Ö8

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Der geplante Bebauungsplan sieht Tiefgaragen vor, die im Grundwasser errichtet werden. Diese großen Baukörper, die ins Grundwasser gestellt werden haben grundsätzlich schon erhebliche Auswirkungen auf den künftigen Abfluß des Grundwassers. Somit wird diesbezüglich schon eine Gefahr für die umliegende Bestandsbebauung mit nicht absehbaren Schäden eingeplant.

Die Maßnahmen, die während der Baumaßnahme bezüglich des Grundwassers gemacht werden müssen, bergen weitere Gefahren für die umliegende Bestandsbebauung und können in ihrem Umfang nicht abgeschätzt werden. Die alten Gebäude wurden nicht nach den aktuellen Bestimmungen und Richtlinien errichtet und verfügen z.T. über offene Bodenplatten oder einen Gewölbekeller. Eine zeitweise Absenkung des Grundwassers verändert die Bodenbeschaffenheit im umgrenzenden Gebiet und wird zu erheblichen Schäden an den Gebäuden führen.

Wir fordern Sie auf, diese Tatsachen in Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und die bestehende Bebauung und deren Bewohner vor Schaden zu bewahren und nicht zu benachteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Im geplanten Bebauungsgebiet besteht ein aktueller Baumbestand von 15 Bäumen.

Wir fordern, dass deutlich mehr als nur 5 Bäume als schützenswert eingestuft werden und erhalten bleiben. Die eingeplanten Jungbäume können den ökologischen Nutzen des aktuellen Baumbestandes noch lange nicht erbringen.

Im Sinne des Natur- und Klimaschutzes fordern wir Sie daher auf, einen deutlich größeren Baumbestand in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Laut Hochwassergefahrenkarte, die unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de einzusehen ist, befindet sich das betreffende Gebiet und die Nachbargrundstücke im Hochwassergefahrenbereich HQextrem.

Diese Beurteilung kann angezweifelt werden, da sie durch Berücksichtigung eines ordnungsgemäß erstellten Damms entstanden ist.

Der vorhandene Damm wurde jedoch nie ordnungsgemäß erstellt.
Die aktuelle Höhe entstand lediglich dadurch, dass man die zum Hochwasserschutz lose aufgelegten Sandsäcke an Ort und Stelle liegen ließ, mit einer Plane und schließlich mit Erde bedeckte.

In der Zwischenzeit sind die Säcke teilweise schon verrottet und der provisorische Damm weißt auch schon größere Schadstellen auf. Die Gefahr eines Dammbruches steigt somit von Jahr zu Jahr.

Das Wissen um einen nicht ordnungsgemäß hergestellten Damm fehlte bei der Einstufung in den Hochwassergefahrenbereich und führte somit zu einer falschen Bewertung.

Daher fordern wir Sie auf, eine entsprechend bearbeitete und aktualisierte Hochwassergefahrenkarte heranzuziehen und die berichtigte Einstufung bei Ihren Entscheidungen ordnungsgemäß zu berücksichtigen, damit die umliegende Bebauung und ihre Bewohner nicht zu Schaden kommen und benachteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Es wurden hintereinander liegende Stellplätze eingeplant, die Resultat einer fehlerhaften Planung sind und in dieser Ausführung nicht praktikabel und akzeptabel sind. Da bei dieser Planung stets ein Auto eingeparkt wird und nicht ohne weiteres wegfahren kann, ist zu befürchten, dass der Stellplatz nur selten von 2 Autos zum Abstellen genutzt wird. Die Schlussfolgerung wird sein, dass eines der beiden Autos vor dem Gebäude auf den öffentlichen Stellplätzen abgestellt wird, von denen erfahrungsgemäß schon zu wenige vorhanden sind.

Die Bewohner der angrenzenden Bestandsbebauung müssen wegen dem gestiegenen Bedarf und der mangenden Möglichkeiten bereits auf öffentliche Verkehrsflächen ausweichen. Dieser Mangel wird durch den Bedarf der Neubebauung zusätzlich verschärft.

Wir fordern daher, dass für jede Wohneinheit genügend autarke Stellplätze einzuplanen sind.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Der Auftrag des Gemeinderates im Bebauungsplanverfahren ist es u.a., „ein innerörtliches Wohnquartier in einer für Plüderhausen angemessenen Dichte zu schaffen“.

