

Eigwender 1

Großmehring, den 16.08.2022

Gemeinde Großmehring
Leiter Bauverwaltung
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Gemeinde Großmehring

18. Aug. 2022

Stellungnahme zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehringer Berg“

Laut Bekanntmachung aus dem Großmehringer Amtsblatt vom 27.07.2022 soll das Gebiet „Mehringer Berg“ weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden; durch Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Ausweitung der Baugrenzen, soll die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und eine gesteuerte Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden.

Die geplanten Festsetzungen beeinträchtigen den Charakter des Mehringer Bergs als dörfliches Wohngebiet und haben negative Auswirkungen auf Wohnqualität und Umwelt. Insbesondere mit der pauschalen Ausweitung der Bebauungsgrenze für alle Baugrundstücke des Mehringer Bergs bin ich nicht einverstanden. Von einer gesteuerten Nachverdichtung kann angesichts der großzügigen Maßgaben des Entwurfs für die vierte Änderung des Bebauungsplans nicht die Rede sein. Der neue Bebauungsplan setzt die Grenzen der Zulässigkeit für das Maß der baulichen Nutzung sehr weit.

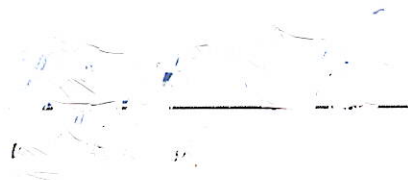
Der geplante Bebauungsplan lässt künftigen Investoren freie Hand, die Grundstücke weitestgehend „zuzupflastern“ – ohne Rücksicht auf das Ortsbild und die gewachsene Struktur. Ich möchte nicht, dass sich der Mehringer Berg zum Nutzen von Investoren in ein Gebiet aus Betonklötzen (nach dem Vorbild der erst kürzlich, in krassem Gegensatz zur Eigenart der Umgebung erbauten Preisengasse Nr. 2) und ähnlichen „Kasernen“ verwandelt. Bauten wie der Wohnkomplex in Preisengasse Nr. 2 heben sich deutlich von der gewachsenen dörflichen Umgebung ab, beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und sollten die absolute Ausnahme bleiben und nicht zum Präzedenzfall für angrenzende Wohngebiete werden. Der Wohnwert des Mehringer Bergs darf nicht durch Veränderungen nach den Vorstellungen ortsfremder Investoren, die über keinen persönlichen Bezug zur Gemeinde verfügen und allein mit Gewinnerzielungsabsicht in Großmehring tätig werden, gemindert werden. Gesunde Wohnverhältnisse dürfen nicht nur ein Kostenfaktor sein, den Investoren auf das absolut notwendige, vorgeschriebene Minimum begrenzen. Im Interesse der alteingesessenen und auch neu hinzuziehenden Bewohner von Großmehring muss die Gemeinde hier ausreichende Rahmenvorgaben machen. Der Mehringer Berg soll ein Viertel zum Wohnen bleiben, keine Schlaf-Trabanten-Siedlung. Die Wohnqualität wird durch die geplante vierte Änderung des Bebauungsplans nicht nur durch die Verringerung des Anteils an Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken, sondern auch durch den Wegfall von Spielplatzfläche verringert. Unter der Vernichtung von Grünflächen leidet nicht nur der Wohnwert, sondern auch das Mikroklima, insbesondere im Sommer, durch die weiter anwachsende Betonfläche. Fläche zum Versickern und Speichern von Regenwasser nimmt weiter ab.

Die zunehmende Überalterung der Bewohner des Mehringer Bergs könnte zudem in naher Zukunft zu vermehrten Grundstücksverkäufen führen. Die Ausweisung neuer Grundstücke am Ortsrand zum Zweck des Baus von Einfamilienhäusern zeigt, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern fortbesteht. Wieso soll ein gewachsenes Wohngebiet nachverdichtet werden, wenn in der gleichen Gemeinde neue Fläche zum Bau von Einfamilienhäusern (anstatt von Mehrfamilienhäusern) freigegeben und versiegelt wird? Das Gesamtkonzept für die Gemeinde Großmehring ist für mich nicht nachvollziehbar und erschließt sich mir nicht.

Eine weitere Folge des anstehenden Generationenwechsels im Mehringer Berg (Verjüngung durch Zuzug von Familien) ist der erhöhte Bedarf an Spiel- und Bolzplätzen. Wenn die Grundstücke fast vollständig zugebaut werden, wo sollen die Kinder in frischer Luft spielen und Jugendliche sich aufhalten? Infrastruktur außerhalb des eigenen Gartens soll laut Bebauungsplan ebenfalls reduziert werden (Halbierung der Fläche des Spielplatzes zwischen Lehar-/Beethovenstraße, wobei die Rasen- und Spielfläche für größere Kinder entfällt).

Durch die pauschale Änderung des Bebauungsplans für das gesamte Wohngebiet „Mehringer Berg“ werde ich darüber hinaus in meinen Rechten als Grundstückseigentümer beeinträchtigt. Die Baugenehmigung für die Garage auf meinem Flurstück Nr. 1932/99 wurde 1979 erteilt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans setzt die Bebauungsgrenze in den Bereich meiner bestehenden Garage und begrenzt damit den Gestaltungsspielraum für die Garage wie er bei Errichtung noch vorhanden war.

Ich bitte um Berücksichtigung der o.g. Argumente im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes und insbesondere um Bestandsschutz im Hinblick auf die Baugrenze an der Garagenseite meines Grundstücks.



Einwender 2

Stefan Schöls

Von:
Gesendet: Donnerstag, 25. August 2022 12:44
An: Stefan Schöls
Cc: Roland Brumbach
Betreff: Bebauungsplan „Am Mehringer Berg“

Sehr geehrter Herr Schöls,

wie bereits im Juli mit Ihnen telefonisch besprochen, wollten wir uns nochmal wegen dem Bebauungsplan „Am Mehringer Berg“ mit Ihnen in Verbindung setzen.

Es wurde uns damals mitgeteilt, dass eine Änderung bezüglich der Dachneigung von 10 Grad für Satteldächer im neuen Entwurf mit aufgenommen wird. Leider können wir diese Ausnahme in dem auf der Homepage gezeigten Entwurf noch nicht zurückfinden.

Könnten Sie bitte diese Änderung vornehmen und in den neuen Bebauungsplan eintragen? Damit wäre uns sehr geholfen und einer Genehmigung unseres Eingabepplans seitens des Landratsamts steht hoffentlich nichts mehr im Wege.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen,