

**Auszug aus der Niederschrift über die  
Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Groß Pampau am 11. Oktober 2022**

**Bebauungsplan Nr. 2**

**hier: Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen  
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**1. Anregungen und Hinweise zum Städtebau**

BUND, 10.03.2022

In der Maßnahme wird zumindest teilweise eine Form von Flächenrecycling gesehen, welches vom BUND grundsätzlich als Alternative für eine Neuinanspruchnahme von unbebautem Land bevorzugt wird. Dennoch ist davon auszugehen, dass es zu einer baulichen Verdichtung mit zusätzlicher Flächenversiegelung kommt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, den Bestand an Einfamilienhäusern zu vergrößern. Es ist bekannt, dass viele in nicht mehr zu ihren Lebensverhältnissen passenden Einfamilienhäusern lebende Senior/inn/en gern in eine altengerechte Wohnung wechseln würden. Wurde dieser Aspekt bei der vorliegenden Planung berücksichtigt?

Auch mit Blick auf Ressourceneffizienz, Flächenverbrauch und -versiegelung wird es für geboten gehalten, den Bau von Einfamilienhäusern zugunsten des Geschosswohnungsbaus zu minimieren.

Folgende Punkte der vorliegenden Planung sind dem BUND als änderungsbedürftig aufgefallen: (die Gliederung wurde redaktionell eingefügt)

- a. Die Natursteinmauer wird als potenzieller Lebensraum und vorhandene Dorfstruktur beschrieben. Die Mauern sollten erhalten werden. Bisher ist nur vorgesehen, dass die Natursteinmauer "zulässig" ist und nicht vorgeschrieben. Um den Erhalt der Mauerstrukturen bis auf die Einfahrten sicherzustellen, empfehlen wir eine Festschreibung der Natursteinmauer als Abgrenzung zur Straße."
- b. Die Abgrenzung des Plangebietes ist, wie beschrieben, derzeit durch eine Siedlungshecke zur offenen Landschaft vorhanden. Eine Gehölzstruktur zur östlichen Abgrenzung des Gebietes sollte erhalten und festgeschrieben werden. Die Anlage als Knick mit einem entsprechenden Knickschutzstreifen in öffentlicher Hand wäre darüber hinaus zu bevorzugen.

- c. Es ist ein Verbot „glänzender und spiegelnder Materialien“ vorgesehen. Es muss ausdrücklich klargestellt werden, dass davon Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgenommen sind.

Vor dem Hintergrund der Klimakrise sollten weiterhin folgende Grundsätze beachtet werden:

- d. Die Verwendung von Holz sollte ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt.
- e. Beim Rückbau von Bestandsbauwerken ist der Wiederverwendung von Baumaterial der Vorzug gegenüber dem „Downcycling“ bzw. der „Entsorgung“ zu geben.
- f. Alle Neubauten sollten als Passiv-Energie-Häuser ausgeführt werden.
- g. Eine Nutzung von geeigneten Dachflächen (auch Carports) für die Gewinnung von Solarenergie sollte nicht nur erlaubt, sondern vorgeschrieben werden. Hierfür nicht nutzbare Flächen sollten begrünt werden.

Mit dem Ziel einer Minimierung von schädlichen Stoffeinträgen in die Umwelt sollte:

- h. Der Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) bei der Grundstücksunterhaltung untersagt werden.
- i. Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen verboten werden.

Es wird darum gebeten, die Abwägungsergebnisse zu den vom BUND vorgetragenen Anregungen und Bedenken schriftlich mitzuteilen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Zu a. Die Anregung zur Grundstückseinfriedung als Naturschutzmauer wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung wird der Sachverhalt näher dargelegt.

Zu b. Die am östlichen Plangebietsrand bestehende Siedlungshecke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und kann erhalten werden.

Zu c. Der Hinweis zu Solaranlagen wurde bereits berücksichtigt. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. In der Begründung wird der Sachverhalt dargelegt.

Zu d. Der Hinweis zur Verwendung von Holzbaustoffen wird zur Kenntnis genommen. Dies ist durch den Bebauungsplan lediglich für die Fassadengestaltung eingeschränkt. Daran hält die Gemeinde fest, um die Neubebauung in die umgebenden Gestaltungselemente einzufügen.

Zu e. Die Empfehlung Abbruchmaterial von Bestandsgebäuden für Neubauten zu verwenden, wird als entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

Zu f. Die Anregung lediglich Passivhäuser zu errichten, wird nicht im Bebauungsplan berücksichtigt. Die weitgehende Vorgabe zum Baustandard wird als Übermaßfestsetzung angesehen, da diese Regelungen für Vorhaben im Innenbereich nicht gelten und eine Ungleichbehandlung vermieden werden soll.

Zu g. Die Anregung zur zwingenden Errichtung von Solaranlagen und Gründächern wird nicht berücksichtigt. Diese weitgehende Vorgabe wird als Übermaßfestsetzung angesehen, da diese Regelungen für Vorhaben im Innenbereich nicht gelten und eine Ungleichbehandlung vermieden werden soll.

Zu h. Ein entsprechender Hinweis zum Verzicht der Verwendung von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden aufgenommen.

Zu i. Ein entsprechender Hinweis zur Verwendung von umweltverträglichen und ortstypischen Einfriedungen wird aufgenommen.

---