

Grundsatz- und Positionspapier zum geplanten Baugebiet „Mitterfeld“

Für eine maßvolle, verantwortungsvolle und zukunftsfähige Ortsentwicklung

Die Bürgerinitiative „Lebenswertes Forsthart“ spricht sich nicht grundsätzlich gegen die Schaffung neuen Wohnraums oder gegen eine sinnvolle Weiterentwicklung unseres Ortes aus.

Eine Ortsentwicklung dieser Größenordnung sollte jedoch nachvollziehbar am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet sein und die örtlichen Gegebenheiten, die Verkehrssituation, die ausgeprägte Hanglage, die Wasserwirtschaft sowie die langfristigen finanziellen Folgen für die Gemeinde umfassend berücksichtigen.

Aus unserer Sicht bestehen beim geplanten Baugebiet „Mitterfeld“ weiterhin Fragen, die vor einer endgültigen Entscheidung transparent und nachvollziehbar beantwortet werden sollten.

Kernfragen der Bürgerinitiative

Wie hoch ist der tatsächlich noch ungedeckte Wohnraumbedarf? Warum ermöglicht der Plan eine Kapazität von bis zu 30 Mehrfamilienhaus-Wohneinheiten bei einem ausgewiesenen Bedarf von 10 bis 13? Wie funktionieren Verkehr, Wasserwirtschaft und Entwässerung in der ausgeprägten Hanglage? Welche Infrastruktur und Folgekosten übernimmt die Gemeinde langfristig?

1. Tatsächlichen Wohnraumbedarf transparent darstellen

Die Planungsbegründung geht bis zum Jahr 2033 von einem zusätzlichen Bedarf von 49 bis 63 Wohneinheiten in Forsthart aus. Davon entfallen nach der dortigen Bedarfsanalyse 39 bis 41 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 10 bis 13 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhäuser. Insgesamt werden etwa 33 bis 41 Baugrundstücke als erforderlich angesehen.

Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan im WA 2 bei entsprechender Grundstückszusammenlegung drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu zehn Wohneinheiten und damit eine planungsrechtliche Kapazität von bis zu 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Diese Zahl ist eine mögliche Obergrenze und bedeutet nicht, dass 30 Wohnungen tatsächlich gebaut werden.

Zentrale Frage

Warum wird eine planungsrechtliche Kapazität von bis zu 30 Mehrfamilienhaus-Wohneinheiten ermöglicht, wenn die Bedarfsabschätzung 10 bis 13 zusätzliche Mehrfamilienhaus-Wohneinheiten nennt?

2. Bereits vorhandene Wohnbaupotenziale berücksichtigen

Mesneracker II umfasst 11 Bauparzellen - nicht 11 Wohneinheiten. Für die Badstraße gehen wir nach unserem derzeitigen Kenntnisstand von 17 Wohneinheiten aus. Nach unserer Ortskenntnis sind außerdem im bereits erschlossenen Baugebiet Mesneracker I noch nicht sämtliche Bauparzellen bebaut.

Bauparzellen und Wohneinheiten dürfen dabei nicht gleichgesetzt oder zu einer gemeinsamen Wohneinheitenzahl addiert werden. Die Gemeinde sollte nachvollziehbar darstellen, welche bestehenden beziehungsweise geplanten Potenziale bereits in die Bedarfsberechnung eingeflossen sind.

3. Entscheidend ist der tatsächlich verbleibende Bedarf

Die Zahl von 49 bis 63 zusätzlichen Wohneinheiten sollte nicht isoliert als Begründung für die Dimensionierung des Mitterfeldes betrachtet werden.

Bevor weitere rund 23.700 m² bislang unbebaute Fläche für ein neues Wohngebiet in Anspruch genommen werden, sollte der tatsächlich verbleibende Bedarf nachvollziehbar dargestellt werden.

Zentrale Frage

Wie hoch ist der tatsächlich noch ungedeckte Wohnraumbedarf, nachdem Mesneracker II, die Entwicklung an der Badstraße, noch vorhandene Baulandreserven und sonstige realistisch aktivierbare Wohnbaupotenziale berücksichtigt wurden?

4. 27 Bauparzellen bedeuten nicht 27 Wohneinheiten

Der Bebauungsplan sieht 27 Bauparzellen vor. Daraus darf nicht geschlossen werden, dass dort lediglich 27 Wohneinheiten entstehen können.