Im gegenwärtigen Entwurf des Bebauungsplans zum „Wagneräcker“ wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 zugelassen. Dies steht im krassen Gegensatz zur bestehenden umliegenden Wohnbebauung mit ein GFZ von 0,4 – 0,8 im Durchschnitt.
Selbst der Orientierungswert gemäß §17 der Baunutzungsverordnung, der für Wohn- als auch Mischgebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgibt, wird von Ihrem Vorhaben bei weitem überschritten wird.

Wir fordern Sie daher auf, sich bezüglich der Geschossflächenzahl an der örtlichen Bestandsbebauung zu orientieren und auf keinen Fall den Orientierungswert gemäß §17 der Baunutzungsverordnung zu überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

In Zeiten knapper werdender Ressourcen und steigender Umweltbelastungen rückt die nachhaltige Nutzung von Wasser immer mehr in den Fokus.

Im Hinblick auf die zunehmende Wasserknappheit, ist das Ableiten des ungenutzten Regenwassers eine reine Verschwendung. Besser ist es, dieses in entsprechend dimensionierten Zisternen gesammelte Regenwasser in nötigem Maße aufzuarbeiten und in Form von Grauwassernutzung zur Verfügung zu stellen (z.B. Toilettenspülung etc.). Dies führt zu reduzierter Trinkwasserentnahme und schont nicht nur Ressourcen, sondern spart somit sogar erhebliche Kosten.

Daher fordern wir im Sinne der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes, dass im o.g. Bebauungsplan eine beschriebene Nutzung des Regenwassers für alle Wohneinheiten von Ihnen verbindlich festgeschrieben wird.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

in den Planunterlagen der öffentlichen Auslegung sind keine Grenzabstände vermerkt.

Laut Aussage des Bauträgers soll zwar der Abstand von 0,4 x Gebäudehöhe eigehalten worden sein, dies kann jedoch in den Plänen so nicht überprüft werden.

Zusätzlich ist zu vermuten, dass die Gebäudehöhe vom aufgeschütteten und damit um über einen Meter höheren Level aus eingemessen wurde, so dass die geplanten Gebäude gegenüber der Bestandsbebauung einen zu geringen Grenzabstand aufweisen.

Wir fordern Sie auf, die aktuellen Bestimmungen und Richtlinien im o.g. Bauvorhaben ordnungsgemäß zu überprüfen und in sämtlichen Plandokumenten zu vermerken und damit die Rechte der Nachbarbebauung und deren Bewohner zu wahren.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Tiefgaragen sind grundsätzlich in Talauen und auf Schwemmland nicht zweckmäßig.

Durch die beiden großen eingeschobenen Baukörper der geplanten neuen Bebauung entsteht eine erhebliche Grundwasserproblematik. Die Tiefgaragen haben große Auswirkungen auf den Abfluss des Grundwassers in Richtung Flussbett. Sie bilden eine nicht zu vernachlässigende Barriere und erzwingen, dass das Grundwasser entsprechend ausweichen und dadurch in den umgrenzenden Bereichen stärker ansteigen wird.

Dies bedeutet für die angrenzende bestehende Bebauung eine erhebliche Gefährdung durch steigendes Grundwasser. Es ist mit erheblichen Schäden zu rechnen, da die meisten Häuser in den 50er/60er Jahren erbaut wurden und im Keller in einzelnen Räumen Ziegelböden besitzen, die dem steigenden Grundwasser nicht standhalten können.

Wir fordern Sie daher auf, diesen Umstand bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und die bestehende Bebauung und deren Bewohner nicht zu benachteiligen und vor Schäden zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Laut Hochwassergefahrenkarte, die unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de einzusehen ist, befindet sich das betreffende Gebiet und die Nachbargrundstücke im Hochwassergefahrenbereich HQextrem mit einer Überflutungstiefe von 0,7 m.

Durch die geplante Erhöhung des Neubaugeländes wird sich die Fläche, in der sich das Hochwasser ausbreiten kann, erheblich verringern. Dies hat zur Folge, dass sich im tieferliegenden Bereich mit den Bestandsbebauungen die Überflutungstiefe entsprechend erhöhen wird.

Die bestehende Überflutungstiefe von 0,7 m reicht momentan bereits knapp unter die Kellerdecke der bestehenden Häuser. Durch geringere Überflutungsfläche und damit steigende Überflutungstiefe ist zu erwarten, dass bei entsprechendem Hochwasser sogar die Wohnebenen der Bestandsbebauung erreicht werden könnte.

Wir fordern Sie daher auf, diesen Umstand bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und sich gegen eine Erhöhung der neuen Wohnbebauung auszusprechen sowie die bestehende Bebauung und deren Bewohner nicht zu benachteiligen und zu Schaden kommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Das alte bestehende Kanalnetz im Bereich Birkenallee und den angrenzenden Wohngebieten wurde nie für zusätzliche 90 Wohneinheiten dimensioniert und es ist mit einer Überbeanspruchung zu rechnen.

Auch wenn das Regenwasser von der neu geplanten Wohnbebauung nicht mehr in den Mischwasserkanal geleitet wird, so wird dieser trotzdem bei Regen schneller volllaufen, da er mit den neuen zusätzlichen Anschlüssen grundsätzlich schon stärker belastet ist. Dies wird zu Rückstau bis zur Bestandbebauung führen und dort Schäden verursachen.

Wir fordern Sie daher auf, zunächst das Kanalnetz entsprechend neu zu dimensionieren, bevor über eine Bebauung durch den Gemeinderat entschieden wird.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Die Bebauungspläne *Wagneräcker Teil A* und *Teil B* sind rechtlich nicht aneinandergekoppelt.

Sollte ein Bauträger das Bauvorhaben nicht durchführen, besteht das hohe Risiko, dass sich für diese Fläche kein anderer Bauträger finden wird.

Die Auswirkungen eines solchen Falls werden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Dies stellt unserer Meinung nach einen fahrlässigen Mangel dar, der zu beheben ist.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Durch das Erstellen einer Warft entsteht für die umliegende Bestandsbebauung eine nicht zumutbare Benachteiligung.

Grundsätzlich darf anfallendes Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Im Bereich der Tiefgarage ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich und eine Aufnahme durch 80 cm intensive Begrünung in diesem Bereich hat auch Grenzen. Ist die Begrünung bei längerer Regenperiode oder bei Starkregen gesättigt, wird sich das Wasser naturgemäß ausbreiten und fließt unwillkürlich auf die benachbarten tieferliegenden Flächen ab.

Daher ist von einer Aufschüttung und Anhebung des Geländes abzusehen.
Wir fordern Sie auf, dies bei Entscheidungen durch den Gemeinderat zu berücksichtigen und die angrenzende Bebauung und ihre Bewohner vor Schäden zu schützen und nicht zu benachteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Es gibt keinen öffentlich zugänglichen Beschluss, dass die Gemeinde den Bauträger beauftragt hat, in dieser Kubatur zu bauen.

Gemäß https://www.landesrecht-bw.de/ gilt:
„Eine wegen Verstoßes gegen § 35 Abs. 1 Satz 1 GemO (juris: GemO BW) rechtswidrige nichtöffenltiche Beratung des Gemeinderats kann durch einen nachträglichen Beschluss des Gemeinderats nicht für „gegenstandslos“ erklärt werden. (Rn.53)“

Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Daher fordern wir Sie auf, das Bebauungsplanverfahren umgehend einzustellen, da es auf keinem öffentlichen Beschluss basiert.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie mit Starkregen im Baugebiet umgegangen wird.

Durch Klimawandel wird Starkregen immer unberechenbarer und kann punktuell zu großen Problemen und Schäden führen, wie uns die jüngste Vergangenheit gezeigt hat.

Laut Starkregenkarte sammelt sich bei aktuellem Status im Bereich des Baugebietes Wagneräcker der Niederschlag großflächig. Wird dieser Bereich durch die geplante Bebauung nicht nur versiegelt, sondern auch noch erhöht, kann sich das Niederschlagswasser nur noch im tieferliegenden angrenzenden Gebiet sammeln.

Durch die geplante Baumaßnahme werden wir Angrenzer von Mitleidtragende zu den einzigen Leidtragenden in diesem Gebiet, da sich der gesamte Starkregen im Ulmenweg sammeln wird und nicht abfließen kann.

Daher fordern wir Sie auf, sich gegen eine Erhöhung des Neubaugebietes auszusprechen und von qualifizierter Stelle ein geeignetes Starkregen-Management entwickeln zu lassen, um die Bestandsbebauung und die Bewohner vor Schäden zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Gemeindeverwaltung
z.Hd. Herr Benjamin Treiber und Gemeinderäte
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 08.06.2023

Einwand gegen Änderung des Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A und B“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan machen wir fristgerecht folgenden Einwand geltend:

aus den ausliegenden Planungsunterlagen sind die Positionen der Wärmepumpen nicht ersichtlich.

Da diese je nach Hersteller, Bauart und Standort eine erhebliche Lärmbelästigung der Anwohner bedeuten können, müssen hierzu Regelungen getroffen werden um dies zu vermeiden.

Wir fordern Sie auf, bereits im Bebauungsplan und der Genehmigungsphase entsprechende Aspekte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen