

Eing.: 21. Feb. 2022

Bearbeiter

Aktualisieren

87700 Memmingen

Stellungnahme zu Änderung Flächennutzungsplan/Baugebiet E11 Bleiche

<https://www.memmingen.de/aktuell-presse/nachrichten-und-termine/amtliche-bekanntmachungen/stadtplanung/bebauungsplan-e11.html>

Es ergeben sich folgende Kritikpunkte an dem geplanten Baugebiet in der Bleiche:

ISEK Empfehlungen werden nicht berücksichtigt oder ignoriert:

Die Bleiche ist ausgewiesen als Fläche für Landwirtschaft und sollte dies auch bleiben um den Rückgang landwirtschaftlicher Fläche nicht noch weiter zu fördern. Das Baugebiet ist Teil der Eisenburger Waldlandschaft und grenzt an das Wasserschutzgebiet. Die zentrale Funktion ist land- und forstwirtschaftliche Nutzung! In Eisenburg wird die Förderung von Streuobstwiesen empfohlen, nicht das Ausweisen von Baugebieten! ISEK empfiehlt eine Erhöhung des Grünanteils – mit Flächennutzung Einfamilienhaus ist dies nicht zu erreichen, ein Wohngebiet in der Bleiche reduziert die landwirtschaftliche Grünfläche nochmals.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ist negativ, auch anhand der Bevölkerungspyramide in Memmingen ist anhand der Altersstruktur nicht erkennbar, das so großer Bedarf an Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern besteht, die ISEK empfiehlt eine flächensparende Ressourcen schonende, 7 und mehr-stöckige Wohnbebauung in Stadtnähe. Empfohlen werden lt. ISEK Zentrums nahe Familien und Mehrgenerationenhäuser. Schon jetzt hat MM im Vergleich mit den umliegenden Städten einen zu hohen Eigenheimanteil: „Freistehende Einfamilienhäuser sind angesichts der Wohnraumnachfrage nicht das geeignete Instrument für die MM Stadtentwicklung“ Nur 32% der Haushalte sind Mehr-Personenhaushalte /mit Kindern, die Planung sollte dies berücksichtigen; 65% sind Single-Haushalte oder Paare ohne Kinder! 6% der Bevölkerung in Memmingen ist hochbetagt (2015) dies muss in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Dadurch freiwerdender Wohnraum muss in die Berechnungen mit einbezogen werden. Anteil der über 65Jahre alten wächst um ca. 30% → Wohnformen für das Alter sind gefragt mit zentrumsnahem Standort

Die Ortsteile haben nur zu 2% Anteil am Einzelhandels = ist viel zu gering und zeigt, das die Ortsteile nur Bettenburgen für Pendler sind – die Bleiche wäre wieder ein Wohngebiet ohne Infrastruktur für Pendler. 65% der Eisenburger fahren Auto, 14% sind Mitfahrer in einem PKW, daraus folgt: 80% Nutzen nicht den ÖPNV oder Fahrrad! In Wangen und angrenzenden Regionen nutzen z.B. 44-52% den ÖPNV

E11 Stellungnahme Begründung Kritik – Verbesserungsvorschläge

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und war bis zur Planung des Baugebiets auch extensiv genutzte Weidefläche für Pferde Laut FNP ist die Bleiche eine Talau und sollte daher besonders geschützt werden. Eine Bebauung ist das Gegenteil eines Schutzes.

In der Bleiche ist nicht versickerungsfähiger Boden – daher ist besonderes Augenmerk auf den Hochwasserschutz zu legen (Starkregenereignisse sind nicht ausreichend berücksichtigt)

Die angenommene Diversität der Wohnformen im Baugebiet ist zweifelhaft, wenn 43 von 58 Wohneinheiten Einfamilienhäuser sind (? siehe ISEK). Zudem wird behauptet, das

Wohnen und Arbeiten „zu Hause“ in größerem Ausmaß stattfindet und deshalb kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet wird, das ist realitätsfern. Die wenigsten Menschen arbeiten auch nach der Pandemie im Homeoffice – daher sind diese Annahmen äußerst zweifelhaft, zumal vorher nur 5 Wohngebäude in der Bleiche bestanden und 80% nicht mit dem ÖPNV zur Arbeit fährt.

Der Umgriff musste um 30m nach Westen erweitert werden, um Wasserretentionsfläche zu schaffen. Schon jetzt durchziehen den westlichen Baugebietsbereich Drainagerohre, die Wasser in den Bach ableiten und die Wiesen entwässern. Das Baugebiet soll in einem von Hochwasser bedrohten Bereich errichtet werden – warum?

Der Bebauungsplan für die Bleiche muss innovativ und zukunftsweisend sein: Der Klimawandel und die CO₂Neutralität beim Bauen wird nicht vorgeschrieben. Die Nutzung recycelter Baustoffe und recyclefähiger Materialien müssen vorgeschrieben werden. Bei einer Bebauung muss die Firstichtung so ausgerichtet werden, dass PV und Solaranlagen optimal genutzt werden und diese müssen im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Nicht genutzte Dachfläche muss intensiv begrünt werden um einen zusätzlichen ökologischen Ausgleich für den Flächenverbrauch zu schaffen und thermisch neutral zu werden. Dachbegrünung für nicht zur Energiegewinnung genutzte Dachfläche beugt Erwärmung vor, und verringert die Regenmenge im Abwasser. Die geplante 2geschossige Wohnbebauung entspricht nicht den ISEK Empfehlungen. Das geplante mehrstöckige Wohnhaus soll/darf kein Schallschutz für das übrige Wohngebiet sein – was ist mit dem Lärmschutz für die Bewohner*innen des Mehrstöckigen Hauses? Wie ist der Lärmschutz für den umliegenden Wald und Wiesen gedacht?

Wie ist es mit der Flächenversiegelung durch die Parkplätze, bzw. durch die Tiefgarage? Hier darf keine zusätzliche Versiegelung durch Asphaltieren erfolgen! Die Straße könnten geflästert oder mit Gittersteinen gestaltet werden. Wie ist der Hochwasserschutz geplant, wenn mit veralteten Werten schon jetzt eine 30cm hoch über dem Niveau gelegene Türschwelle vorgeschrieben ist und spezielle Maßnahmen für die Tiefgarage.

Hochwasserschutz geht von 49l als Starkregenereignis aus – es gab in MM 2021 3x zwischen 40-49l/2h. Ein Baugebiet sollte dies nicht nötig haben.

Abwasser soll gedrosselt evtl. dem Regenwassersystem zugeführt werden – wie wird ein Schadstoffeintrag in den Bach und Lebensbereich von Libellen, Amphibien, Reptilien und Biber verhindert? Da gehört eine bessere Kontrolle her.

Die dem Baugebiet zugrunde liegende Pflanzungsliste muss besser konkretisieren, wie die Garten/Grundstücksgestaltung aussehen muss. Wie sind die Maßnahmen bei einem Abweichen? Verbot von Steingärten fehlt! Die Retentionsfläche ist als geeignete Fläche für ein Laichgewässer dementsprechend zu gestalten, bzw. als Teil eines Biotopverbundes auszuweisen und zu schützen und pflegen. Die Amphibienschutzmaßnahmen wie Leitsysteme sind auch beidseits der Amendinger Str. entlang der Bleiche zu errichten und auch an der Westseite des Baugebiets, um eine erneute Besiedelung gering zu halten. Schutzvorrichtungen an Gullydeckel sind zu treffen um einen Ausstieg reingefallener Amphibien zu ermöglichen oder das Reinformen generell zu verhindern.

Forstbestand muss eingelassen werden – die dringende Notwendigkeit der näheren Bebauung muss zwingend ausgeschlossen werden

Die Artenschutzmaßnahmen sind auf 01.03.- 30.04. begrenzt. Amphibien wandern aber je nach Wetter auch schon im Februar und die Rückwanderung zieht sich je nach Art bis in den August hin, die Auswanderung der Hüpferlinge ist z.B. auch erst im Herbst (Sept.) Daher ist diese zeitliche Begrenzung unsinnig. Wer soll prüfen, dass das Baugebiet frei von Amphibien sind. Molche sind in einer Wiese nicht leicht zu finden, ein Teil der

juvenilen Tiere (Kröten, Frösche) wandern noch gar nicht! Wer gewährleiste eine fachlich fundierte Überprüfung, dass das Baugebiet Amphibien frei ist? Eine Baufelddräumung im Februar würde noch vergrabene, sich versteckende, noch nicht wandernde Tiere übersehen.

