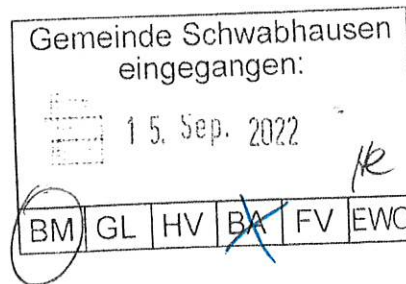


Gemeinde Schwabhausen  
1. Bürgermeister  
Wolfgang Hörl  
Münchner Straße 12  
85247 Schwabhausen



05.09.2022

## Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes Oberroth 2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir möchten verschiedene Einwände zur o.g. Planung vorbringen.

1. Zum Thema „nicht mehr vorhandene Streuobstwiese“ und daraus resultierend die Erweiterung der Baufläche:
  - Die Streuobstwiese mit ca. 25 Jahre alten Obstbäumen als dichter Baumbestand war bis zum Januar 2020 vollkommen vorhanden (siehe beiliegende Dokumente, nach Fragen meinerseits im Bauamt, was die Rodung soll, konnte oder wollte man mir keine Auskunft geben). Also wurde das ganze schon langfristig geplant, damit die bebaubare Fläche vergrößert werden kann. Die Leidtragenden sind nun die direkten Anwohner, insbesondere wir, da die Streuobstwiese direkt an unser Grundstück grenzte.
2. Zum Thema „Mehrfamilienhäuser“.
  - Wir hatten vor 20 Jahren einen sehr restriktiven Bebauungsplan, wo schon das Eindecken mit grauen Dachziegeln einen Baustopp nach sich zog. Da der Finkenschlag, insbesondere die vorderen Häuser (z.B. Nr. 14) sich in steiler Hanglage befinden, wurde derjenigen Straßenseite mit Hanglage seinerzeit nur Baurecht für E+I/Traufhöhe 6 m gestattet mit dem Hinweis, dass die gegenüberliegende Seite (dort E+II) sonst von uns überragt und verschattet werden würde. Das war nachvollziehbar. Nach den neuen Plänen würden dann „über uns“ in Hanglage noch MFH entstehen; d.h. wir sind dann quasi in der Zange zwischen E+II und über uns den MFH. Das wird von uns absolut abgelehnt und wir werden diese Pläne, sollten sie so kommen, anwaltlich prüfen lassen und auch dagegen vorgehen.

### 3. Zum Thema Baugebiet grundsätzlich

- Es ist in den heutigen Zeiten für uns schwer zu verstehen, dass man Streuobstwiesen und Ackerland (bebaut), welches einen Beitrag zur Ernährung leistet, dem Mammon opfert und in jedem Winkel noch gebaut werden muss. Wir dachten, Streuobstwiesen stehen unter besonderem Schutz der Bayer. Staatsregierung.
- Auch gibt es in Oberroth keinen Nahversorger, das grundsätzlich hier ein Problem ist, der ÖPNV nur auf dem Papier existiert, sie gerne versuchen können, einen Arzttermin im MVZ in Schwabhausen zu bekommen (Annahmestop von neuen Patienten), wahrscheinlich Schulen und KITAS bald wieder an ihre Grenzen stoßen werden (kein Personal), Abwasser und Wasser und Kläranlagengebühren immer teurer werden (weil erweitert werden muss) und somit für alle bis dato hier lebenden Gemeindeglieder das Leben noch teurer wird.
- Ein weiterer Punkt, der uns selbst betrifft, ist der jetzt schon vorhandene Parkdruck in unserer Straße (aber auch in den umliegenden). Regelmäßig wird unsere Eingangstür zugeparkt, so dass wir gezwungen werden, über den Gartenzaun zu klettern, um unser Grundstück zu verlassen. Das hatte ich dem Ordnungsamt auch schon bekannt gegeben, aber es passiert ..... nichts .... Wir sind jetzt über 60 Jahre alt und haben keine Lust, diesen Zustand (mit neuem Baugebiet dann mit Sicherheit weiter verschärft) hinzunehmen.  
Das ist insbesondere bei der Bebauung mit DH der Fall, bei uns in der Nachbarschaft bestehen die Einwohner aus 5 Personen, welche 5 Autos besitzen. Die Garage wird als Müllabstellplatz benutzt, der im freien bestehende Stellplatz ist seit 1 Jahr mit einem fahruntüchtigem PKW blockiert und 5 Autos verteilen sich in der Umgebung. Diese Zustände werden Sie mit Sicherheit auch bei der Bebauung mit DH erhalten, da die Garagen nicht als Garage benutzt werden und der 1 Stellplatz nicht ausreicht, um ggf. 4-5 Pkws abzustellen. Dieser Zustand ist explizit bei den meisten DH in irgendeiner Form zu beobachten. Die Leidtragenden sind dann natürlich die umliegenden Anwohner, wo es derzeit schon ein großes Problem ist und dieses Problem wird dann noch bewusst vergrößert.

