

## Stellungnahme(n) (Stand: 25.01.2021)

Sie betrachten: Wohnpark am Hainbach (OG Dudenhofen)  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 07.12.2020 - 08.02.2021

Kontakt:	
Bürger ID:	
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 15.01.2021</p> <p>An den Bürgermeister Herr Jürgen Hook und den zuständigen Personen Gemeinde Dudenhofen für das Bauvorhaben "Hainbach"</p> <p>Stellungnahme zum Bauvorhaben "Hainbach"</p> <p>Mit dem Schreiben möchten wir zum geplanten Bauvorhaben "Hainbach" Stellung nehmen.</p> <p>Über uns</p> <p>Wir sind ein junges Paar, welches in naher Zukunft eine Familie wird. Wir Beide sind nach Dudenhofen gezogen, da uns die Gegend und insbesondere unser Grundstück, Wohnviertel sehr zugesagt haben. Es waren zum Zeitpunkt des Erwerbs einige Grundstücke in Dudenhofen zur Verfügung, jedoch hat genau dieses (Flurstücknummer 4808) im ruhigen Viertel, trotz deutlich teurer Grundstückspreise den Ausschlag gegeben.</p> <p>Aufgrund Ihrer vorläufigen Entscheidung aus dem benachbarten schönen und Naturreichen Grundstück ein Wohnblockviertel zu bauen, wollen wir mit diesem Schreiben unsere Unzufriedenheit mit dem geplanten Bauvorhaben Ihnen gegenüber mitteilen.</p> <p>Vielleicht hilft es Ihnen, sich in unsere Situation zu versetzen. Wir möchten nun weitere Aspekte aufführen, die bei der Bebauung des neuen Baugebiet beachtet werden sollen.</p> <p>Natur</p> <p>Wir wohnen direkt, nur durch einen Zaun getrennt am Bauvorhaben "Hainbach". Dieses Grundstück ist ein wertvoller Nährboden für heimische Pflanzen und Tieren. Wir können ein regelmäßiges bewundern der Natur und der Tierwelt mitteilen. Leider sind wir keine Tierexperten und können nicht jeden einzelnen Vogel benennen, die sich hier regelmäßig blicken lassen und hier heimisch sind. Ein Graureiher gehört jedenfalls dazu. Genauso sind hier einige Eichhörnchen und Igel und Maulwürfe zu beobachten. Dabei handelt es sich um sichtbare Tiere, die auch schein bei mir im Garten vorbei kamen.</p> <p>Besonders zu erwähnen sind diese tollen riesigen Bäume, die sehr alt und einzigartig im Umkreis des Ortskerns aufgrund ihrer Größe sind. Dass diese Bäume als nicht relevant eingestuft werden, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>In der heutigen Zeit, die geprägt vom Asphalt, Beton und Industrie, sollte das wenige Grüne, das noch übrigbleibt, eher ausgebaut und gefördert werden anstatt zu vernichten.</p> <p>Wenn wir der Natur so einen tollen wichtigen Bereich in unserem Ortskern nehmen, kann dies durch paar wenige begrünte Dächer nicht wieder aufgefangen werden.</p>

## Verkehr/Parkplätze

Das Wohngebiet "Im Bolig" in dem wir auch wohnhaft sind, hat zurzeit noch eine zufriedenstellende Parkplatz Situation. Das Verkehrsaufkommen ist zurzeit akzeptabel für eine kleine Gemeinde, sodass auch Kinder im Wohngebiet spielen können. Durch den Bau weiterer vier Wohnblöcke mit 24 Parteien macht genau das, was das Wohngebiet ausgemacht hat zu Nichte. Stellen Sie sich mal vor die Bewohner des neuen Wohngebiets "Hainbach" möchten mit ihren Pkw in Richtung Ortskern fahren. Der Großteil der Bewohner werden natürlich den kürzesten Weg und somit durch die Kalmitstraße nehmen. Das Parken wird trotz Tiefgarage eine tägliche Herausforderung werden. Ein Haushalt hat des Öfteren mehr Autos wie Parkplätze in der Tiefgarage auch bekommen die Bewohner, auch bekommen die Bewohner Besuch. Da fragen wir uns, wo sollen die Pkw alle parken? In der Triefelstraße, in der Kalmitstraße? Sie können sich ja aktuell ein Bild mache und mal versuchen dort weitere fünf Pkw am Abend oder am Wochenende ordnungsgemäß zu parken. Daher sehen wir auch in diesem Bereich weitere Prüfung und Lösungen.

## Lebensqualität

Wir sind Bewohner eines Einfamilienhauses in der Kalmitstraße 17. Wir haben uns die deutlichen Mehrkosten auf uns genommen, da uns Lebensqualität wichtig ist. Diese Qualität, die wir also teuer bezahlen, wollen Sie uns nehmen. Wie würden Sie sich fühlen, wenn Sie aus ihrem Fenster schauen oder im Garten sind uns in unmittelbarer Nähe nun ein Mehrfamilienhaus direkt vor die Nase gesetzt bekommen. Wir sind der Meinung wer sich schon die Mehrkosten auf sich nimmt, hat sich somit etwas Qualität und verdient. Genauso gehört Privatsphäre, die nun deutlich beschränkt wird zu der Qualität. Dies wird uns ebenfalls durch Ihr vorläufiges Bauvorhaben mit einem geringen Abstand von 7 Metern genommen. Die Grillfeier im Sommer kann zum Desaster werden, da aufgrund der dichten Bebauung die logische Folge Beschwerden von Nachbarn sein können, die sich durch Grillgeruch gestört fühlen. Weiter würden Sie uns mit der dichten Bebauung das natürliche Sonnenlicht nehmen. Die Kosten für das nun erforderliche Licht würden steigen. Wir leisten jeden Tag wichtige Arbeit als Krankenschwester und Polizist, wir arbeiten im Schichtdienst, sowie einige unserer weiteren Nachbarn, und daher ist uns die Ruhe ein wichtiger Aspekt. Durch Ihr vorläufiges Bauvorhaben, würde durch vier Mehrfamilienhäuser ein höheres Personen- und Verkehrsaufkommen automatisch für mehr Lärm sorgen.

Wenn direkt an unserem Zaun ein Fußgängerweg geplant ist, dann könnten Sie die Situation entspannen, indem Sie für einen ausreichenden Sichtschutz sorgen, um unsere Privatsphäre zu respektieren.

Wie Sie sehen würde dieser vorläufige Bebauungsplan ein großer Eingriff in unsere Wohnqualität sein. Und so wie es uns geht, geht es auch einigen weiteren Nachbarn.

## Kapitalanlage

Durch den Kauf eines Grundstücks bzw. einer Immobilie steht auch immer der Bezug zur Kapitalanlage. Das Grundstück in der noch ruhigen Lage, die wir zurzeit noch innehaben, war aufgrund seiner Qualität um einiges teurer als andere Grundstücke in Dudenhofen. Zudem mindern Sie durch ihr Bauvorhaben den Wert unserer Immobilie bzw. der Kapitalanlage. Sie können sich ja vorstellen, dass das Interesse bei einem Haus mit einem direkten Blick auf ein Mehrfamilienhaus nicht so beliebt ist, wie zum Beispiel bei einer Bebauung Garten an Garten von Einfamilienhäusern. Weniger Interesse bedeutet dementsprechend auch gleich Wertminderung. Daher kommt die Frage auf, wer kommt für den entstandene Wertminderung auf? Sie, die Gemeinde? Welche Entschädigung haben Sie geplant?

## Unverständnis

Als wir ihr Bauvorhaben gelesen haben, kamen einige Fragen auf. Warum gelten auf der anderen Seite des Zaunes nicht die gleichen Vorschriften wie für uns? Der Zaun stellt keine Trennung zu unserem

Wohngebiet da. Es ist lediglich ein Eisenzaun, der 20 cm breit ist und kein Bach oder eine Straße oder ein Waldstück. Es ist daher als Eines zu sehen. Warum wird dort nach Belieben Hochhäuser (Mehrfamilienhäuser) gebaut? So zum Beispiel, haben wir nach 2 Vollgeschoss-Stockwerke angefragt, da wir zurzeit eine Kniestockerhöhung haben, wäre es eine Aufstockung von etwa 50 cm gewesen. Dies wurde jedoch abgelehnt, da es nicht ins Wohngebiet passen würde und die Vorschriften es nicht hergeben. Und siehe da, 7 Meter weiter setzt man einfach noch ein weiteres Stockwerk drauf??? Macht das Sinn???

Ebenso wurde eine Bebauung der Garage (ohne Dach und hohen Wänden) zur Terrasse untersagt. Zuvor wurde mir geraten die Einwilligung beim Nachbarn (Privatsphäre) einzuholen. Dieser stimmte zu, der Bau wurde dennoch von der Gemeinde untersagt. 7 Meter weiter soll eine Penthouse Wohnung geben und natürlich mit einer Dachterrasse. Wir sind an dem Punkt angekommen, an dem die Nachvollziehbarkeit einfach nicht mehr da ist.

Diese Aspekte sind mit dem logischen Menschenverstand tatsächlich nicht nachvollziehbar. Wir würden gerne die rechtliche Seite überprüfen lassen.

Resümee

Wir möchten nicht gegen die Bebauung angehen, wir möchten das Vorgeschlagene aufgrund unserer oben genannten Sicht hinterfragen und bitten gleichzeitig um erneuter Prüfung. Auf dem Bauplan ist zu erkennen, dass Sie die Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe an die vorhandenen Grundstücke mit Einfamilienhäusern bauen wollen und weiter hinten in Richtung REWE optisch mehr Abstand lassen. Gegen einen Hochwasserbereich kann man baulich sicherlich vorgehen. Zutreffender ist natürlich an den bestehenden Grundstücken mit Einfamilienhäusern das selbige anzubauen (Garten an Garten). Weiter hinten in Richtung REWE können dann mit Abstand 1-2 Mehrfamilienhäuser gebaut werden. So hätte man weniger Personen und Verkehr in dem Wohngebiet und könnte somit die Probleme im Bereich Verkehr und Parken reduzieren.

Eine geringere Bebauung würde der Umwelt und Natur zugutekommen. Der Erhalt der großen Bäume wäre dabei wichtig.

Dass Sie mit ihrem Bauvorhaben ein Ganzes Wohngebiet "Im Bolig" unzufrieden machen würden, haben Sie bereits an dem Schreiben und den dazugehörigen gesammelten Unterschriften der Nachbarschaft gesehen. Daher bitten wir Sie, denken Sie doch mal an ihre Anwohner und Bürger, lassen Sie uns weiterhin glücklich in Dudenhofen sein und zeigen Sie Stärke und dass Sie für uns da sind!

Über den Erhalt dieses Scheibens der Zuständigen Person in schriftlicher Form würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen