

29.

EINGEGANGEN

08. Jan. 2021

Erl.....

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DEN BEREICH „TALERWEG“ IN VILLMAR-WEYER

**Marktflecken Villmar
Bauamtsleitung
König-Konrad-Straße 12
65606 Villmar**

7. Januar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren

nach Prüfung des Bebauungsplans, dessen Begründung und des Umweltberichts möchte ich zu einzelnen Punkten Widerspruch einlegen. Ich konnte nicht feststellen, dass die Bedürfnisse der anliegenden Einwohner eingehend geprüft und entsprechend berücksichtigt wurden. Im Sinne einer wirklich „konfliktfreien“ Umsetzung sollte das unbedingt nachgeholt werden.

Darüber hinaus ist durch die Umwandlung in ein Mischgebiet zwar der Grundstückswert der betroffenen Grundstücke sofort im erheblichen Maß gestiegen. Der Wert der Grundstücke der betroffenen Anwohner ist im selben Augenblick aber erheblich gesunken. Und damit ist ein Teil der Altersversorgung geschrumpft. Denn wer kauft ein Haus gegenüber eines Gewerbes?

Mit freundlichen Grüßen.

Was haben die Anwohner entsprechend den Möglichkeiten dieses Flächennutzungsplans zu befürchten?

1. Der Blick auf Gebäude und Fenster, die von der Gegenüberliegenden Straßenseite aus über 10,5 m hoch (wenn mit Keller gebaut wird) und bis 50 m breit sein könnten, statt des bisher vorhandenen Ausblickes auf eine grüne Wiese mit Bäumen.
2. weniger Privatsphäre, wenn einem direkt ins Fenster geschaut werden kann, da nur 3 m Abstand von der Straße aus gehalten werden müsste.
3. Weniger Sonneneinstrahlung Herbst bis Frühjahr, da jede Bebauung die Sonneneinstrahlung stark einschränkt.
4. Mehr Hitze im Sommer, da der Boden bis zu 60 % versiegelt werden darf, deutlich mehr als im Wohngebiet und das zuzüglich Stellplätze, Zuwege und Nebengebäude, so dass kaum Platz für Grünes und Pflanzen übrig bleibt. Diese großflächige Bodenversiegelung schränkt den bisherigen Kühlungseffekt erheblich ein.
5. Mehr Abgase und Luftverschmutzung, da durch die erlaubten Nutzungsmöglichkeiten auch ein Supermarkt, ein Hotel, eine Werkstatt oder sonstiges entstehen könnte mit unabsehbaren Auswirkungen auf das Verkehrswachstum. Die Verkehrsbelastung hat ohnehin schon sehr stark zugenommen, da sämtlicher Verkehr aus dem Wohngebiet Karolingerweg über den Talerweg verläuft und zusätzlich ein permanenter LKW Verkehr der Firma Kersten Schmitt und anderer Gewerbetreibender die Situation noch verschärft hat.
6. Erhöhte Lärmemission durch das Gewerbe, da viele Arten der Nutzung erlaubt sind und über eine weiter zunehmende Verkehrsbelastung.
7. Wertverlust der eigenen Immobilie, da Häuser mit Blick auf ein Gewerbegebiet sich schlechter verkaufen lassen.
8. Insgesamt sinkt die Wohnqualität erheblich für die Anwohner durch eine Bebauung.
9. Höhere Beanspruchung des Straßenbelages jetzt schon durch Fa. Kersten Schmidt, dann durch schweres Gerät während der Bebauung und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Welches zu einer vorzeitigen Sanierung auf Kosten der Anwohner führen würde.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist hier mit 0,6 angegeben, d.h. 60 % der Fläche dürfen bebaut werden. Das ist nach § 17 der BauNVO die Obergrenze dessen, was erlaubt ist und muss nicht zwingend ausgereizt werden. Dieser Wert sollte auf 0,4 reduziert werden.

Zur Bauweise: Der § 22 der BauNVO gibt an, dass die Hauslänge höchstens 50 m sein darf. Dies ist unbedingt einzuschränken auf die durchschnittliche Breite der gegenüberliegenden Wohngebäude, um sich optisch in das vorhandene Bild einzufügen.

Zur zulässigen Nutzung:

Die zulässige Nutzung sollte ausschließlich vorsehen:

1. **Wohngebäude,**
2. **Geschäfts- und Bürogebäude**

Höhen der baulichen Anlagen

Zur Berechnung der Firsthöhe sollte wie in vielen anderen Gemeinde üblich der Kanaldeckel genutzt werden oder der Straßenbelag. Die Nutzung des Bezugspunktes nach der Oberkante des Rohfußboden EG würde es ermöglichen die Firsthöhenvorgabe faktisch zu umgehen, u.a. durch Aufschüttung beziehungsweise je nach Lage im Hang.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand zur Straße von nur 3 m zu gering. Aus meiner Sicht sollt der Abstand mindestens 5 m betragen um ein optisch schöneres Bild zu liefern. Gerade bei gewerblichen Gebäuden ist mehr Abstand zu Wohngebäuden aus meiner Sicht sinnvoll.

Es ist für diese Bebauungsseite kein Bürgersteig vorgesehen. Dieser ist aus meiner Sicht erforderlich, gerade auch in Bezug auf zukünftige Pläne, den oberen Bereich des Talerwegs auch noch zu bebauen. Dadurch würde sich das Verkehrsaufkommen noch weiter erhöhen. Ein Bürgersteig sorgt für mehr Sicherheit gerade durch die schlechte Einsicht in der Kurve. Zudem wäre es nur gerecht, wenn gleiches Recht für beide Seiten gilt.

Stellplätze und Garagen

Es ist sicher zu stellen, dass sowohl für neue Anwohner als auch für die gewerbliche Nutzung genügend Stellplätze geschaffen werden. Sämtliche Mitarbeiter und Besucher müssen einen Stellplatz auf dem Gelände erhalten.

Dadurch soll das Zuparken des Talerwegs vermieden werden.

Festsetzung Geltungsbereich

Es wird u.a. aufgeführt, was auf der verbliebenen Freifläche gepflanzt werden soll. Nach dem jetzigen Stand sind aber nur 1.397 qm tatsächlich als Freifläche für die Begrünung vorgesehen. Das entspricht lediglich 20 %. Dieser Anteil sollte erhöht werden, um mehr Wohnqualität für die Anwohner zu erhalten.

Von den vorhandenen Bäumen, die momentan für ein gutes Klima sorgen, ist außer einem Nadelbaum keiner mehr vorgesehen. Hier sollten mindestens 50 % der Bäume erhalten bleiben.

Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind Luftwärmepumpen mit Schalleistungsspiegel von 50 dB(A) vorgesehen. Gesetzlich vorgegeben ist in reinen Wohngebieten vor geschlossenen Fenstern tagsüber **50 dB(A)** und **35 dB(A)** bei Nacht.

Diese Werte sollten als Referenz übernommen werden, da das Mischgebiet von Wohnhäusern umgeben ist.

EINGEGANGEN

30.

Weyer den 06.01.2021

08. Jan. 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Schwarz,

Sehr bedenklich finden wir, dass auf der Straßenseite im Bereich der geplanten Bebauung kein Bürgersteig vorgesehen ist. Dies erachten wir aus mehreren Gründen für zwingend notwendig:

1. Die Bauvorhaben erlauben und sehen vor, dass Mehrfamilienhäuser und auch Geschäfts- und Bürogebäude mit Höhen bis 9,50/10,50 m, also 3 bis 4-Geschosser entstehen können. Bei derzeit geplanter Grundflächenzahl von 0,6 muss dann mit großer Einwohner- oder Besucherzahl gerechnet werden.

Diese Personen, auch Kinder und ältere mit eventuellen Gehhilfen, müssen die Straße queren, um den Bürgersteig auf der anderen Straßenseite zu erreichen. Durch die Kurve im Bereich Talerweg 12 und 14 ist die Straße nur eingeschränkt einsehbar, was die Passanten bei zügig fahrenden Autos gefährden wird.

2. Der Talerweg im Geltungsbereich der Bauleitplanung stellt die Hauptzufahrt zu nahegelegenen Feldern und zum Wohngebiet Karolingerweg dar. Landwirtschaftliche große Fahrzeuge, wie Traktoren mit Anbaugeräten und Erntemaschinen, aber auch Lastkraftwagen als Lieferanten oder Einsatzfahrzeuge haben keine Möglichkeit, bei parkenden Pkw am Straßenrand, Gegenverkehr zu gestatten.

3. Die Erfahrung in allen Orten belegt, dass trotz Vorgabe des Bebauungsplans die geforderten Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen, viele Autos am Straßenrand abgestellt werden. Die gegenüberliegende Straßenseite mit Bürgersteig besitzt nicht die Kapazität mehrere Pkw zwischen den Zufahrten aufzunehmen. Dazu kommen in jedem Haushalt beider Straßenseiten Verwandte, Besucher und Lieferanten, die mit Pkw oder Transporter anreisen und Parkmöglichkeit benötigen.

4. Der fußläufige Personenverkehr wird künftig durch Schulkinder und Erwachsene im Planungsgebiet zunehmen. Grund ist der immer attraktiver werdende Bereich um die Gaststätte "Wisseggiggl" mit Minigolfanlage und dem Dorf Café. Auch das Hüttendorf, das entstehende Physio-Zentrum und hauptsächlich die Position der Bushaltestelle in der Brühlstraße tragen dazu bei.

Spekulationen im Dorf schenken wir natürlich wenig Gehör. Sollte es jedoch perspektivisch zur Erschließung des Gebietes gegenüber des Karolingerweges mit Feuerwehrgerätehaus und Wohnbebauung kommen, verschärft sich die Situation nochmals.

Ein Bürgersteig auf der Straßenseite der geplanten Bebauung würde die künftige Stellplatzproblematik etwas entzerren aber vorrangig den Kraftfahrzeug- und auch besonders den Fußgängerverkehr bedeutend sicherer gestalten.

Weiterhin kritisch betrachten wir die Festsetzung der Gebäudehöhe bezüglich des definierten Höhenbezugspunktes.

Der Höhenbezugspunkt ist festgesetzt als Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses im jeweiligen Gebäude. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschoss hat somit keinen Bezug zum natürlichen Gelände oder zum Straßenverlauf und kann willkürlich gewählt werden.

Selbst wenn diese Höhe talseitig lediglich 2,00 m über Straßenniveau beträgt, ergeben sich talwärts, z. B. bei Flachdächern, Fassadenhöhen von 11,50 Metern, was das Errichten von Gebäuden mit Ansichten von 4-Geschossern ermöglicht. First- oder Gesamthöhen von weit mehr als dann den festgesetzten 10,5 oder 9,5 Metern fügen sich nicht in das Gebiet ein, wie es in der Begründung erläutert wurde. Die Festsetzung der zulässigen First- oder Gesamthöhe soll sich deshalb am natürlichen Geländeverlauf als Bezugspunkt orientieren, was auch die Hanglage der Grundstücke berücksichtigt.

Der ländliche Charakter mit möglichen 4-geschossigen Flachdachbauten wäre nicht mehr gegeben und kommt auch im gesamten Dorfgebiet nicht vor.

Da im gesamten Sichtbereich des Talerwegs keine Wohngebäude mit Flachdach vorhanden sind, sollen nur Nebengebäude mit einem solchen zugelassen werden.

Die zulässige Nutzung ist mit Punkt 4. zu allgemein definiert (Sonstige Gewerbebetriebe). Dieser Punkt soll entfernt werden, oder konkretisiert werden. Störendes Gewerbe soll vermieden werden, wie es bei einer Autowerkstatt, Schlosserei, Waschanlage usw. der Fall wäre.

Von dem momentan spärlichen Baumbestand von 6 großkronigen Bäumen soll lediglich einer im südlichen Bereich erhalten bleiben. Bis die laut Bebauungsplan geforderten Bäume eine solche, sich in das Ortsbild harmonisch einfügende Größe erreichen, vergeht mehr als ein Jahrzehnt. Wegen der beschriebenen Einfügung in den ländlichen Charakter, aber vorrangig zur Klimaverbesserung nach erfolgter Bebauung sollen möglichst alle 5 am Talerweg, jedoch mindestens der 1., 3. und 5. aus südöstlicher Sicht erhalten bleiben.

Um einem städtischen Charakter entgegen zu wirken, soll der nicht bebaubare Bereich talseitig von 3 auf 5 Metern erhöht werden, wie es größtenteils der Fall ist. Hinsichtlich einer geplanten möglichen Bebauung mit massiver Gebäudehöhe und Häusergesamtlänge von 50 Metern ergibt sich ein erdrückendes Gesamtbild, welches keinerlei ländlichen Charakter besitzt.

Die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 würde eine Versiegelung der Grundstücksflächen von 80 Prozent erlauben, was die Versickerungsfläche des Regenwassers drastisch reduziert und sich nicht ins Ortsbild einfügt.

Es müssen auch Lehren aus dem Naturereignis im Jahre 2016 gezogen werden. Bei diesem Starkregenereignis war der Talerweg nicht mehr befahrbar, weil der Boden die Wassermassen nicht mehr aufnehmen konnte. Zusätzlicher Schlamm vom Feld und die Wassermassen der umliegenden Grundstücke ergossen sich auf den Talerweg, zum Leidwesen einiger Anwohner, besonders im unteren Bereich des Talerwegs.

Die Grundflächenzahl soll daher auf 0,4 festgesetzt werden, um die Versiegelung der Grundstücke laut Grundflächenzahl II auf 60 Prozent zu begrenzen.

Dies wäre ein Beitrag den Auswirkungen des Klimawandels entgegen zu wirken und zum Schutz der baulichen Anlagen auch künftiger Eigentümer.

2 Fotodokumentationen des Starkregenereignisses

1. aus Sicht der Brühlstraße



2. aus Sicht Talerweg 8 während des Abklingens



Bitte berücksichtigen Sie unsere Stellungnahme und Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs.

31.

EINGEGANGEN

08. Jan. 2021

Erl.

Marktflecken Villmar
Bauamtsleitung Fabian Buchhofer
König Konrad Straße 12
65606 Villmar

5. Januar 2021

EINSPRUCH GEGEN DEN BEBAUUNGSPLAN „TALERWEG“ DES MARKTFLECKENS VILLMAR ORTSTEIL WEYER – OKTOBER 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Bebauungsplans, dessen Begründung und des Umweltberichts sehen wir uns gezwungen dagegen Einspruch einzureichen. Wir konnten nicht feststellen, dass die Bedürfnisse der anliegenden Einwohner eingehend geprüft und entsprechend berücksichtigt wurden. Im Sinne einer wirklich „konfliktfreien“ Umsetzung sollte das unbedingt nachgeholt werden.

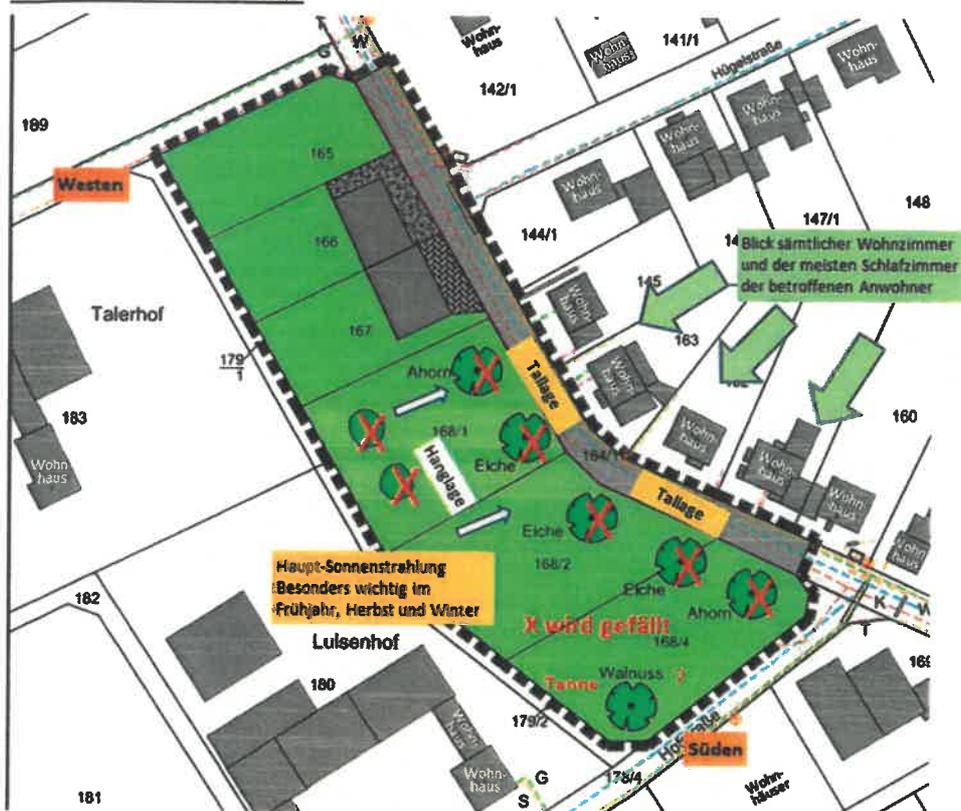
In sämtlichen Unterlagen wird von bestimmten Voraussetzungen ausgegangen wie z.B. dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Die Grundlage dieser Einschätzungen ist völlig intransparent. Im Sinne einer konfliktfreien Umsetzung sollte diese aber dargelegt werden. Vermisst wird auch die Prüfung einer Einbindung in ein Gesamtkonzept und eine langfristige Entwicklung des Talerwegs und Weyers, da gerade die Verkehrs- und Klimaentwicklung im Zusammenhang gesehen werden muss.

Darüber hinaus ist durch die Umwandlung in ein Mischgebiet zwar der Grundstückswert der betroffenen Grundstücke sofort im erheblichen Maß gestiegen. Der Wert der Grundstücke der betroffenen Anwohner ist im selben Augenblick aber erheblich gesunken. Und damit ist ein Teil der Altersversorgung geschrumpft. Denn wer kauft ein Haus gegenüber eines Gewerbes? Wer möchte z.B. auf ein Bürogebäude schauen?

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Details zu unserem Einspruch.
Vor diesem Hintergrund wünschen wir uns einen tragfähigen Kompromiss für alle Beteiligten.

Mit freundlichen Grüßen

Situation der Anwohner



Was haben die Anwohner entsprechend den Möglichkeiten dieses Flächennutzungsplans zu befürchten?

- Der **Blick auf eine Gebäudewand und Fenster**, die mind. 10,5 m hoch und 50 m breit wie eine 525 qm große Wand vor einem stehen, statt des bisher so erholsamen Ausblickes auf eine grüne Wiese mit Bäumen.
- **weniger Privatsphäre**, wenn einem direkt ins Fenster geschaut werden kann, da nur 3 m Abstand von der Straße aus gehalten werden müssen.
- Noch **weniger Sonneneinstrahlung Herbst bis Frühjahr**, da jede Bebauung diese durch die Tallage ohnehin schon verringerten Sonneneinstrahlung weiter stark einschränkt.
- Noch **mehr Hitze im Sommer**, da der Boden bis zu 80 % versiegelt werden darf, deutlich mehr als im Wohngebiet, so dass kaum Platz für Grünes und Pflanzen übrig bleibt. Diese großflächige Bodenversiegelung schränkt den bisherigen Kühlungseffekt erheblich ein.
- Noch **mehr Abgase und Luftverschmutzung**, da durch die erlaubten Nutzungsmöglichkeiten auch ein Supermarkt, ein Hotel, eine Werkstatt oder sonstiges entstehen könnte mit unabsehbaren Auswirkungen auf das Verkehrswachstum. Die Verkehrsbelastung hat ohnehin schon sehr stark zugenommen, da sämtlicher Verkehr aus dem Wohngebiet über den Talerweg verläuft und zusätzlich ein permanenter LKW Verkehr der Firma Kersten Schmitt und anderer Gewerbetreibender die Situation noch verschärft hat. Die Abgase sind schon jetzt bis in den Garten riechbar. Dann würde die Filterfunktion des grünen Bewuchses ganz entfallen.
- **Erhöhte Lärmemission** durch das Gewerbe, da viele Arten der Nutzung erlaubt sind und über eine weiter zunehmende Verkehrsbelastung.
- **Wertverlust der eigenen Immobilie**, da Häuser mit Blick auf ein Gewerbegebiet sich schlechter verkaufen lassen.
- Insgesamt sinkt die **Wohnqualität** erheblich für die Anwohner durch eine Bebauung.
- **Höhere Beanspruchung des Straßenbelages** jetzt schon durch Fa. Kersten Schmidt, dann durch schweres Gerät während der Bebauung und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Welches zu einer vorzeitigen Sanierung auf Kosten der Anwohner führen würde.

Detaillierte Einsprüche zum Bebauungsplan für den Bereich Talerweg Abschnitt A. Bauplanrechtliche Festsetzung

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist hier mit 0,6 angegeben, d.h. 60 % der Fläche dürfen bebaut werden. Das ist nach § 17 der BauNVO die Obergrenze dessen, was erlaubt ist und muss nicht zwingend ausgereizt werden. Dieser Wert sollte auf 0,2 reduziert werden und zwar aus folgenden Gründen:

- Zur konfliktfreien Einbindung des Mischgebiets in die vorhandene Struktur des umgebenen Wohngebietes
- Zur konfliktfreien Einbindung für die betroffenen Anwohner in Bezug auf Optik, Lärm und Luftemission
- Zur Vermeidung von „Bausünden“
- Zur konstruktiven Einbindung gemäß des Umweltberichts
 - Der Einfluss auf das Mikroklima kann so reduziert werden
 - Weyer als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimazonen könnte somit besser entsprochen werden
 - Die Versiegelung würde auf ein Minimum reduziert, gerade weil in der gesamten Gemeinde kein Ausgleichsgebiet ausgewiesen kann
 - mehr Fläche für die Regenwasserversickerung zur Verfügung steht
 - mehr Fläche für Bäume und zur Luftkühlung der zunehmend heißen Sommer zur Verfügung steht

Davon bleiben Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen unbenommen, trotz Versiegelung wie unter Punkt 5 angegeben. Bei einem GRZ von 0,6 bleibt sonst nicht viel unbebaute Fläche übrig.

Zahl der Geschosse: Um sich optisch ideal in die vorhandene Struktur einzupassen, macht es Sinn die Anzahl der Geschosse für die gewerblichen Gebäude auf eins zu begrenzen.

Zur Bauweise: Der § 22 der BauNVO gibt an, dass die Hauslänge höchstens 50 m sein darf. Dies ist unbedingt einzuschränken auf die durchschnittliche Breite der gegenüberliegenden Wohngebäude, um sich optisch in das vorhandene Bild einzufügen. Der Einfluss auf das Mikroklima würde dadurch auch reduziert.

Zur zulässigen Nutzung:

Die zulässige Nutzung sollte ausschließlich vorsehen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Jede andere Art der Nutzung sollte zur konfliktfreien Einbindung ausgeschlossen werden.

Wenn das Gerücht stimmt, dass dort Bürogebäude entstehen sollen, sollte das kein Hindernis darstellen. Jedes andere Gewerbe kann für sehr viel mehr Lärm- und Luftemission sorgen.

A 2. Höhen der baulichen Anlagen

Gerade gegenüber Talerweg 14 & 16 ist eine Neigung des Grundstücks von 45 Grad gegeben. Dadurch ist bereits eine verminderte Sonneneinstrahlung von Herbst bis Frühjahr vorhanden. Jede Bebauung wird die Sonneinstrahlung vor allem im Winter weiter reduzieren, dies sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Die Höhe sollte an die Höhe der gegenüberliegenden Wohngebäude angeglichen werden und diese nicht überragen. Angemessen ist die Vorgabe der Gebäudeklasse 2 mit bis 7 m zulässiger Höhe. Dann würde ein wenig Aussicht für die Anwohner erhalten bleiben und die Luft könnte besser zirkulieren.

Zur Berechnung der Firsthöhe sollte unbedingt wie in vielen anderen Gemeinden üblich der Kanaldeckel genutzt werden oder der Straßenbelag. Die Nutzung des Bezugspunktes nach der Oberkante des Rohfußboden EG würde es ermöglichen die Firsthöhenvorgabe faktisch zu umgehen, u.a. durch Aufschüttung beziehungsweise je nach Lage im Hang.

A 3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Die Begrenzung der Gesamtlänge sollte unbedingt reduziert werden wie unter 1. angegeben. Der Bau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sollte wegen der Hanglage und den Auswirkungen auf die Anwohner untersagt sein. Darüber hinaus passen diese beiden Bauformen optisch nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur und versiegeln mehr wertvolle Fläche.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand zur Straße von nur 3 m zu gering. Für die konfliktfreie Einbindung, eine harmonische Optik und geringeren Einfluss auf das Mikroklima sollte der Abstand mindestens 5 m betragen. Gerade bei gewerblichen Gebäuden ist mehr Abstand zu Wohngebäuden aus Immissionsschutzgründen sinnvoll.

Es ist für diese Bebauungsseite kein Bürgersteig vorgesehen. Dies ist absolut erforderlich, gerade auch in Bezug auf zukünftige Pläne, den oberen Bereich des Talerwegs auch noch zu bebauen. Dadurch würde sich das Verkehrsaufkommen noch weiter erhöhen. Ein Bürgersteig sorgt für mehr Sicherheit gerade durch die schlechte Einsicht in der Kurve. Zudem wäre es nur gerecht, wenn gleiches Recht für beide Seiten gilt.

A5. Stellplätze und Garagen

Es ist sicher zu stellen, dass sowohl für neue Anwohner als auch für die gewerbliche Nutzung genügend Stellplätze geschaffen werden. Sämtliche Mitarbeiter und Besucher müssen einen Stellplatz auf dem Gelände erhalten. Dadurch soll das Zuparken des Talerwegs vermieden werden.

A 6. Festsetzung Geltungsbereich

6.1 – 6.5 Es wird u.a. aufgeführt, was auf der verbliebenen Freifläche gepflanzt werden soll. Nach dem jetzigen Stand sind aber nur 1.397 qm tatsächlich als Freifläche für die Begrünung vorgesehen. Das sind gerademal 20 % Dieser Anteil sollte erhöht werden, um zumindest etwas mehr Wohnqualität für die Anwohner und das Klima zu erhalten. In Wohngebieten ist deutlich mehr Freifläche vorgesehen. Die Vorgabe von 0,6 bietet ein Schlupfloch. Im Mischgebiet dürfen auch Wohnhäuser gebaut werden, die darüber die strengeren Auflagen für das Wohngebiet umgehen können. Das ist ungerecht den jetzigen Anwohnern gegenüber.

Es sollte ergänzt werden, dass die Bepflanzungsvorgaben regelmäßig in 2-3 Jahresabständen kontrolliert werden, um sicher zu stellen, dass diese umgesetzt wurden und erhalten werden. Es ist unbedingt eine Abgrenzungsbepflanzung zur Landschaft vorzugeben.

Von den vorhandenen Bäumen, die momentan für ein gutes Mikroklima sorgen, ist außer einem Nadelbaum keiner mehr vorgesehen. Hier sollten mindestens 50 % der Bäume erhalten bleiben. Das sind inzwischen stattliche Eichen mit über einem Meter Stammumfang, die erheblich zum gesunden Mikroklima für die Anwohner beitragen.

6.6 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind Luftwärmepumpen mit Schalleistungsspiegel von 50 dB(A) vorgesehen. Gesetzlich vorgegeben ist in reinen Wohngebieten vor geschlossenen Fenstern tagsüber 50 dB(A) und 35 dB(A) bei Nacht. Diese Werte sollten als Referenz übernommen werden, da das Mischgebiet von Wohnhäusern umgeben ist.

B Bauplan: Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1.3. Werbeanlagen

c. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Firsthöhe nicht überschreiten, da dies eine weitere Einschränkung des Sichtfeldes der Anwohner darstellt.

Zur Begründung des Bebauungsplans Talerweg

Es wird angeführt, dass sich die vorliegende Planung konfliktfrei einfügt. Es geht aus der Begründung nicht hervor, was die Grundlage dieser Feststellung ist und inwiefern auf die Bedürfnisse der Anwohner Rücksicht genommen wird. Es besteht vielmehr der Eindruck, dass der gesetzliche Rahmen vollständig ausgereizt wird. Gewerbegebiete bieten immer Konfliktpotential, wenn dieses nicht für alle Beteiligten im Konsens geregelt wird.