Auch wird sich das Verkehrsaufkommen für uns x-fach erhöhen, da sicher Platz für mind. ca. 20 Häuser ist, und die Zufahrtstraßen zum Baugebiet stark frequentiert werden. Wenn man 20 Häuser x 2 Autos (mind.) rechnet, gibt es dann gleich 40-50 Pkw mehr. Auch ein Hinweis: hier ist im gesamten Wohngebiet Tempo 30, was aber für viele nicht zu gelten scheint. Da sind die nächsten Probleme schon vorhersehbar.

- ### 4. Fazit ist, wir stehen dem geplanten Baugebiet kritisch gegenüber, da es für uns keinen Sinn macht, hier nochmals ca. 60 oder mehr Personen anzusiedeln. Auch bezweifeln wir, ob diese Prognosen der „Prognosebüros“ eintreffen. Das ist auch kritisch zu hinterfragen. Unser Haus wird z.B. in 20 Jahren dem freien Markt zur Verfügung stehen, evtl. auch früher. Solche Fälle kennen wir in der Umgebung mehrere. Fakt ist, dass es für die bisherigen Anwohner mit Sicherheit eine Reduzierung ihrer Lebensqualität bedeutet und die Kosten für alle steigen werden, zu den schon jetzt hohen Lebenshaltungskosten.

5. Wenn das ganze nicht zu verhindern ist, dann wäre die einzige noch akzeptable Lösung die Bebauung mit EFH auf mindestens gleicher Grundstücksgröße (600 m<sup>2</sup>) wie die bestehenden Häuser am Finkenschlag mit Pflicht zu ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück (bei uns seinerzeit wohl 4). Jedenfalls möchten wir hier kein Baugebiet, wie es heutzutage üblich ist, 200 m<sup>2</sup> Grundstück und bebaut bis an die Grenze.

Auch wurde uns vorgeschrieben, einen Pflanzstreifen (2 m) vorzuhalten Richtung neuem Baugebiet.

Ich gehe doch davon aus, dass das Gleiche dann auch dort gelten wird. Es sollte sich der Bebauungsplan an unserem, nach dem wir bauen mussten, orientieren. Da war m.E. sowieso die Bebauung mit DH verboten für die letzten Baulücken.

6. Auch sehen wir (siehe Zeitungsartikel) die große Gefahr, daß irgendwie angefangen wird, und dann, aufgrund der derzeitigen Situation (Handwerkerknappheit, Zinsen, Baukosten, Materialmangel) das ganze nicht fertig wird und wir jahrelang hier eine angefangene Baugrube vor uns haben oder ein Investor hier Maximalbebauung (da finanzstark) durchsetzt, weil er der einzige ist, der noch mithalten kann.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir sehen das ganze aus den dargelegten Gründen kritisch und werden den dann aufgestellten Bebauungsplan auch anwaltlich prüfen lassen.

Für den Bauwunsch gäbe es auch u.E. die Möglichkeit, nur die 2 vorderen Grundstücke direkt am Kapellenweg zu bebauen. Erschließung über Kapellenweg wäre ja vorhanden und den Rest so zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

Wollen Wollen -

