



Gemeinde in Bewegung – 34323 Malsfeld

Stellungnahme Andre Grebe OB 19.02.2024:

Anhörung: Bauvorhaben Mühlenstrasse 30, Beiseförth

Das Bauvorhaben wurde am 15.05.2023 durch den Vorhabensträger im Ortsbeirat vorgestellt. Ein Hinweis, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss, und dass die zu bebauende Fläche im Außenbereich liegt, ist nicht erfolgt. Der nachfolgenden Gemeindevertretersitzung war folgender TOP gelistet „Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Beiseförth sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.“ Offensichtlich war bekannt das das Vorhaben mit einer Änderung des FNP einhergehen muss, warum wurde der OB darüber nicht informiert, sondern musste es aus der Gemeindevertretersitzung erfahren? Mitglieder des Ortsbeirats haben sich nach der Vorstellung Bedenkzeit erbeten, um das Bauvorhaben vollumfänglich zu bewerten. Bedenken bzgl. Strassenbreite und Spielplatz habe ich in der damaligen Sitzung bereits geäußert.

§ 82 HGO Abschnitt 3 fordert „Der Ortsbeirat ist in allen wichtigen Angelegenheiten, die den Ortsbezirk betreffen, zu hören...“. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist meines Erachtens als wichtige Angelegenheit zu werten. Damit im späteren Verfahren kein Verfahrensfehler festgestellt werden kann, auch zum Schutz des Investors, ist es notwendig, diese Anhörung des OB durchzuführen, was heute erfolgt.

Grundsätzlich ist die GiB ist für die Erschließung von Baugebieten innerhalb der Gemeinde Malsfeld in den dafür vorgesehenen Baulücken und Baufenstern. (Das ist bei dem Bauvorhaben nicht der Fall).

Gemeinde in Bewegung – 34323 Malsfeld

Ein wesentliches Versprechen an unsere Wählerschaft ist der „Schutz und Erhalt der dörflichen Infrastruktur“, sowie für den OT Beiseförth die Erhaltung der Grünflächen.

Die nachfolgenden Bilder veranschaulichen das geplante Vorhaben.

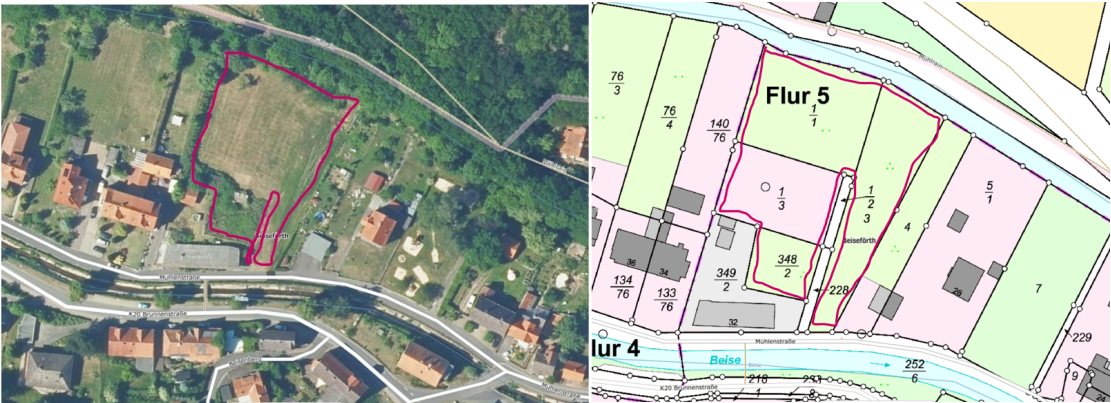


Abbildung Planungsbereich, Rosa (1/3) Baufenster, Grünland/Gartenland 1/1 & 3.

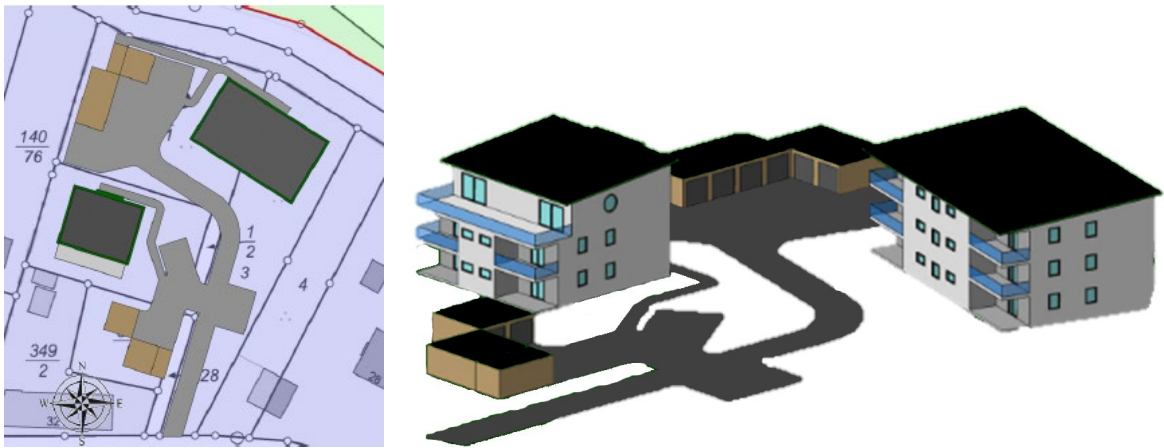


Abbildung Bauvorhaben:

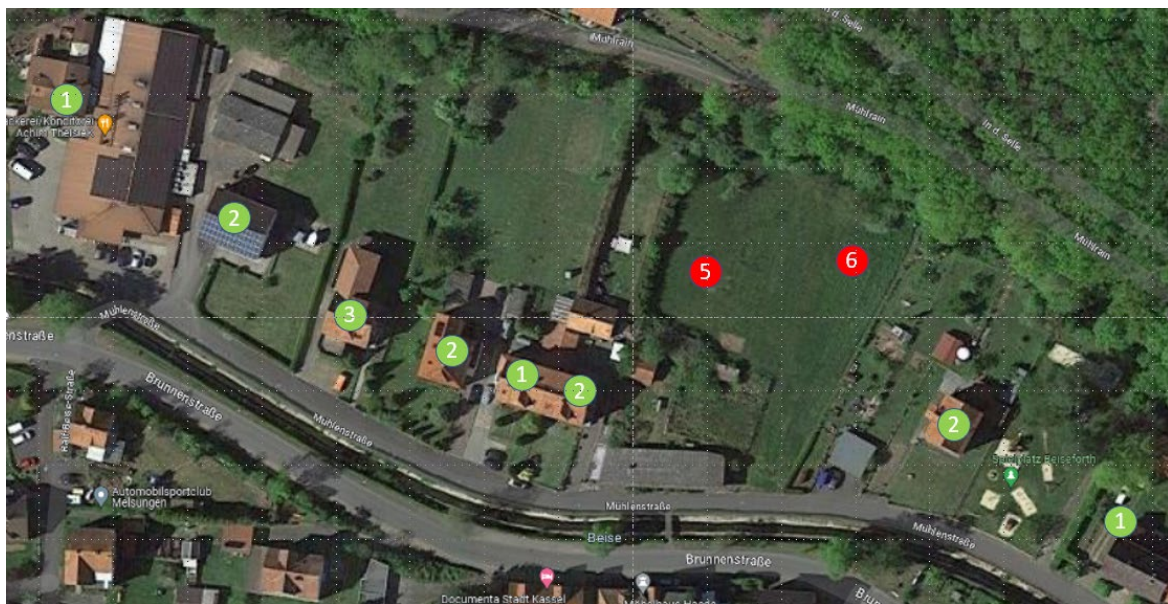
Es ist offensichtlich, dass das geplante Bauvorhaben einen wesentlichen Eingriff in das vorhandene Ökosystem bedeutet. Zu nennen ist hier die Flächenversiegelung von Grün- und Gartenland/Feuchtwiese, mit Beständen von Schlingnattern, Zauneidechsen und Fledermäusen sowie im Mühlengraben vorkommenden Flussneunaugen und Edelkrebse, um nur einige vorkommende Arten zu nennen, die auf der Roten Liste

Gemeinde in Bewegung – 34323 Malsfeld

gefährdeter Arten stehen. Im zu erstellenden Umweltgutachten werden diese sicherlich gelistet sein, mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz.

Neben den Eingriffen in das Ökosystem ist zu erwarten, dass die direkten und umliegenden Anwohner mit erheblichen Auswirkungen bzgl. Licht- und Lärmemission übermäßig belastet werden. Hier möchte ich auf §1 HGO Absatz 1 verweisen: „...Sie (die Gemeinde) fördert das Wohl ihrer Einwohner...“. Der Schutz der Anwohner ist durch das HGO gefordert und steht über allem, und aus persönlichen Gesprächen ist bekannt, dass viele Beiseförderer:innen gegen eine derartige Bebauung sind.

Im Planungsbereich Mühlenstraße 30 sind vorwiegend 1–3 Familienhäuser, teilweise als Doppelhaus, zu finden. Die Mühlenstraße im Planungsbereich hat zur Zeit 13 Wohneinheiten, 11 neue sollen dazu kommen (+85 %).





Gemeinde in Bewegung – 34323 Malsfeld



Die geplante Bebauung ist ortsuntypisch im Baustil und Umfang, und das hat nichts mit einem Freilichtmuseum zu tun, wie von unserem Ortsvorsteher Benjamin Giessen im HNA Artikel vom 20.07.2023 angemerkt. Hier leben Menschen, die sich aktiv für ein dörfliches Idyll entschieden haben, das sollten wir bewahren. Ein Blick in die Nachbargemeinde Ahlheim, Heinebach Borngasse zeigt, dass eine neue Mehrfamilienbebauung sich sehr wohl nahtlos in den Bestand (ähnlich Planungsbereich Mühlenstraße 30) integrieren kann, es muss nur von den Bauherren gewollt sein, persönlicher Profit ist dem unterzuordnen.

Die Mühlenstraße ist verkehrstechnisch, Begegnungsverkehr gerade so möglich, nicht für zusätzlich – gemäß Planung – bis zu 22+ PKW ausgelegt, die Verkehrsinfrastruktur wird dadurch komplett überfordert.

Der aufwendig neu gestaltete Spielplatz liegt in der Hauptverkehrsrichtung des Planungsbereichs. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden und gefährdet somit das Wohl unserer Kinder. Die im HNA Artikel vom 20.07.2023 angesprochene Änderung der Mühlenstraße im Planungsbereich zu einer Spielstraße ist zu befürworten, ändert aber nichts an dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen. Und wie lange sich verkehrstechnische Planungen in Beiseförth hinziehen und nicht umgesetzt werden, zeigt das Beispiel Dr. Schuhmacher.



Gemeinde in Bewegung – 34323 Malsfeld

Ungeklärt ist außerdem der Beitrag der Gemeinde zur Erschließung des sich im Gemeindeeigentum befindlichen Flur 228 von Flur 5. Es soll gemäß Planung zur Erschließung mit einbezogen werden, Kosten sind nicht beziffert und sollten nicht durch die Gemeinde erfolgen, sondern durch den Investor. Ein Verkauf des Flurstücks sollte zu marktüblichen Kosten gemäß Geportal erfolgen. Zumindest sollten die Erschließungskosten das OT-Budget nicht belasten, in der jetzigen Haushaltslage ist das nicht zu verantworten.

Ein Hinweis an den Investor zur Minimierung des finanziellen Risikos: Gemäß der Rückmeldung vom Regierungspräsidium auf meine Anfrage muss bei einer Planung im Außenbereich „...ein städtebauliches Erfordernis zur Bebauung und zu Art und Maß der Bebauung vorliegen. Weiter ist zu prüfen und darzulegen, welche anderen Möglichkeiten innerhalb der Ortslage zur Bebauung vorhanden sind und weshalb sie nicht genutzt werden können.“ Die Gemeinde Malsfeld hat mit dem Neubaugebiet „Auf dem Loh“ neue Bauplätze ausgewiesen. In der Planung auch ein Bauprojekt mit 16 Eigentumswohnungen. Meines Erachtens ist fragwürdig, ob das RP Kassel einem Bauvorhaben Mühlenstraße 30 unter diesen Rahmenbedingungen zustimmen kann.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Einflüsse für den OT Beiseförth kann ich dem Bauvorhaben nicht zustimmen.

Abschließend möchte ich nochmal erwähnen das die GiB für die Erschließung von Baugebieten innerhalb der Gemeinde Malsfeld in den dafür vorgesehenen Baulücken und Baufenstern ist. Einer Bebauung im vorhandenen Baufenster nach § 34 BauGB spricht nichts entgegen.

§ 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.