Auf Seite 6 wird unter Gewerbe-Wohngebiete ausgeführt: keine Konflikte erkennbar.
Auf welcher Basis beruht diese Aussage?

Es wird angeführt, dass die Ausweisung als Mischbaufläche aus dem Flächennutzungsplan resultiert und aus der vorliegenden Nachfrage. Wenn es hier eine bestimmte Nachfrage gibt, dann wäre es angemessen, vorher zu klären, was geplant ist und dies unter Einbeziehung der Anwohner in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Uns als Anwohner liegt dazu keine valide Information dazu vor, um eine Auswirkung wirklich beurteilen zu können.

Es ist ausgesprochen schade, dass unter Nachbarn so etwas nicht vorher besprochen wird und die Interessen der Anwohner, die diesen Flächennutzungsplan mitfinanzieren, so wenig Berücksichtigung finden.

Das ausgewiesene Mischgebiet und auch ganz Weyer sind als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vorgesehen. Weder in der Begründung noch im Umweltbericht wird näher darauf eingegangen, wie dem die Gemeinde in Bezug auf die Bebauungsplanung Rechnung trägt.

Auf Seite 8 wird ausgesagt, dass ein erhöhtes oder andersartiges Verkehrsaufkommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist. Worauf beruht diese Annahme? Es ist nicht klar, was auf dem Gelände passieren soll. Es sind viele verschiedene Nutzungsformen zulässig, die jeweils zu ganz unterschiedlichen Verkehrsaufkommen führen können. Sollten beispielsweise Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Sportstätten etc. gebaut werden, dann würden ständig PKWs kommen und fahren, LKWs würden liefern etc.. Damit würde sich der Verkehrslärm als auch die Abgasbelastung enorm erhöhen.

Damit sich die Aussage in der Begründung bewahrheitet sollten die zulässigen Nutzungen wie oben beschrieben eingeschränkt werden.

Auf Seite 12 wird angesprochen, dass das Gebiet eine Art Pufferfunktion zu den landwirtschaftlichen Siedlungshöfen darstellt, ohne dies zu begründen. Einen besseren Puffer als die Natur gibt es nicht.

Die Fotos ab Seite 28 zeigen nicht die Perspektive der Anwohner und geben daher nicht deren visuellen Eindruck wieder. Für eine Beurteilung sind diese Aufnahmen nicht ausreichend. Selbst diese einseitigen Bilder machen aber auf uns nicht den Eindruck eines Baugebietes, wie der Bericht dies versucht darzulegen.

Zum Umweltbericht des Bebauungsplans Talerweg

Der Umweltbericht soll die erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt ermitteln, beschreiben und bewerten. Es ist fraglich, ob dieser Umweltbericht dies tatsächlich leisten kann, wenn nicht genau geklärt ist, was auf diesem Gelände tatsächlich entstehen soll. Bei der gewerblichen Nutzung sind viele Möglichkeiten erlaubt, die ganz unterschiedliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Es wird im Umweltbericht auf wichtige ökologische Punkte hingewiesen:

- Dieser Boden hat ein hohes Wasserspeichervermögen und Nährstoffbindungsvermögen
- Dieser Boden hat eine gute Kühlwirkung und kann die Transpiration nur übernehmen, wenn er nicht versiegelt, nicht verdichtet (tiefgründig durchwurzelbar) und mit einer dichten Vegetation begrünt ist
- die Funktion bzgl. der Klimaregulation für die Grünlandflächen wird als mittel bis hoch eingeschätzt
- Vorliegend kann eine hohe nutzbare Feldkapazität, ohne Stauwassereinfluss und Trockenrissneigung und ohne Mineralisierungspotential auf gute Filtereigenschaften hinweisen.

- Der Boden wurde vor 1989 noch als Ackerland genutzt

Es gibt in der Gemeinde Villmar lt. diesem Bericht keine Ausgleichsfläche, die entsiegelt werden könnte. Die Gemeinde gewichtet die Siedlungsentwicklung höher als eine weitere Versiegelung ökologisch wertvoller Flächen. Warum dies von der Kommune höher eingestuft wird und was der Nutzen der Umwandlung in ein Mischgebiet ist, ist nicht nachvollziehbar. Diese Entscheidung ist unseres Erachtens vor dem Hintergrund aktueller Klima- und Umweltdebatten problematisch.

Der Bericht sagt ganz klar, dass die Versiegelung dauerhaft die Kaltluftproduktion und die Filterung von Luftschadstoffen einschränkt, das Mikroklima negativ verändert und den Schadstoffeintrag durch Heizung und Abgase erhöht. Dies empfinden wir als Anwohner nicht als „zu vernachlässigen“ wie im Bericht angegeben. Wir wohnen hier und müssen damit leben. Der Verkehr hat schon jetzt so stark zugenommen, dass die Abgase bis in den Garten gerochen werden können. Die Tallage der Anwohner wird die Sommerhitze noch verstärken, insbesondere, wenn es erlaubt sein sollte eine 525 qm große Gebäudewand zu errichten.

Auf Seite 12 heißt es, dass durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen die effektive Temperaturerhöhung nur sehr geringfügig und die Durchlüftung des Baugebietes zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet ist. Worauf basiert diese Aussage, wenn einerseits nicht feststeht, was gebaut wird und andererseits eine Gebäudefront von 10,5 m Höhe und 50 m Breite möglich ist. Das scheint keine valide Aussage zu sein.

Um der zunehmenden Klimaveränderung und der besonderen Verantwortung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verantwortungsbewusst Rechnung zu tragen, sollte als Kompromiss die Grundflächenzahl auf 0,2 reduziert und die Firsthöhe auf 7 m reduziert werden. In diesem Sinne sollten auch mehr als einer der großen Bäume stehen bleiben.

Auf Seite 28 wird ausgesagt, dass nach Planverwirklichung nicht davon auszugehen sei, dass sich das visuelle Erleben beim Betrachter nachhaltig negativ verändert, da die unbebauten Grundstücke Nr. 165, 168/1, 168/2 und 168/4 den Eindruck von freien Bauplätzen vermitteln. Die Überplanung würde sich minimal auf die Wahrnehmung auswirken. Diese Aussage befremdet uns: Eine Wiese mit Bäumen sieht grundsätzlich nicht wie ein freier Bauplatz aus. Für die Anwohner macht es einen erheblichen visuellen Unterschied, ob auf eine erholsame grüne Wiese mit Bäumen geschaut wird oder auf eine Gebäudewand von 525 qm. Das ist ein völlig anderes visuelles Erlebnis.

In der Zusammenfassung heißt es, dass keine gesundheitsgefährdenden Risiken erkennbar sind. Auch hier ist wieder anzuführen, dass solch eine Aussage nicht valide ist bei ungeklärter Baulage. Die Nutzungsmöglichkeiten erlauben die Ansiedlung der unterschiedlichsten Gewerbe deren zusätzliches Verkehrsaufkommen und Abgasemissionen sich so gar nicht einschätzen lassen.

