

Gemeinde Kist

Herrn Bürgermeister Volker Faulhaber

Rathaus

97270 Kist

14.11.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung Bebauungsplans „Flussäcker 2 (mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussäcker 1) Verfahren vom 12.10.2021–15.11.2021- Anzeige von Bedenken

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Faulhaber, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

mit diesem Schreiben bringe ich als Bürger von Kist die nachfolgenden Bedenken, Einwände, Widersprüche und Fragestellungen vor.

Ich behalte mir vor, auch nach Auslageende weitere Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

1. BEDARFSERMITTLUNG (S. 8 – BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN)

Die Bedarfsermittlung stelle ich grundsätzlich in Frage. Sie legen dar, dass der komplette Landkreis Würzburg mit einem Zuwachs von 1500 Personen bis ins Jahr 2038 rechnet. Die Gemeinde Kist erwartet mit den vorgelegten Planungen, dass sich davon ca. 15% (s. nachfolgende Berechnung) in Kist ansiedelt!!! Was sagt der Rest des Landkreises dazu?

Wie komme ich auf die Zahlen?

Minimalrechnung:

50 Baugrundstücke mit jeweils EINER Wohneinheit a 2,1 Personen = 105 Personen

Mittelrechnung:

50 Baugrundstücke mit im Mittel ZWEI Wohneinheiten a 2,1 Personen = 210 Personen

Maximalrechnung:

50 Baugrundstücke mit DREI Wohneinheiten (gem. Bebauungsplan möglich) a, 2,1 Personen= 315 Personen

Somit ist das Baugebiet wesentlich zu groß dimensioniert, insbesondere da sich ja noch über 65 Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde existieren (siehe S.10 Ihrer Begründung). Auf die zukünftigen Leerstände im Innenbereich, die in den nächsten Jahren auf Grund der demographischen Entwicklung anfallen, möchte ich ebenfalls verweisen.

Der INSEK – Abschlußbericht stellt auf Seiten 30 und 31 fest, dass das Flächenangebot ausreicht. Die Aussage, dass die Gemeinde die Innenentwicklung vorangetrieben hat, ist nicht nachvollziehbar. Der Gemeinderat hat in den letzten Jahren versäumt eine Strategie zur langfristigen Entwicklung des Altortes zu entwickeln z.B. mit Anreizen für die Besitzer von Baugrundstücken. Die genannten punktuellen Maßnahmen werden vorgeschoben.

Ebenso wird der derzeitigen Situation im Baugewerbe mit den drastisch gestiegenen Baupreisen nicht Rechnung getragen.

2. FLÄCHENVORHALTUNG UND NACHHALTIGKEIT

Die Gemeinde hat aus den Fehlern bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Flußäcker 1 nichts gelernt. Es ist zwar richtig, dass Sie nun die Fläche im Vorfeld aufgekauft hat. Von den 50 avisierten Bauplätzen befinden sich jedoch nach Umliegung weiterhin 15 in privater Hand. Meines Wissens gilt hier die Bauverpflichtung nicht. Somit wird die Flächenvorhaltung unterstützt. Durch diese Handlungsweise verstößt man gegen das Prinzip der Minimierung des Flächenverbrauchs. Gerade Kist mit seiner kleinen Gemarkung sollte hier mehr Verantwortung zeigen.

Die Gemeinde verschwendet nicht nur Flächen durch diese Planungen, sondern verschwendet auch das Geld der Bürger. In den beiden Baugebieten Flußäcker I (26 private Grundstücke) +II (15 private Grundstücke) wurden/werden somit insgesamt 41 Grundstücke erschlossen, über die die Gemeinde NICHT verfügen kann. Wie ist das nachzuvollziehen, wenn doch der Ansturm auf die Flächen so groß ist. Müsste die Gemeinde hier nicht anders agieren? Sie fördert hier die Entstehung von Baulücken (s. Flußäcker I).

Geht man von ca. 500 qm im Mittel aus. So erschließt die Gemeinde nun **20500 qm** Baufläche, die sich in privater Hand befinden und somit ebenfalls NICHT sofort auf den Markt aufkommen. Ja, ich weiß ein paar Grundstücke werden auch umgehend von privater Hand verkauft. An dieser Stelle möchte ich jetzt nicht exakt ausrechnen, in welcher Höhe dabei der Gemeinde Mehrkosten durch die Erschließung und den Unterhalt dieser zusätzlichen Grundstücke entstehen. Aus der Portokasse der Gemeinde ist dies sicherlich nicht zu bezahlen. Ich gehe davon aus, dass damit das neue Leichenhaus und der erneute Umbau des Kindergartens oder die Kulturkiste bezahlt werden könnte.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – NACHWEIS VON AUSGLEICHSFLÄCHEN

Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung Bebauungsplans „Flussäcker 2 (mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussäcker 1) Verfahren vom 12.10.2021–15.11.2021- Anzeige von Bedenken

Im Rahmen der Verlegung der Grenzen des Baugebietes Flußäckers 1 werden Flächen, die als Ausgleichsflächen für Flußäcker 1 angerechnet wurden, nun als Ausgleichsfläche für Flußäcker 2 (z.B. A1 aber auch der 4m breite Grünstreifen an der südlichen Grenze von Flußäcker 1) herangezogen. Wo bzw. wie wird diese wegfallende Ausgleichsfläche für Flußäcker 1 nachgewiesen?

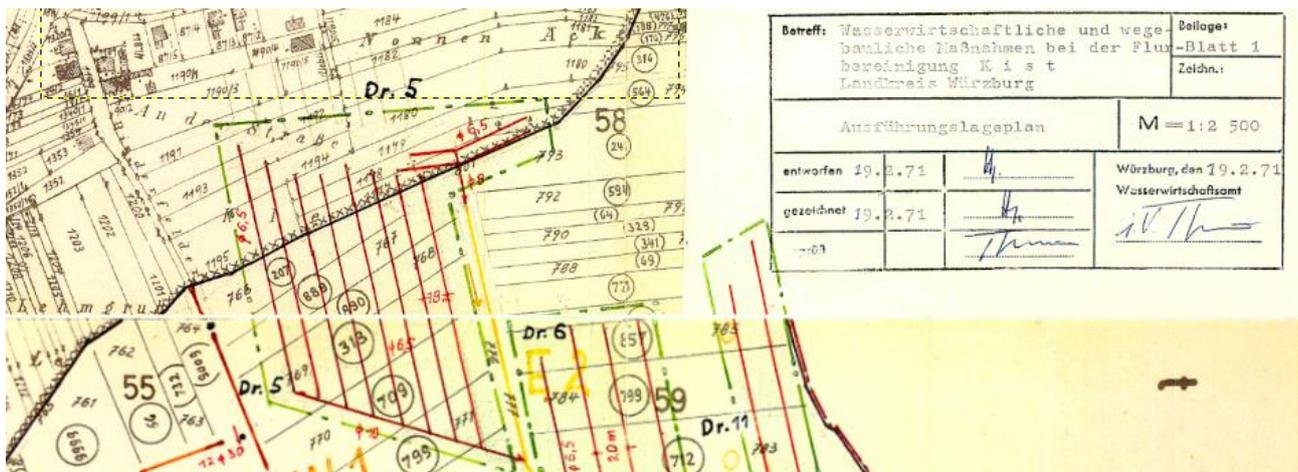
4. FREMDLEITUNGEN (S.19 – BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN)

Es ist absolut nicht nachzuvollziehen, wie die Gemeinde nach den Erfahrungen mit dem Baugebiet Flußäcker 1 mit diesem Thema umgeht. Sie WEISS, dass an der südlichen Grenze des Baugebietes Flußäcker 1 Drainagen liegen. Ich gehe davon aus, dass diese im Rahmen der Bestandsplanung von Flußäcker 1 aufgenommen wurden.

Gerade die Grundstücke südlich der Fasanenstraße zwischen den beiden Kreisen werden von den dort liegenden Drainagen entwässert. Gleiche Problematik wie im Prozess gegen die Anrainer von Flußäcker I!

Bereits im Baugebiet Flußäcker 1 musste die Gemeinde entsprechende technische Maßnahmen (Fassung von vorhandenen Drainagen) und rechtliche Maßnahmen (Eintragung von Leitungsrechten) nach einem Gerichtsverfahren, für den Sie SÄMTLICHE Kosten zu tragen hatte, umsetzen.