Kellerschächte müssen mit einem Ausstieg für reingefallene Tiere versehen werden, oder vor reinfallen gesichert werden (Netz/Gitter)

Rasenmäroboter gefährden ganzjährig Amphibien, wobei ein Verbot des Einsatzes im Jan/Feb ~ Winter, wo üblicherweise nicht gemäht wird, sinnlos ist.

Zum Umweltbericht E11:

Nicht nur Dachfarbe, sondern PV und Solaranlagen vorschreiben, intensive Dachbegrünung z.B. bei Carport, Garagen und nicht zur Energiegewinnung genutzter Fläche ist vorzuschreiben.

Die Lärmeinschätzung ist nicht fundiert – warum schreibt man dem Mehr-Familienhaus eine Lärmschutzfunktion zu? Welche Lärmemissionen werden denn vom Wohngebiet erwartet?

Die Klimadaten von 1989 liegen den Berechnungen zugrunde – diese sind aufgrund des Klimawandels veraltet! Die Lichtverschmutzung auch durch private Außenbeleuchtung muss im Bebauungsplan eingeschränkt werden. Genaue Vorschriften über Lux/Lumen fehlen; sinnvoll und machbar ist der notwendige Betrieb über Bewegungsmelder oder App auch bei der Straßenbeleuchtung

Fehleinschätzung: es ist eine erhebliche Änderung, wenn zu 5 Wohnhäusern 58 dazu kommen. Das Ausweisen der Straßen im Baugebiet als Spielstraße erspart eine zusätzliche Geschwindigkeitsbegrenzung, die 58 zusätzliche Wohneinheiten des Baugebiets werden das Verkehrsaufkommen massiv erhöhen, von geringfügigem erhöhtem Autoverkehr bei mehr als 10x so viele Wohneinheiten wie vorher (5), auszugehen ist falsch! Der Geltungsbereich ist nicht schon zu 1,35ha überbaut, nur ca. 31% dieser Fläche ist bis jetzt auch nur z.T. bebaut – es werden missverständliche Zahlen verwendet (Überschwemmungsplan). Verbot von Bordsteinen ist notwendig, da Molche und Hüpfertinge nicht 5cm Höhenkante einer Bordsteinkante überwinden können und somit gefangen wären

Der Umweltbericht ist fehler- und lückenhaft. Z.B. fehlt der Bergmolch im Bericht, dieser wandert ab Mitte Februar bis Mai, und wandert aus dem Laichgewässer wieder ab Mai – August ab und lebt im Umkreis von 100-1000m um das Laichgewässer. Der Teich/Springfrosch fehlt, so auch Eidechsen (Blindschleiche, Wald u. Zauneidechse), die nachgewiesen werden können und in den Wiesen leben. Die im Baugebiet vorkommenden Grasfrösche leben in Äckern und Wiesen im 800m Umkreis vom Laichgewässer, Erdkröten wandern bis zu 3000m, der Großteil wandert aber nur bis 1500m. Ein Großteil, der ins Laichgewässer (Regenrückhaltebecken) wandernden Amphibien lebt also direkt im Baugebiet außerhalb der Laichzeit. In die Habitate der gewässergebundenen Arten wird massiv eingegriffen, da alles außer der Vermehrung im geplanten Baugebiet stattfindet. Eine Baufelddräumung in den Wintermonaten erwischt die in den Wiesen überwinterten Amphibien!

Dauerhafte Amphibienleiteinrichtung beidseits der Hauptstr., im Westen zusätzliche Leiteinrichtungen um das Wohngebiet müssen schon vor Baubeginn funktionstüchtig errichtet sein, sowie auch die Ausweichgewässer des Biotopverbundes. Ein temporärer Amphibienzaun ist nicht sinnvoll, da die Hüpfertinge in alle Richtungen abwandern und dies auch aus dem Regenrückhaltebecken noch nach Jahren erfolgen wird. Daher ist ohne dauerhafte Lenkungseinrichtungen stets eine Neubesiedlung durch Amphibien zu erwarten, die in einem Wohngebiet ständig erhöhter, tödlicher Gefahren ausgesetzt sind.