Auf Seite 1 heißt es: „Der Bebauungsplan setzt, korrespondierend mit bestehender Nachfrage, auch eines angrenzenden Landwirtes zur Standortsicherung seines Betriebes durch Schaffung eines zweiten Standbeines, eine Mischbaufläche gem. § 6 BauNVO fest.“ Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der betreffende Landwirt bereits einen Plan verfolgt und es hier Sinn machen würde, diesen offen zu legen und nach einem Kompromiss zu suchen.

Es sollte eine echte Prüfung der Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die Immissionsentwicklung durchgeführt werden. Dazu ist vorab zu klären, was wirklich auf dem Gelände gebaut werden soll.

Auf Seite 18 wird hingewiesen, dass im Rahmen des scoping Informationen bei den örtlichen Gruppierungen der Naturschutzverbände eingeholt wurden. Uns verwundert, dass anscheinend an vielen Stellen Informationen eingeholt wurden, nur nicht bei den betroffenen Anwohnern. Das ist wirklich ausgesprochen bedauerlich.

Die Gemeinde hat in diesem Verfahren einen großen Handlungsspielraum und sollte diesen auch im Sinne einer wirklichen konfliktfreien Einbindung nutzen. Das wäre zum Wohl aller Betroffener und nicht nur einiger weniger.

32.

06. Jan. 2021

Erl.....

12/18/2020

Marktflecken Villmar
Bauamt
Postfach 1106
König Konrad Str.12

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei näherer Betrachtung des Bebauungsplanes Bereich Talerweg, Plan Nr.1, Erstellungsdatum 09.01.2020, Planungsstand Oktober 2020, sind uns als Anwohner entscheidende Dinge zur Sache aufgefallen, die die Wohnqualität im Talerweg sehr stark einschränken!

Auflistung:

1. Die Baugrenze (§23 Abs. 1 und Abs. 3 Bau NVO) von 3 METERN ist nicht tragbar! 5m sind anzustreben.
Begründung: Hier ist eine Bebauung möglich ohne Hofeinfahrt. Heißt, der Bauherr hat die Möglichkeit seine Garage (Tor) auf die Bebauungsgrenze zu bauen.
Die Häuser im Bestand auf der rechten Seite (Fahrtrichtung von Brühlstraße kommend) sind ca. 5 Meter von der Grundstücksgrenze gebaut!
Eine Anpassung ist hier unumgänglich.

2. Firsthöhe 10,5m / Giebelhöhe 9,5m (Punkt A2 im Bebauungsplan)
Festlegung des Höhenbezugspunktes OK Rohfußboden EG, im Sinne der Anwohner nicht tragbar, da Baugrundstücke in Hanglage!
Begründung: Sollte sich der Bauherr entscheiden seinen Baugrund nicht auszuheben, sondern aufzufüllen kann hier eine Firsthöhe von bis zu 13 m und mehr entstehen. Eine Anpassung des Höhenbezugspunktes auf Straßenniveau Talerweg ist hier unumgänglich und durchzusetzen. Durch nicht Anpassung würde hier die Wohnqualität der Anwohner sehr stark eingeschränkt werden.

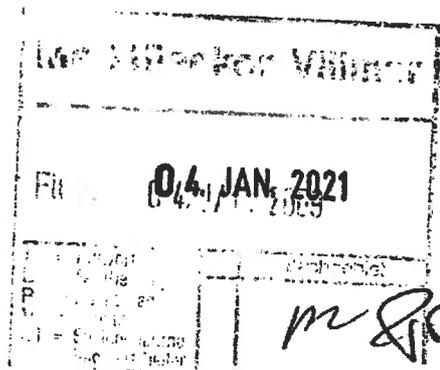
3. Gebäude bis zu 50m Breite!?! Für ein Wohngebiet? Hört sich eher nach einem Gewerbegebiet an!
Begründung: Das gibt keines der Grundstücke im Bebauungsplan her und solche Gebäude passen in dieser Wohngegend nicht ins Bild. Auch wird dadurch die Pufferzone zu den anliegenden Siedlungshöfen nicht mehr gewährleistet.
4. Verkehrsbewegung von 10-20 Fahrzeugen/Tag? Dies ist bei weitem nicht der Fall, man kann mittlerweile von 40 bis zu 80 Fahrzeugen ausgehen die den Talerweg befahren. Eher mehr!!
Begründung: Der Talerweg hatte eigentlich die Funktion die Kirchfeldstraße, Hügelstraße, Kornfeldstraße anzubinden und zu verbinden. Dies ausschließlich als Zufahrt der Anwohner und landwirtschaftlicher Betriebe um ihrer Arbeit nachzugehen.
Hinzu kam hier das Karolingergebiet. Eine Anbindung an die Villmarer Straße ist damals außer acht gelassen und nicht umgesetzt worden.
Talerweg als Zufahrt fremder Firmen zum Plattenhof. Der Betreiber des Plattenhofes vermietet Stellfläche an Fremdfirmen, die mit ihren LKW (Container, 40to Sattelzüge, 7,5to) den Talerweg als Zufahrt zum Plattenhof nutzen und nicht die direkte Zufahrt über die Hofstraße!
Hierbei wird der Wirtschaftsweg oberhalb links der Hügelstraße genutzt, der als Zufahrt für Landwirtschaftliche Fahrzeuge und durch Spaziergänger sehr stark frequentiert wird. Dies ist auch eine Belastung die nicht weiter tragbar wäre und auch jetzt schon an den Nerven zehrt, da einige Fahrer von besagten LKW so ein Tempo vorlegen das es kaum möglich ist seine Kinder oder sich selbst in Sicherheit zu wiegen. Hierbei wird die Kurve auf höhe der Häuser 12 und 14 regelmäßig geschnitten und andere Verkehrsteilnehmer extrem gefährdet. Ein entgegenkommendes Fahrzeug (Auto oder Traktor) hat hier keine Ausweichmöglichkeiten. Auch kam es schon vor das sich Anwohner mit mühe und Glück auf ihr Grundstück retten mussten um nicht Sprichwörtlich als Gallionsfigur zu enden.
Der bauliche Zustand der Zufahrt des Wirtschaftsweges ist auch in einem desolaten Zustand, durch das Mehraufkommen der LKW-Anfahrten ist der Bordstein lose und unterhöhlt. Der Seitenstreifen wird auch sehr gerne befahren was die Randsteine auch nicht mögen.
Dies ist nicht nur die Woche über so, sondern auch an Samstagen von morgens früh bis spät in den Abend. Das gepolter bei Überfahung der Randsteine ist sehr klar und deutlich wahrzunehmen.
Hier müssen auch angebrachte Lösungen gefunden werden, z.B. direkte Zufahrt über die Hofstraße oder über die Villmarer Straße und dann den Wirtschaftsweg oberhalb des Talerwegs.

Aus diesem Grund legen wir Einspruch zu oben genanntem Bebauungsplan ein. Wir bitten um Prüfung und gegebenenfalls um Anpassung des Bebauungsplanes. Wir hoffen das im Sinne der Anwohner und Bauträger eine verträgliche Einigung gefunden wird.
Rechtliche Schritte behalten wir uns jedoch vor.

Mit freundlichen Grüßen / Best Regards

Weyer, den 04.01.2021

Bauamt des Marktfleckens Villmar
König-Konrad-Str. 12
65606 Villmar



Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans für den Bereich „Talerweg“ im Ortsteil Weyer

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des Talerwegs haben wir uns mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans für den Bereich Talerweg befasst. Durch den jetzigen Stand der Planung sehen wir das in der amtlichen Bekanntmachung zur Bauleitplanung angeführte konfliktfreie Einfügen der Mischgebietsbebauung zwischen die östlich angrenzende Ortslage und die westlich angrenzenden Siedlungshöfe als nicht gegeben an.

Wir bitten Sie daher die folgenden Punkte in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einfließen zu lassen:

- Gebäudehöhe

Die in der Begründung erwähnte, sich an der Umgebungsbebauung orientierende, Höhenfestsetzung können wir nicht nachvollziehen. Der Höhenbezugspunkt ist aktuell festgelegt auf die Oberkante (OK) des Rohfußbodens des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes. Diese Höhe kann jedoch von den Bauherren durch bauliche Maßnahmen willkürlich erhöht werden und hätte somit keinen Bezug mehr zum natürlichen Gelände oder zum Straßenverlauf. Gebäude mit solchen Gesamthöhen fügen sich dann nicht in das Gebiet ein. Von daher sollte sich die zulässige First- oder Gesamthöhe wie bei den angrenzenden Häusern auch an der Straßenhöhe bzw. dem natürlichen Geländeverlauf orientieren.

- Baulänge

Bauwerke sollen bis zu einer Gebäudelängen von bis zu 50m zulässig sein. Eine solche Baulänge passt jedoch überhaupt nicht zur Umgebung und sollte von daher korrigiert bzw. reduziert werden.

- Verkehrsbewegungen

Von einer konfliktfreien Anbindung der östlich gelegenen Wohngebiete an die L3021 kann keine Rede sein. Die Anzahl der Verkehrsbewegungen (nichtzuletzt auch durch den stark angestiegenen LKW-Verkehr vom und zum Plattenhof) und die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten im Talerweg sind bereits heute am bzw. über dem erlaubten Limit und stellen teilweise eine akute Gefahrensituation beim Ausparken oder Überqueren der Straße dar. Ein mögliches großes Gebäude mit vielen Wohnungen oder gewerblich genutzten Räumlichkeiten bedeutet gleichzeitig auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Hierfür ist unseres Erachtens der Talerweg nicht geeignet und wurde ursprünglich nicht so konzipiert. Unabhängig von den Bauvorhaben, sollte über geeignete Maßnahmen (z.B. häufigere Kontrollen) und eine bessere Anbindung an die Villmarer Straße im Bereich des Karolingerweges für Entlastung gesorgt werden.

Ein entsprechendes „Hintertürchen“ wurde vom Planungsbüro ja auch in der Begründung schon angeführt (... „bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat der Marktflecken Villmar diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen.“ ...).

♦ **Bürgersteig**

Im Bereich der geplanten Bebauung ist kein Bürgersteig vorgesehen. Bei dem oben beschriebenen (LKW- und auch landwirtschaftlichem) Verkehr ist die Straßenbreite aktuell schon grenzwertig. Mit einseitigem Bürgersteig und dort parkenden Fahrzeugen können Löschfahrzeuge der Feuerwehr oder andere Einsatzfahrzeuge die Straße nicht ohne Beeinträchtigung nutzen. Speziell mit parkenden PKW auf nur einer Seite kommt es durch die Sichteinschränkungen zu erhöhten Gefahren für Kinder, deren Schulweg zur öffentlichen Nahverkehrshaltestelle in der Brühlstraße führt, aber auch alle anderen Fussgänger z.B. ältere Menschen, Spaziergänger oder Hundebesitzer, die ihre Hunde ausführen. Hier ist zu erwähnen, dass die Frequenz der Nutzung der Feldwege Richtung Brechen und Villmar durch Fußgänger und Radfahrer in den letzten Jahren stark angestiegen ist, nicht zuletzt aufgrund der Eröffnung der Gaststätte Wissegiggl oder des Carolingercafes. Teilweise parken einige Personen z.B. von der anderen Seite des Ortes auch im Talerweg, um dann erst die Feldwege zu nutzen.

In der Hoffnung auf eine für alle Seiten sinnvolle Lösung, die wirklich Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe konfliktfrei mit der bereits im „Talerweg“ vorhandenen/angrenzenden Wohnbebauung verbindet, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Villmar, den 02.01.21

Einspruch gegen den Bebauungsplan Ortsteil Weyer, Bereich Talerweg.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachdem wir uns beim Bauamt Villmar, Frau Ute Schwarz, bezüglich des geplanten Baugebietes in Weyer, Talerweg informiert haben, sehen wir uns veranlasst, gegen diesen Bebauungsplan Einspruch einzulegen.

Begründungen:

1. Bei der Erstellung des Planes wird teilweise von erheblich falschen Zahlen ausgegangen. Das Ingenieurbüro Schönherr geht im Punkt 6.2 ihrer Ausführungen davon aus, dass der Talerweg bereits jetzt die Anlieger der östlich gelegenen Wohngebiete konfliktfrei anbindet. Davon kann überhaupt nicht die Rede sein. Der Talerweg wurde einstmals so konzipiert, dass er die Verkehrsbewegungen Talerweg, Hügelstraße, Kornfeldstraße in Verbindung mit Kirchfeldstraße als reine Wohngebiete aufnehmen kann. Hinzu kam dann das Karolinger Gebiet, dem nachträglich die angedachte Anbindung an die Villmarer Straße aus nicht nachvollziehbaren Gründen verwehrt blieb. Es findet zur Zeit eine massive Konzentration der Befahrung Talerweg durch all diese Anbindungen statt. Eine zusätzliche Belastung durch ein weiteres Gebiet ist ohne weitergehende Erfordernisse nicht zu verwirklichen.
Bei der Bemessung der Fahrzeugbewegungen geht das Planungsbüro von 10 – 20 Fahrzeugbewegungen aus. Wenn dort laut Aussage des avisierten Betreibers bis zu 10 Personen tätig werden sollen, kommt jeder mit einem eigenen Fahrzeug, manche werden Mittag essen gehen oder sich ein solches holen, Gäste, Post, Paket- und Lieferdienste werden das Büro besuchen, die anderen Grundstücke werden auch Fahrzeugbewegungen haben, somit ist nachvollziehbar, dass wir realistisch über weitere 50 Fahrzeugbewegungen sprechen müssen, eher mehr als keinesfalls weniger.
2. Zufahrten Talerweg durch fremde Firmen: Die Eigentümer des Plattenhofes, der am Ende der Hofstraße liegt, vermietet seit Jahren Flächen an Gewerbebetriebe, in letzter Zeit unter anderem auch an Firmen, die ein erhöhtes Aufkommen an Fahrzeugbewegungen, vor allem LKW An- und Abfahrten generieren. Der Plattenhof wird jedoch nicht über seine eigene Zufahrt angefahren, sondern über den Talerweg an der Hofstraße vorbei bis zur Einmündung des Wirtschaftsweges nach Oberbrechen, um den Hof der Familie ..., wieder links zum Plattenhof. Nicht nur an fünf Tagen in der Woche, auch samstags geht das von morgens früh bis abends spät in schneller Taktung. Bei dieser Befahrung tun sich immer wieder Fahrer hervor, die stramm Gas geben und die Anwohner dazu nötigen, schnell und weit auf ihr Grundstück zu flüchten.
Bezüglich dieses Verkehrsaufkommens müssen erst Lösungen gefunden werden, die eine weitere Verkehrsbelastung im Nachgang zulassen. Eine dieser Lösungen sollte und muss die Anbindung an die Villmarer Straße sein.

3. **Firsthöhe:** Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich an der Höhenlage der jeweiligen Oberkante des Rohfußbodens. Das heißt, ein Bauherr kann sich im Prinzip die Firsthöhe selbst aussuchen. Wenn ich ein Haus nicht in den Hang eingrabe, sondern aufschütte und damit bereits die ersten 1,5m bis 2,0m über Grund bin, ist die Firsthöhe nachher 12,50m oder 13,00m. Damit wäre der letzte Sonnenstrahl auf die Anwohner des Talerweges gefallen. Gerade der allabendliche Sonnenuntergang ist ein wirklich beeindruckendes Schauspiel und sorgt für eine nicht zu unterschätzende Lebensqualität und Wohnwert, die bei übergroßen Bauwerken, auf den neuen Grundstücken, komplett verloren geht. Deshalb ist es hier angebracht, die Firsthöhe an der Straßenhöhe, respektive an dem Geländegefälle festzumachen und somit für alle Beteiligten eine sicher planbare Vorgabe zu haben.
4. **Bauwerke bis zu 50m Breite** sollen erlaubt sein. A gibt das keines der Grundstücke her und B kann das wohl nur ein Versehen sein, denn in diesem Umfeld sind solche Gebäude komplett fehl am Platz. Das passt in ein ausgesprochenes Gewerbegebiet, jedoch keinesfalls in ein Wohngebiet.
5. **Wohngebiet:** Die Lage der zu beplanenden Fläche liegt in einem ausschließlich für Wohnzwecke gelegenen Gebiet. Wenn man den besonderen Schutz von Wohngebieten heranzieht, verbunden mit der Lebensqualität, die für viele Anwohner der Grund war, genau hier ihren Lebensmittelpunkt zu platzieren, erscheint die Einrichtung eines Mischgebietes mit der Zulassung von 50m breiten Gebäuden, kombiniert mit Gewerbe, als keine gute Idee. Ausdrücklich hat man in früheren Zeiten einen Puffer zwischen Gewerbe in Form der Aussiedlerhöfe und dem Wohnbereich gelegt. Dieser soll nun nicht mehr notwendig sein. Nicht störendes Gewerbe gibt es nicht, maximal auf dem Papier. Zudem auf Nachfrage beim anvisierten Betreiber es wohl auch so ist, dass dieser eher eine Nutzung (oder Zweitnutzung) als Wohnhaus vorsieht. Aus dieser Sicht heraus wäre die richtige Entscheidung hier die ausschließliche Nutzung als Wohngebiet zuzulassen. Es gibt, so die Aussage von Frau Schwarz genügend Bewerber um Bauplätze (die wirklichen Bewerber sollten in diesem Zuge dargelegt werden) und für Gewerbe hat die Gemeinde Villmar nach wie vor bereits vorgesehene oder sogar bestehende Möglichkeiten, die vorerst ausgeschöpft werden können und sollen.
6. **Wohngebiet – Mischgebiet, Unterschiede:**
 - a. **Immissionen:** Luftwärmepumpen sind im Bauplan mit einer Lautstärke von 50dba ausgewiesen. In Wohngebieten gilt hier eine Obergrenze von 35 dba. Der Unterschied ist so, als wenn gegenüberliegend permanent ein Moped im Standgas läuft oder eben nicht. Dieser Wert ist zu senken auf den für Anlieger erträglichen Wert von 35 dba.
 - b. **Warum unterscheidet sich dieser Wert innerhalb von Villmarer Baugebieten.** Die TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gibt hier andere und niedrigere Werte vor. Außerdem wird im Regelfall zwischen Tag und Nacht unterschieden. Aus den bisher ersichtlichen Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit überhaupt der Status Quo überprüft wurde und ein Immissionsschutzgutachten fehlt komplett. Ein entsprechendes Immissionsgutachten, das gemessen über einen normalen und ausreichenden Zeitraum die zur Zeit vorliegenden Verhältnisse darstellt ist zwingend erforderlich! Zwar wurde ein Gutachten erstellt, das sich jedoch einzig an der Konfliktlage zwischen Talhof und der aversierten Bebauung festmacht. Der Bereich Talerweg mit seinen Anwohnern wurde wohl bewusst außer acht gelassen.
 - c.
 - d. **Wenn mit irgendjemand gesprochen werden könnte, warum ist nicht der direkte Weg zu den Anliegern genommen worden.** Normal befragt man die Hauptbetroffenen zuerst.
7. **Baugrenzen der Grundstücke:** angedacht ist ein Randstreifen von 3m, der nicht bebaut werden darf. Im gesamten Gebiet des Talerweges steht kein Bauwerk so nahe an der Straße. Alle bisherigen Gebäude sind mindestens 5m oder sogar mehr von der Straße entfernt. Das ist auch sehr gut so, denn wir haben viele Fußgänger, vor allem viele Kinder und Jugendliche, die täglich ihren Schulweg zum öffentlichen Nahverkehr antreten. Ältere Menschen und vor allem auch viele Wanderer, die den Wissegiggl besuchen nutzen den Talerweg von Oberbrechen übers Feld kommend. An manchen Tagen ganze Heerscharen. Enge an der Straße ist ein wesentlicher Grund für Unfälle. Ein Mindestabstand zum Gehweg von 5m sollte in diesem Bereich Pflicht sein.
Wenn auf dem Grundstück geparkt werden muss, ist dieser Mindestabstand nur das Minimum, besser wäre wohl mehr. Dies auch aus der Sicht der Beschattung auf die Straße und den gegenüberliegenden Gebäuden.

Aus vor genannten und sicher gut nachvollziehbaren Gründen, die erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität der betroffenen Anlieger haben, bitte ich um Prüfung, Änderung und Klarstellung des Planverfahrens.

Es ist davon auszugehen, dass es Grundstückeigner gibt, die Grenzen, welche zwar in guter Absicht eingefügt, jedoch nicht klar definiert sind, in deren Sinne maximal ausnutzen, wie in den v. g. Gebieten.

Ausdrücklich behalte ich mir rechtliche Schritte vor, hoffe jedoch, dass im Sinne aller betroffenen Anwohner eine verträgliche und sinnvolle Lösung zu finden sein wird.

35

Marktflecken Villmar	
Eing. 20. JAN. 2020	
A = Antwort	Stabschef
B = Bauführung	
R = Reaktionen	
V = Vorstand	IM
ST = Stellvertreter	
A = Außenleiter	

19. Januar 2020

An den Vorstand des
Marktflecken Villmar
z.Hd. Herr Matthias Ruppröder

Betreff: Bebauungsplan Talerweg Weyer Grundstücke 165-167 und 168/1-3

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstands,

Die Stellungnahme bezieht sich auf landwirtschaftliche Belange, hier:

- landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- eventuelle Geruchsentstehung hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzung)

Mit freundlichen Grüßen
und der Bitte um Kenntnisnahme