

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · c/o Tanja Josche · Freystädter Str. 61 · 90584 Allersberg

An die
Marktgemeinde Allersberg
z.Hd. Herrn Daniel Horndasch, 1. Bürgermeister
Marktplatz 1

90584 Allersberg

Kontakt:
Tanja Josche
Sprecherin OV Allersberg
Tel.: 09176 / 3550295

Georg Decker
Sprecher OV Allersberg
Tel.: 09176 / 835

Mail: vorstand@gruene-allersberg.de

Allersberg, 13. September 2019

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Vorentwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 30 „Im Keinzel II“ vom 15.07.2019

Sehr geehrter Herr Horndasch,
sehr geehrte Markträtinnen und Markträte,

wir alle wissen, dass wir unsere CO₂-Emissionen drastisch senken müssen, wenn wir die Klimakatastrophe noch verhindern wollen. Hier ist nicht nur die Bundespolitik gefordert. Auch auf kommunaler Ebene müssen wir unseren Beitrag für mehr Klimaschutz leisten. Eine wichtige Stellschraube ist dabei die Baupolitik. Denn mehr als 30 Prozent aller CO₂-Emissionen entstehen rund ums Haus: beim Bauen und Heizen, über Warmwasser und Strom. Das Potenzial für CO₂-Einsparungen ist in diesem Bereich daher besonders hoch.

Bis 2050 will Deutschland einen klimaneutralen Gebäudebestand verwirklichen. Um das zu erreichen, müssen Häuser, die heute gebaut werden, mindestens klimaneutral sein. Besser noch: Sie erzeugen mehr Energie, als sie selbst verbrauchen, damit sie rechnerisch den CO₂-Ausstoß von Altbauten ausgleichen können.

Den Rahmen für klimaschonendes Bauen setzen Förderrichtlinien, Bauordnungen und Gesetze. Der § 1 a (5) BauGB schreibt zum Beispiel vor, dass Flächennutzungs- und Bebauungspläne „den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung [...] tragen“ sollen. Nach § 1 (6) Nr. 7 f BauGB ist „die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ besonders zu berücksichtigen. Dies ist allerdings im Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet „Im Keinzel II“ nicht umgesetzt: Er enthält **keinerlei Vorgaben für Energieeinsparungen, für einen effizienten Umgang mit Energie oder für den Einsatz regenerativer Energieträger**. Das ist nach Ansicht der GRÜNEN äußerst kurzsichtig und sollte dringend angepasst werden.

1. Vorgaben zur Energieeffizienz und -erzeugung

Das Wohngebiet „Im Keinzel II“ sollte aus den o.g. Gründen als **Null-Emissions-Siedlung** umgesetzt werden, in der die Bewohner die benötigte Energie aus erneuerbaren Quellen selbst erzeugen können. Dies scheint aufgrund der Nordhanglage realistischer als eine Plus-Energie-Siedlung, wäre aber ggfs.

durch ein individuelles Energiekonzept (s.u.) zu prüfen. Die entscheidenden Kriterien, die den späteren Energieverbrauch der Gebäude sowie die genutzten Energiequellen beeinflussen, müssen im Bebauungsplan festgelegt werden:

- Gebäudeformen und -höhen. Ziel sind möglichst kompakte Baukörper, um den Heizwärmebedarf gering zu halten (Faustregel: Gebäudegrundriss Länge/Tiefe: 1/1 bis 3/2, Gebäudehöhe: zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) sowie die Vermeidung von Zergliederung (Versatz, Vor-/Rücksprünge, Dacheinschnitte und -aufbauten, integrierte Garagen),
- Ausrichtung der Fassaden nach Süden, um den Heizwärmebedarf zu senken und optimale Voraussetzungen für aktive solare Nutzung zu schaffen (Photovoltaik, Solarthermie),
- solartechnisch geeignete Dächer (Flachdächer, Tonnen-/Pult- und Satteldächer) sowie Fassaden. Für solare Nutzung optimal ist eine Dachneigung von 29 Grad.
- Bebauungsdichte, mit dem Ziel einer kompakten Siedlungseinheit. Hier müssen Kriterien wie ein geringerer Flächenverbrauch und eine geringstmögliche Verschattung der Gebäude (für maximale solare Erträge der Gebäude) abgewogen werden.
- Energiestandard als wichtige Voraussetzung für den effizienten Einsatz von Energien. Für eine Null-Emissions-Siedlung wäre das Ziel eine flächendeckende Bebauung mit Passivhäusern. Der Passivhausstandard erreicht eine Reduzierung von rund 75% des Heizwärmebedarfs gegenüber dem derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Standard.
- Verpflichtender Einsatz von PV-Anlagen für die Stromgewinnung sowie regenerativer Energien für die Wärmeengewinnung. Dabei sollte der Bauherr nach einer verpflichtenden Energieberatung selbst entscheiden können, welche Einzelversorgungsvariante (Solarthermie, Pellet-Heizung, Kraft-Wärme-Kopplung etc.) für sein Gebäude die effizienteste bzw. wirtschaftlichste ist.

Ob für das Wohngebiet ggfs. eine **zentrale Wärmeversorgung** (z.B. Nahwärmenetz) sinnvoll und wirtschaftlich ist und welche Energieträger und Speichermöglichkeiten wie verknüpft werden sollten, kann ein individuelles **Energiekonzept** zeigen. Dieses sollte auf der Grundlage des voraussichtlichen Energiebedarfs und der örtlichen Gegebenheiten von einem Fachplaner entwickelt werden

Bei der Entscheidung zentraler vs. dezentraler Energieversorgung gilt es auch, die Folgekosten zu berücksichtigen. So entstehen durch Verlegen von Leitungen sowie den langfristigen Unterhalt der Infrastrukturen zusätzlich Kosten, die in den Planungen oft nicht berücksichtigt werden. Diese Kosten lassen sich im Vorfeld über **Folgekostenschätzer** (LfU Bayern) ermitteln, um so die nachhaltig wie wirtschaftlich sinnvollste Planungsvariante zu finden.

Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. -effizienz, die sich rechtlich nicht im Bebauungsplan festlegen lassen, sollten über private Verträge mit den Bauträgern und Eigentümern geregelt werden. Dazu gehören z.B.:

- Anschluss- und Nutzungspflicht eines gemeindlichen Blockheizkraftwerks oder Nahwärmenetzes, falls dieses als wirtschaftlich ermittelt wurde. Betreiber eines solchen Netzes könnte das Kommunalunternehmen sein.
- Vorgabe einer Mindestleistung bei Nutzung von Solarenergie. 8 KWp für Strom und Wärme können als Richtwert gelten.
- Pflicht zur Energieberatung vor dem Grundstückskauf.
- Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare CO₂-Emissionen.
- Forderung eines Nachweises der energetischen Qualität von Gebäuden nach Ablauf einer bestimmten Zeit (z.B. maximaler Heizwärmebedarf pro qm/Jahr, spezifischer Primärenergieeinsatz, Luftdichtigkeit der Gebäudehülle)
- bei zentraler Energieerzeugung: finanzielle Beteiligung der Bauherren und Mitspracherecht bei Gewinnerzielung

Über die Energieversorgung und –gewinnung hinaus sollten bei der Planung des Wohngebiets „Im Keinzel II“ nach Ansicht der GRÜNEN außerdem folgende Aspekte beachtet werden:

2. Mobilitätskonzept

Zu einem klimaneutralen Wohngebiet gehört auch ein nachhaltiges Verkehrskonzept. Die Förderung der Elektromobilität spielt dabei eine wichtige Rolle. Für jedes Einfamilienhaus sollte deshalb ein E-Ladepunkt vorgeschrieben sein. Darüber hinaus sind öffentlich zugängliche Ladepunkte sinnvoll, die sich an Besucher der Siedlung richten. Auch in den geplanten Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser im Norden sind Ladesäulen einzuplanen.