Die im Randgebiet am Bach vorkommende Ringelnatter jagt auch in den Wiesen, auch ihr Lebensraum beschränkt sich nicht nur auf den Bach, sondern ist auch die Wiese. 600m entfernt vom geplanten Baugebiet liegt ein Fledermausvorkommen, was noch nicht näher untersucht wurde, eine Nichtbeeinflussung durch das zukünftige Wohngebiet anzunehmen ist lebensfremd. Wildkatzen und Gelbbauchunken leben nachweisbar im Umfeld und werden durch ein näherrücken einer solch massiven Wohnbebauung mit Sicherheit beeinträchtigt.

Das Anbringen von 10 Nistkästen – als Ausgleich ist etwas dürftig. Der Artenschutz muss auch bei der Außenbeleuchtung der Häuser und Straßenbeleuchtung (Insektenschutz) berücksichtigt werden: z.B. einschaltbar nur über App/Bewegungsmelder (mit Kleintierunterdrückung), so geringe Lumen wie möglich und Lichtfarbe warmgelb, Strahlschutz nach oben, begrenzter Lichtkegel. Die Lichtmastenhöhe muss so gering wie möglich sein um möglichst geringe Wirkung auf den angrenzenden Wald und die darin lebenden Insekten zu haben – ein zusätzlicher Nutzen als Stromtankstelle ist einzuplanen. Im Feb/März Rasenmäroboter zu verbieten ist sinnlos, ein Verbot muss ganzjährig bestehen mit Durchsetzungsmassnahmen.

Die Pflege der Ausgleichsflächen darf nicht durch die Bauleitung erfolge, sondern die Maßnahmen werden durch das Garten und Friedhofsamt durchgeführt, das die hierfür nötigen Kenntnisse besitzt. Die Kosten übernimmt der Bauträger für einen Zeitraum von ???Jahren – immer?.

Das Artenspektrum im Geltungsbereich wird nicht ausreichend/umfassend erfasst, es stützt sich nur auf Berichte/Nachweise in der näheren Umgebung nicht auf tatsächliche Erfassung und Untersuchungen im Geltungsbereich.

Lebensstätte - Habitat der Amphibien wird zerstört, da die Baufeldräumung zw. 1.Sept und 28.Feb. erfolgen soll, in der Zeit wo die Amphibien in ihrem Habitat Wiese sind. Wiesen sind im Winterhalbjahr Ruhestätten für Amphibien und noch nicht geschlechtsreife Tiere sind ganzjährig im Habitat.

Gelbbauchunke im gesamten Eisenburger Wald nachweisbar – nicht nur potentiell möglich. Zauneidechse ist nachgewiesen – der Umweltbericht ist unvollständig. So wurden z.B. auch keine Mollusken oder das Vorkommen von Insekten untersucht (Glühwürmchen).

Fazit – das Gutachten ist unvollständig und enthält Fehleinschätzungen!!!

Hydraulische Untersuchung

Hunderjähriger Wasserabfluss in der Bleiche ist jetzt schon $1\text{m}^3/\text{s}$ mehr als ohne Siedlung.

Die als Wassermenge bei Starkregenereignis $18\text{mm}/2,5\text{h}$ ist bereits 3x im Jahr 2021 eingetroffen, es muss von zukünftigen höheren Wassermengen bei Starkregenereignissen ausgegangen werden.

Die Überflutungsbereiche werden in den Plänen sehr anschaulich dargestellt, das Baugebiet liegt mitten drin und ist betroffen. Sich in Sicherheit zu wiegen, wenn der Zutritt der Häuser 30cm über Niveau liegt, ist mutig – wer versichert und zahlt Schäden bei Überschwemmungen?

Flutungsgefahr Tiefgarage - Es liegt kein Geotechnischer Bericht zu Czermak-Grundstück vor.

Bitte Überdenken Sie das Bauvorhaben – Natur und Mensch wird langfristig davon profitieren!

Mit freundlichen Grüßen

Memmingen, den 18.02.2022