Im WA 1 befinden sich die Parzellen 1 bis 21. Im WA 2 können unter bestimmten Voraussetzungen Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei den drei vorgesehenen Grundstückskombinationen sind jeweils bis zu zehn Wohneinheiten möglich. Für die Beurteilung von Verkehr, Stellplätzen, Entwässerung, technischer Infrastruktur und Ortsbild ist deshalb nicht allein die Zahl der Grundstücke, sondern die tatsächlich mögliche Bebauungsdichte maßgeblich.

5. Ausgeprägte Hanglage berücksichtigen

Die Planungsunterlagen beschreiben innerhalb des Plangebiets einen Geländeabfall von etwa 411 m NHN im Nordwesten auf etwa 381 m NHN im Südosten. Damit besteht ein Höhenunterschied von rund 30 Metern.

Diese Topografie beeinflusst Straßenführung, Grundstückszufahrten, Geländemodellierung und Entwässerung. Auch der Winterbetrieb sollte berücksichtigt werden. Geneigte Straßen können bei Schnee und Eis höhere Anforderungen an Räumung, Streuung und Verkehrssicherheit stellen. Mögliche langfristige Aufwendungen gehören deshalb in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

6. Starkregen, Hang- und Oberflächenwasser

Die Planungsunterlagen behandeln wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten. Die genaue Lage und Dimensionierung der vorgesehenen Regenrückhaltung war nach dem ausgewerteten Planungsstand noch einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Vor einer endgültigen Entscheidung sollte nachvollziehbar dargestellt werden, wie das Gesamtsystem insbesondere bei stärkeren Niederschlagsereignissen funktioniert und wie tiefer liegende Grundstücke sowie die angrenzende bestehende Bebauung berücksichtigt werden.

7. Abwasser und technische Anlagen eindeutig klären

Nach den ausgewerteten Unterlagen soll häusliches Schmutzwasser über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Für mögliche Abwässer aus Kellergeschossen sind private Pump- beziehungsweise Hebeanlagen vorgesehen.

Nach unserem aktuellen Informationsstand soll darüber hinaus eine neue Schmutzwasserpumpstation erforderlich werden. Diese Angabe ist in den von uns ausgewerteten Planunterlagen vom 10.12.2025 nicht eindeutig dokumentiert. Wir bitten die Gemeinde deshalb um schriftliche Bestätigung und um Darstellung, welche Bereiche darüber entwässert werden.

Sofern eine zentrale Pumpstation oder weitere zentrale Pump- oder Hebeeinrichtungen erforderlich sind, sollte transparent dargestellt werden, wer Errichtung, Eigentum, Betrieb, Strom, Wartung, Reparaturen, Störungsbeseitigung und spätere Erneuerung trägt.

8. Verkehrserschließung unter realistischen Bedingungen prüfen

Die Planungsbegründung sieht eine 4,75 m breite Erschließungsstraße vor. Besondere Aufmerksamkeit verdienen Einmündung, Sichtverhältnisse, Steigungen und Begegnungsverkehr.

Für die innere Erschließungsstraße ist aus den uns vorliegenden Unterlagen keine eindeutige prozentuale Längsneigung ersichtlich. Entscheidend ist ihre tatsächliche Neigung und sichere Befahrbarkeit. Zu betrachten sind insbesondere normaler Begegnungsverkehr, Müllabfuhr, Lieferverkehr, Feuerwehr, Rettungsdienst sowie Schnee- und Eisverhältnisse.

9. Mehrzweckstreifen und tatsächliche Verkehrsbreite

Abschnittsweise ist ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen. Dieser soll unterschiedliche Aufgaben erfüllen, unter anderem als Rand- und Ausweichbereich, Grundstückszufahrt und teilweise als Stellplatzfläche.

Wenn dort Fahrzeuge abgestellt werden, steht dieser Bereich nicht gleichzeitig uneingeschränkt für Begegnungs- und Ausweichverkehr zur Verfügung. Bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m sollte deshalb die tatsächliche Funktionsfähigkeit unter Alltagsbedingungen geprüft werden. Die Planungsunterlagen weisen außerdem darauf hin, dass bei einzelnen Parzellen aufgrund beengter Platzverhältnisse keine Wendemöglichkeiten nach RAST 06 hergestellt werden können.

10. Stellplätze nachvollziehbar und einheitlich begründen

Nach dem ausgewerteten Planungsstand sind für das Mitterfeld mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Nach unserer Kenntnis wurden in der Gemeinderatssitzung zur Wohnbebauung an der Badstraße zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert.

