. Beitrag „Nehmen Rücksicht auf Bürgerwünsche“ am 17.8.2010 im FFB-Tagblatt)

Wegen der unter 1. bis 4. vorgetragenen Mängel stelle ich folgenden Antrag und bitte Sie, Herr BGM, darüber abstimmen zu lassen.

Beschlusstext (Vorschlag):

**Der BP-Entwurf „Am Klosterwirt“ wird in der vorliegenden Fassung (22.03.2012) nicht weiter verfolgt.**

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

---

*Für den Fall, dass sich der GR meinem Beschlussvorschlag zur Nicht-Weiterverfolgung des BP-Entwurfs verweigert, möchte ich zur weiteren Behandlung noch qualitative Hinweise zur Verbesserung des Planentwurfes zu geben.*

*Zum Beispiel:*

---

## 5. Baukörpergestaltung, Dachneigungen

Dass die für das WA1 bis WA4 festgesetzten Dachneigungen<sup>17</sup> den durch die Bebauung im näheren und weiteren Umfeld gegebenen ortsüblichen Vorgaben entspreche, ist nicht richtig. Die vorhandenen Dachneigungen liegen ganz überwiegend im Bereich um 45 Grad. Insofern passt sich die Gestaltung der neuen Bebauung – wenn dies denn überhaupt gewollt gewesen wäre – nicht in das Umfeld der Rasseliedlung und der Adalmuntstraße ein.

Der Planentwurf sieht nämlich durchgängig bei den Neubauten sehr flach geneigte Dächer vor (im MI und WA1 0° bis 5°, in den anderen WA 18° bis 38°). Und dafür soll (lt. Planverfasser in der BA-Sitzung) sein, dass die Dachflächenneigungen der bestehenden Gebäude (Wirtshaus und Stadel) „sehr steil, bis zu 60 Grad“ seien. Eine Übernahme der Dachflächenneigungen der Bestandsgebäude in die Dachformen der Neubauten sei deshalb nicht vorgesehen: Die Gebäude würden zu hoch, z.T. höher als die das Ortsbild bestimmenden Bestandsobjekte. Das wolle man vermeiden. Es ergäben sich zudem Sichtbehinderungen für Anlieger. Und: Durch die flachen Dachneigungen würde die Nutzung unter den Dächern der neuen Häuser unterbunden.<sup>18</sup>

Die behaupteten steilen Neigungen sind tatsächlich nicht existent.<sup>19</sup> Da stellt sich die Frage, ob eine Übernahme der im Bestand vorhandenen Dachflächenneigungen – also rund 45° – nicht eine insgesamt bessere gestalterische Lösung für die gesamte Siedlung bringen würde. Der Dachraum böte dabei genügend Wohnfläche, um durchgängig oder

---

<sup>17</sup> vgl. 8.1.1.1, Seite 42: Satteldächer mit 18 bis 38 Grad

<sup>18</sup> Bei der vollen Ausnutzung des Spielraumes der zulässigen Dachneigungen (38°) wäre im Übrigen nicht sichergestellt, dass die Dachräume ungenutzt blieben. Es wären vielmehr auch dann noch Dachraumnutzungen bis zu ca. 50% der Vollgeschossfläche möglich!

<sup>19</sup> Der Plan selbst weist Dachneigungen von 44° bis maximal 47° für Wirtshaus und Stadel aus.

zumindest bei einigen der festgesetzten Bauräume auf das vorgesehene obere Vollgeschoss verzichten zu können (bei MI das 3., bei den WA1 bis WA4 das 2. Vollgeschoss). Das täte der Gesamterscheinung der Siedlung sicher gut: Das neue Baugebiet würde nicht so sehr nach „Schachtelhausen“ aussehen.<sup>20</sup>

Das vom Planverfasser in der BAS außerdem vorgetragene Argument, man wolle mit der Neigungsfestsetzung im flachen Bereich (18 bis 38 Grad) Nutzungen der Dachgeschosse unterbinden, kann nicht überzeugen. Bei Ausnutzung des Neigungsspielraums bis zum oberen Grenzwert, sind Dachgeschossnutzungen bis zu ca. 50% der Vollgeschossfläche möglich! Dann doch lieber gleich ein weitergehend ausgebautes Geschoss unter einem 45 Grad steilen Dach, welches die Realisierung von ca. 70% der Vollgeschossfläche erlaubt. Damit die Höhenentwicklung im Rahmen bleibt, könnte man darunter auf ein Vollgeschoss verzichten (also E+D mit 45° Dachneigung)! Warum tut man das nicht?