Weiterhin ist die Gemeinde im Besitz der entsprechenden Pläne aus den 70er Jahren, aus denen ganz klar ersichtlich ist, dass in großen Teilen des Baugebietes Drainagen liegen. (s. Planausschnitt).



Erfreulich ist, dass nun in der Begründung zur Grünordnung der problematische Untergrund erwähnt wird, ich zitiere:

*Boden und Gesteine werden im Hinblick auf ihre Eigenschaften als Baugrund als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), frostempfindlich, setzungsempfindlich eingestuft. Staunässe ist möglich Zum Teil werden **besondere Gründungsmaßnahmen** erforderlich. Die Befahrbarkeit ist oft eingeschränkt, die Tragfähigkeit über Lößlehmen ist gering bis mittel, über Keupergesteinen mittel bis hoch.*

Diese Anmerkungen werden aber wieder nicht in den textlichen Anmerkungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Wichtige Informationen für die Bauwerber werden unterschlagen. Nebenbei wird hier das Bodengutachten, das die Anrainer des Baugebietes Flußäcker I im Jahre 2011 (Fa. Roos- Geoconsult) in Auftrag gegeben hat, und das die Gemeinde damals nicht anerkannt, hat bestätigt.

5. STRAßENPLANUNG

Aus den Erfahrungen von Flußäcker 1, möchte ich anregen, dass die Straßen wieder mit Gehsteigen geplant werden.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG (S. 25 – BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN)

Aus welchem Grund sind nichtstörende Gewerbebetriebe gem. §4 Abs. 3 Aufzählung 2 BauNVO nicht zugelassen? Können dann Wohngebäude mit Büroräumen (Versicherung, IT usw.) NICHT genehmigt werden?

7. KANALISATION

Wurde das Kanalnetz überrechnet oder nimmt man „einfach an“, dass es ausreicht? Ist es sichergestellt, dass das Netz auch bei den häufiger auftretenden Starkregen (ab der Straße „Am Forst“ nimmt ja der Kanal auch noch das Oberflächenwasser auf) hydraulisch ausreichend dimensioniert ist? Die Rede ist hier nicht von 10-jährigen bzw. 100-jährigen Starkregenereignissen. Dies ist mir bewusst, dass das kein Kanalsystem der Welt fassen kann. In Kist liefen jedoch schon mehrmals in den letzten Jahren Keller voll, da der Kanal die Wassermassen nicht fassen konnte. Es ist mir bekannt, dass der Hausbesitzer hier ebenfalls in der Pflicht ist (Rückstauklappe usw.) Ich sehe hier dennoch auch die Gemeinde in der Pflicht, sich an die sich ändernden Begebenheiten anzupassen UND bei Neuerschließungen hier besonders verantwortungsvoll zu agieren.

8. BRANDSCHUTZ

Im Bereich der geplanten Bebauung ist Gebäude einer Höhe bis 11 m zulässig. Das Baugebiet liegt räumlich sehr weit entfernt vom Ortszentrum, insbesondere der Zuleitung für die Wasserversorgung. Wurde überprüft, ob der Wasserdruck für die Bekämpfung eines möglichen Brandes eines mehrgeschössigen Wohnhauses ausreicht? Ich verweise darauf, da ja anscheinend auch nach Verlegung der neuen Leitung, bei Löschübungen im Bereich Lange Läng Probleme mit dem Wasserdruck auftraten. Die angelegten Rückhaltebecken können dauerhaft ja nicht für die Bereithaltung von Löschwasser herangezogen werden.

9. VERFAHRENSFEHLER

Alle offiziell bereitgestellten Dokumente weisen keine Unterschrift des 1. Bürgermeisters auf und sind somit nicht freigegeben. Ich sehe darin einen Verfahrensfehler.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Gerade die vorgebrachten Einwände in den Punkten 1,2 und 4 zeigen, dass das Baugebiet zu überdimensioniert ist und eine grundsätzliche Überplanung erforderlich ist. Punkt 9 stellt zudem das grundsätzliche Verfahren in Frage.