Die Gemeinde sollte erläutern, weshalb bei zwei Wohnbauvorhaben im selben Ortsteil unterschiedliche Anforderungen zugrunde gelegt werden. Entscheidend ist zudem, dass die Stellplatzplanung auf der tatsächlich möglichen beziehungsweise zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten beruht und Besucher-, Pflege-, Liefer- und sonstigen kurzfristigen Verkehr berücksichtigt.

11. Feuerwehr und Rettungsdienst

Die Planungsbegründung setzt für den Grundschutz einen Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über zwei Stunden, insgesamt 96 m³, an.

Neben der Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein, dass Feuerwehr und Rettungsdienst das Gebiet auch bei parkenden Fahrzeugen, Begegnungsverkehr und winterlichen Straßenverhältnissen zuverlässig erreichen können.

12. Fläche, Landschaft und Ortsbild

Das Mitterfeld umfasst rund 23.700 m² bislang unbebaute Fläche. Aufgrund der Hanglage kann die spätere Bebauung im Landschafts- und Ortsbild deutlich wahrnehmbar sein.

Deshalb sollte nicht nur betrachtet werden, was planungsrechtlich maximal möglich ist. Ebenso sollte untersucht werden, ob eine kleinere, abschnittsweise oder gestufte Entwicklung den festgestellten Bedarf abdecken könnte.

13. Langfristige Folgekosten transparent darstellen

Die erstmalige Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger beantwortet noch nicht die Frage, welche Infrastruktur später von der Gemeinde übernommen und über Jahrzehnte unterhalten werden muss.

Hierzu können insbesondere Straßen, Straßenbeleuchtung, Entwässerungseinrichtungen, gegebenenfalls technische Pump- oder Hebeanlagen, öffentliche Grün- und Nebenflächen, Winterdienst sowie spätere Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen gehören.

Die Planungsbegründung geht von einer günstigen beziehungsweise wirtschaftlichen Einbindung in die bestehende Infrastruktur aus. Diese Einschätzung sollte durch eine nachvollziehbare langfristige Kostenbetrachtung belegt werden.

Zentrale Frage

Was übernimmt die Gemeinde - und welche Betriebs-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten entstehen daraus in 10, 20 und 30 Jahren?

Forderungen der Bürgerinitiative

1. Transparente Bedarfsberechnung und Darstellung des tatsächlich verbleibenden Wohnraumbedarfs unter Berücksichtigung vorhandener und bereits geplanter Wohnbaupotenziale.
2. Nachvollziehbare Begründung der möglichen Mehrfamilienhausdichte und der insgesamt ermöglichten Bebauungsdichte.
3. Nachweis einer sicheren und im Alltag funktionierenden Verkehrserschließung einschließlich Einmündung, Sichtweiten, tatsächlicher Längsneigung der Erschließungsstraße, Begegnungsverkehr, Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienst und Winterbetrieb.
4. Nachvollziehbarer wasserwirtschaftlicher Nachweis für Starkregen, Hangwasser, Oberflächenabfluss, Versickerung und Regenrückhaltung.
5. Klärung der Abwasserentsorgung sowie schriftliche Bestätigung, ob eine zentrale Schmutzwasserpumpstation oder weitere zentrale Pump- oder Hebeeinrichtungen erforderlich sind und welche Eigentums-, Betriebs- und Kostenfolgen damit verbunden wären.
6. Ausreichende und nachvollziehbare Stellplatzplanung auf Grundlage der tatsächlich möglichen beziehungsweise zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten.
7. Vollständige Darstellung der langfristigen Folgekosten mit klarer Trennung zwischen privaten Herstellungskosten und späteren kommunalen Betriebs-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten.
8. Prüfung einer kleineren, abschnittswisen oder gestuften Entwicklung, die sich am nachweislich verbleibenden Bedarf orientiert.

Schluss

Forsthart soll und darf sich weiterentwickeln. Entscheidend ist, dass Umfang und Form einer weiteren Entwicklung auf einer nachvollziehbaren Bedarfsermittlung beruhen und Verkehr, Wasserwirtschaft, technische Infrastruktur, Ortsbild und langfristige finanzielle Auswirkungen transparent berücksichtigt werden.

Die Bürgerinitiative setzt sich deshalb für eine nachvollziehbare und ergebnisoffene Prüfung dieser Fragen ein.

Unser Leitgedanke

Ein lebenswertes Forsthart - mit Maß, Verantwortung und Augenmaß.