Die im MI und im WA1 vorgesehenen Neigungsfestsetzungen 0 bis 5 Grad werden schließlich noch zur Folge haben, dass nicht Ruhe, sondern Unruhe das Siedlungsbild bestimmt. Warum bleibt man nicht bei den altbewährten mittelsteilen Dächern mit um die 45 Grad Neigung? Als Begründung dafür wird im Erläuterungsbericht angegeben: Baukörper mit Flachdächern seien „zeitgemäß“ und: Diese Dachform entspreche „den Vorstellungen moderner Baukörper“.

Dem möchte ich entgegen halten: „Modernität“ hin oder her, aber diesem neuen Baugebiet sollte nicht die Rolle einer Baumusterschau unter dem Motto: „Was man alles bauen kann“ zugewiesen werden. Erprobte, traditionell und technisch bewährte Bauformen finden allgemein höhere Akzeptanz. Und sie belasten die Kulturlandschaft weniger. Ein Haus sollte deshalb ein Dach haben und nicht einen Deckel!

Hinzu kommt, dass man auf den Flachdächern nur mit besonderem konstruktiven Aufwand (für Aufständungen) die günstigen Neigungswinkel für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule erreichen kann. Das Ergebnis wäre eine unruhige, von technischen Konstruktionen dominierte Dachlandschaft.

---

## 6. Kontraproduktiv in Hinsicht auf die Zielsetzungen zur Energiewende

Mit dem Entwurf der Festlegungen zur Gestaltung der Baukörper stellt der BP auch eine Bremse bezüglich der Bemühungen zur Erreichung der Energiewende dar. Der Plan sagt Nichts aus über ein Konzept zur Niedrighaltung des Bedarfs aus fossilen Energieträgern in diesem neuen Wohngebiet.

Das widerspricht meines Erachtens schon den Verpflichtungen der Gemeinde aus der Mitgliedschaft in der Initiative „ZIEL 21 – Wir schaffen die Energiewende“, Beiträge zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz zu leisten. Der Verzicht auf adäquate Lösungsansätze und Festsetzungen in diesem Plan wird aber auch bei den künftigen Nutzern der Baurechte nicht die Entscheidung fördern, beim Bauen und Investieren dem

---

<sup>20</sup> Bei den ganz flachen Neigungen der Dächer über zwei Vollgeschossen sieht man nämlich von der Straße vor den Häusern aus das Dach gar nicht mehr!

Aspekt der alternativen Energiegewinnung besondere Beachtung zu geben. Denn die Festsetzungen für Dachausrichtungen und Dachformen laden nicht zur Gewinnung von Energie aus der Sonnenstrahlung ein. Sie sind nicht, jedenfalls nicht optimal auf die Nutzung dieses kostenlosen Energielieferanten eingestellt.

Wer die Sonnenenergie trotzdem effektiv nutzen will, wird deshalb auf Zusatzkonstruktionen verschiedenster Art (weil abhängig von der Lieferfirma) zur Aufständigung der Energiegewinnungsmodule auf den sehr flach geneigten Dächern zurückgreifen müssen. Das wiederum wird das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung unnötig technisieren und damit unruhig werden lassen.

In der BA-Sitzung am 23.2.2012 hatte ich bereits den Beschlussantrag eingebracht, die Planung solle in Richtung Optimierung, also Erhöhung der Effektivität zur Solarenergiegewinnung überarbeitet werden. Zum Beispiel bei der Festsetzung der Firstrichtungen und Dachflächenneigungen derart, dass Aufständigungen zur Effizienzsteigerung nicht nötig werden. Der BA hat diesem Antrag nicht zugestimmt.

Wegen der Bedeutung der Sache sowohl für die Allgemeinheit (also gesamtwirtschaftlich) als auch für die künftigen Nutzer (also privatwirtschaftlich) und im Interesse der einheitlichen Haltung der Gemeinde bei allen neuen BPen<sup>21</sup> wiederhole ich diesen Antrag hier und bitte Sie, Herr BGM, darüber abstimmen zu lassen.

Beschlusstext (Vorschlag):

**Die Festsetzungen zu Anordnung und Gestaltung der Gebäude, insbesondere der Firstrichtungen und Dachflächenneigungen, sind hinsichtlich der Berücksichtigung von Voraussetzungen für eine bautechnisch einfache und effiziente Nutzung alternativer Energieträger – insbesondere der Sonnenenergie durch solarthermische und photovoltaische Anlagen – zu überprüfen, ggf. zu optimieren und zu ändern. – Im Erläuterungsbericht ist eine Aussage zu dem für das Plangebiet ins Auge gefassten Energieversorgungskonzept zu treffen.**

---

## 7. Dem Entstehen geschlossener Bauweisen vorbeugen

Durch die Anordnung der Bauräume für die Wohnhäuser und die Garagen besteht die Gefahr, dass (z.B. bei WA1 und WA2) bis zu 90 Meter lange Gebäudefronten ohne Durchblick entstehen. Ähnliche Lösungen hatten bei dem Vorgängerprojekt (Klosterhof) zu einem Aufschrei von Kritikern geführt: Diese befürchteten, dass eine „kasernenartige“ Anlage entstehe.

---

<sup>21</sup> In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde bei anderen BPen entsprechend ihrer Verpflichtung aus „ZIEL 21“ verfahren ist.

Der BP „südlich der Bahnhofstraße“ enthält z.B. im Textteil unter B 22 folgende Passage:

„Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise > zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, werden empfohlen. Dafür sind z.B. Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der Standards der Energieeinsparverordnung (ENEV) oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.“ –

Warum sollte das, was für das Baugebiet „südlich der Bahnhofstraße“ als gut und richtig erkannt wurde, hier, „Am Klosterwirt“, nicht gelten?



Ich hatte bei der Beratung im Bauausschuss im Februar bereits angeregt, dem allgemeinen Wunsch nach offener Bebauung bei der Anordnung der Bauräume Rechnung zu tragen. Dieser Antrag fand dort mehrheitlich keine Zustimmung.

Ich wiederhole diesen Antrag hier und schlage folgenden Beschlusstext vor:

**Die Planung für das Baugebiet soll mit der Zielsetzung einer Auflockerung der Gebäudeanordnungen für Wohnhäuser, Garagen und Carports überarbeitet werden.**

---

## 8. Stellplatzbedarf

Stellplatzsatzungen sind vor allem darin begründet, dass die Kommunen nicht die Kosten für die Schaffung von PKW-Stellplätzen tragen können. Ziel ist, dass die Investoren bzw. Grundbesitzer sich nicht ihrer Verantwortung für die Fahrzeuge ihrer Mieter, Gäste oder Kunden auf Kosten Dritter entledigen.

Unter 8.1.2 der Begründung<sup>22</sup> ist ausgeführt, dass „**Innerhalb der geplanten Erschließungsanlage ... der erwartete Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden**“ könne. Dies ist im Zusammenhang mit der im vorhergehenden Satz getroffenen Feststellung, dass „Aufgrund der Lage ... im ländlichen Raum ... erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen“ sei, nicht befriedigend. Wie man das erkannte und aufgezeigte Problem in den Griff bekommen will, wird nicht geschildert. Hier gibt es nicht nur Stellplatzbedarf, es besteht auch Bedarf an der Lösung des Problems durch den Planer!

Durch die stark überwiegende oberirdische Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen wird das Siedlungsbild gestört. Mit mehr Tiefgaragenplätzen könnte dem im wohlverstandenen Interesse Aller begegnet werden!

**Auch eine zufriedenstellende Lösung des Stellplatzproblems ist eine Voraussetzung für die Zustimmungsfähigkeit des BPs. Einem Plan, meine Damen und Herren, dessen Verfasser selber feststellt, dass er nicht in jeder Hinsicht den gemeindlichen Anforderungen genügt, möchte ich nicht meine Billigung aussprechen und die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung geben.**

---

<sup>22</sup> Erläuterungsbericht Seite 42, unten

Zitate aus den zur ersten Auslegung des BP Klosterhof im Februar 2008 eingegangenen „Bedenken und Anregungen“:

---

- ... Der Planer sollte durch eine nachvollziehbare und schlüssige Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung nachweisen, dass der Bedarf (für einen Zuwachs von 400 Bürgern) in der Gemeinde vorhanden ist. ...  
*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Frank Hemmer]*
- ... Die ... massive und monströse Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild ... so nachteilig, dass schon von einem Fremdkörper zwischen den vorhandenen Ortsteilen (Rassosiedlung und dörflicher Umgebung Unteraltling) gesprochen werden muss. ...  
*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Eberhard Hetzel]*
- ... Durch die Umwidmung von Grünfläche zu Bauland erfährt das Grundstück eine erhebliche Wertsteigerung. Die geht in voller Höhe zu Gunsten der Eigentümer. Die Kosten der Infrastruktur verbleiben bei der Gemeinde. Das Argument, die Wertsteigerung ... werde zum Erhalt des ehemaligen Klosterwirts verwendet, ist nicht nachvollziehbar. Denn zum einen stehen die Gebäude im Eigentum des Erwerbers, also eigenes Interesse, zum anderen heißt es, dass für diese Gebäude ein Investor für die Instandsetzung, den Betrieb und die Instandhaltung gesucht wird. In vergleichbaren Fällen wurde durch die Gemeinde eine erhebliche Wertabschöpfung vorgenommen. ...  
*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Bernd Traut]*
- ... Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ von über 1,0 und GRZ von 0,43) ist untypisch für Grafrath.  
*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Frau Gudrun Hetzel]*
- ... Durch ... eine derart massive und hohe Bebauung werden die bereits dort ansässigen Anwohner in grösster Weise benachteiligt, ihr Eigentum wird an Wert verlieren. Dies ist zu berücksichtigen. Und:  
... Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass ... das im Moment noch nicht erfasste übrige Gebiet der Erbgemeinschaft im Anschluss an das Klosterhofareal keine oder höchstens eine vorsichtige und maßvolle Bebauung erhält. Und:  
... Der Gemeinderat hat sicherzustellen, dass unser Ort seinen Charakter behält und nicht unverhältnismäßig schnell wächst.  
*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Frau Gabriele Braun]*
- ... Zu dichte und zu hohe Bebauung, das Maß der baulichen Nutzung ist völlig überzogen. Eine GRZ von 0,45 ist für dieses Areal zu hoch. Es entsteht eine Riegelwirkung, die das ganze dörfliche Ortsbild zerstört. ... Die Gebäude werden zu hoch, die Ausführung soll E+D sein .... Und:

Die Wandhöhe mit 6,70 m und 45° Dachneigung sind zu monströs. Und:  
Die Bebauung nützt nur wenigen Grundstückseigentümern. Den Schaden durch die endgültige Zerstörung des Ortsbildes und der Grünflächen müssen alle Einwohner tragen. Die hohe Baudichte und die geschlossene Bauweise zerstören gerade im Außenbereich den dörflichen Charakter. ... Die Häuserwälle bilden bedrückend großstädtische Strukturen. Und:

Service- und Mehrgenerationenwohnungen machen Häuser und Wohnungen frei und ermöglichen den Zuzug Dritter, was ebenfalls zu Lasten der Infrastruktur bzw. Nachfolgelasten für die Gemeinde führt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass in anderen Ortsteilen bereits Zuzug geplant ist.

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Helmut Braun]*

- ... Die Gemeinde Grafrath ist geprägt durch relativ große Grünflächen innerhalb der Ortschaft und innerhalb ihrer Grundstücke. In diesem BP wird nur eine öffentliche Grünfläche von 2,8 ausgewiesen. Und:  
... Der BP sollte vorhabensbezogen erstellt werden, um die Nutzung der alten Wirtschaft als Gaststätte auch in Zukunft sicher zu stellen. ... Und:  
... Durch die ... Nutzung des ... Stadels als Tagungs- bzw. Versammlungsstätte entsteht eine Konkurrenz zum von der Gemeinde betriebenen Bürgerstadl. Der Bürgerstadl wird somit der Gemeinde noch mehr Verluste bringen. ... Und:  
Das Ziel des BP, die Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes mit einem abwechslungsreichen Wohnumfeld, das sich harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügt, wurde total verfehlt. ... Grafrath lebt von seiner liebenswerten, offenen Bebauung im harmonischen Grün.

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Benno Reischl]*

- ... Es wird befürchtet, dass diese Bebauung Präzedenzfälle für die Umgebung bei zukünftiger Bebauung schafft. ...

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Frau Andrea und Herrn Christian Seidl]*

- ... Die Bebauungsdichte ist nicht ortsbezogen sondern „überzogen“. ... Es wird hier für einen privaten Bauherrn aus einer Wiese und aus Grünflächen ein Baurecht geschaffen. ... Und: .

Die öffentliche Grünfläche beträgt nur 2,8%. Und:

Auch die Bürgerschaft hat ein Recht darauf, im Rahmen der öffentlichen Auslegung ... umfassend über die finanziellen Folgen eines Bauprojektes informiert zu werden.

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Frau Elfriede und Herrn Adolf Schäffer, Frau Karin und Herren Werner und Jörg Prem, Frau Gabriele und Herrn Werner Fehst]*

- ... Bürgerschaft ein Recht darauf, im Rahmen der öffentlichen Auslegung umfassend über die finanziellen Folgen eines Bauprojektes informiert zu werden. ...  
... Die Finanzierung dieser Folgekosten soll aus dem Gesamtvorhaben gesichert sein und nicht zu Lasten der Gemeinde gehen. ... Der Betreiber soll dem GR ein detailliertes und ausführliches Finanzierungskonzept vorlegen. ...  
... Im BP soll es verbindliche Auflagen geben, dass Klosterwirt und Stadel tatsächlich

erhalten und saniert werden müssen. ...

... Aus dem BP ergibt sich eine Signalwirkung für die angrenzenden, bisher nicht bebauten Flächen

... Durch den BP gerade in diesem Bereich ginge der dörfliche Charakter des Ortes verloren.

... Eine GRZ von 0,45 erscheint ... für eine Ortsrandbebauung einer Ortschaft mit dörflichem Charakter als viel zu hoch. Es entsteht eine Riegelwirkung, die das ganze dörfliche Ortsbild zerstört. Die daraus abzuleitende GFZ von 1,2 – 1,2 kommt einer städtischen Bebauung gleich. Ein GFZ von 0,8 ist nicht zu überschreiten. Die Gebäude werden zu hoch, die Ausführung soll E+D sein. Die Anzahl der Häuser am östlichen Rand des Bebauungsgebietes soll um ein bis zwei Häuser verringert werden. ...

Nicht einzusehen, warum für einen Grundstückseigentümer die geltenden Vorschriften ... außer Kraft gesetzt und eine Fülle von Ausnahmen zugelassen werden, während sie für andere in diesem Gebiet ansässige Grundstückseigentümer volle Gültigkeit haben.

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Christian Jenssen]*

- Die Bebauung des Areals hinter dem Klosterwirt ... gefährdet das Ortsbild, die gesellschaftlich-soziale Situation und den Finanzhaushalt der Gemeinde Grafrath und ist deshalb abzulehnen. ...

a) Die Dichte der beabsichtigten Bebauung gemessen an der überbauten Fläche, des umbauten Raumes sowie der Massivität (Länge) der Baukörper und der Abstände der einzelnen Baukörper zueinander stellt eine massive Verdichtung am Ortsrand und eine bisher noch nie in Grafrath dagewesene Form der Bebauung dar. Dadurch wird das Ortsbild an dieser Stelle massiv und nachhaltig verändert, nicht angepasst an das vorherrschende Ortsbild. Abgesehen vom damit erreichten negativen Eingriff in die umliegende ökologische schützenswerte Endmoränen-Hügellandschaft, wird damit auch eine Referenz für eine mögliche Bebauung der weiteren knapp 40.000 qm der Erbgemeinschaft geschaffen, die aktuell noch nicht in der Planung stehen, aber in Diskussionen im GR bereits für eine solche Option herangezogen wurden, was im Sinne einer ökologisch vernünftigen und infrastrukturellen sinnvollen Bebauung aber abzulehnen ist. ...

b) Einher mit dieser massiven Bebauung geht rechnerisch ... eine Schaffung von Wohnraum für bis zu maximal 400 Neubürger. ... Dies entspricht einem Zuwachs von über 10% der aktuellen Einwohnerzahl auf einmal! Bisher wurde kein Nachweis erbracht, dass dieser Zuzug aus dem Bedarf der aktuellen Bevölkerung Grafraths (und an diesem sollte sich die Schaffung von neuem Wohnraum ausrichten) notwendig ist. Insofern droht hier ein Leerstehen von Wohnraum, was zu einem Preisverfall am Miet- und Wohnmarkt sowie zu einer Wertreduzierung der bestehenden Immobilien Grafrather Bürger führen würde. Die Wertreduzierung ergäbe sich auch ... für die Immobilien, die direkt an das durch den BP überplante Areal angrenzen. ... Ein derartiger ... Eingriff in die private Vermögenslage der Grafrather Bürger kann und darf nicht erfolgen .... es ist sicherzustellen, dass dies ausgeschlossen werden kann. ...

*[zitiert aus Bedenken und Anregungen von Herrn Klaus Rüth]*