Um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, sollte über ein zentral organisiertes Car-Sharing-Angebot mit zentralen Stellplätzen nachgedacht werden. Damit würde auch die Anzahl der insgesamt benötigten Stellplätze sinken. Eine PV-Anlage über der Parkfläche könnte den benötigten Strom für die E-Cars bereitstellen.

Die Siedlung sollte sonst weitgehend frei von Stellplätzen im öffentlichen Raum sein. Dieser Platz kann sinnvoller für Spielflächen oder Begrünung genutzt werden.

3. Streuobstwiese

Im südlichen Teil der Planfläche befindet sich eine biotopkartierte Streuobstwiese. Laut Bebauungsplanentwurf soll diese dem Wohngebiet weichen. Das sehen wir als GRÜNE äußerst kritisch. Denn die Obstbäume dienen verschiedenen Vogel- und Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Mit einer Rodung der Fläche würden deren Lebensräume verloren gehen. Das Versetzen der Baumstümpfe in die Grünfläche am Wachtgraben kann den Verlust keinesfalls ausgleichen. Wir fordern daher, die Streuobstwiese zu erhalten. Teile davon ließen sich durch einen entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke auch in die Planfläche integrieren, so dass die Bäume erhalten werden können.

4. Zufahrt über die Lampersdorfer Straße

Die Planung sieht vor, das neue Wohngebiet nur von Westen aus über die Ahornstraße zu erschließen. Wir empfehlen dringend, auch eine Zufahrt über die Lampersdorfer Straße zu ermöglichen, um den Wachtgraben von zusätzlichem Verkehr zu entlasten. Die Verkehrssituation ist dort vor allem im Bereich der Engstelle und zu den Hauptverkehrszeiten ohnehin schon kritisch. Als Zufahrt wäre der Feldweg südlich des Plangebiets geeignet.

5. Mietwohnungen

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind unter 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässig genannt, in der Begründung ist dagegen im Abschnitt Planungsziele auch von Mehrfamilienhäusern die Rede. Der Entwurf sollte entsprechend angeglichen werden. Wir fordern, Mehrfamilienhäuser auf mindestens 20 Prozent der Fläche zu planen, um so den Mangel an Mietwohnungen in Allersberg auszugleichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen und auch besonderen Wohnbedürfnissen (Barrierefreiheit, Wohngemeinschaften) entsprechen zu können.

6. Private Grünflächen

Der Bebauungsplan für „Im Keinzel II“ sollte nach Ansicht der GRÜNEN dringend auch Vorgaben enthalten, um Kies- und Schottergärten zu vermeiden. Denn diese wirken sich sowohl auf die ökologische Vielfalt als auch auf das Kleinklima (durch Aufheizen der Steinflächen) negativ aus. Um diese Effekte zu vermeiden und einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt zu leisten, schlagen wir daher vor,

dass nicht überbaubare Grundstücksteile zwingend als Grünflächen anzulegen sind. Um den Hausbesitzern dennoch Spielraum für die Gartengestaltung zu lassen, könnten Steinschüttungen auf einem kleinen Prozentsatz der Fläche zugelassen werden. Eine Vorgabe, die lediglich Kies-/Stein-/Schottergärten ab einer bestimmten Größe ausschließt, reicht unserer Ansicht nach nicht aus, da sie theoretisch noch andersartige Versiegelungen ermöglicht.

Wie zukunftsfähig, nachhaltig und klimaschonend in Allersberg gebaut wird, entscheidet die Gemeindeverwaltung. Nach Ansicht der GRÜNEN sollte sie alle Möglichkeiten kommunaler Planungsinstrumente nutzen, um hier konkrete Weichen für mehr Klimaschutz zu stellen.

Mit besten Grüßen

Tanja Josche

für den Ortsverband Allersberg von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN