

## KLEINER WOHNEN IN REDWITZ

# „Es ist alles neu und innovativ, was wir hier vorhaben“

VON UNSEREM MITARBEITER THOMAS MICHEEL

**Redwitz** Einen breiten Raum auf der Gemeinderatssitzung nahmen der Sachstandsbericht zu dem Projekt „Kleiner Wohnen@Land Redwitz“ und die Vorstellung der Ergebnisse der fachkundlichen Gutachten ein. Bürgermeister Jürgen Gäbelein teilte mit, dass im Frühjahr 2022 der Gemeinde ein Grundstück mit einer Größe von circa 15.000 Quadratmeter zum Erwerb angeboten wurde.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Redwitz-Ort und ist dort als Grünland ausgewiesen. In der Sitzung im April 2022 hatte sich der Gemeinderat mit einer möglichen Entwicklung des Areals unterhalb der katholischen Kirche St. Michael als Bauland für eine Wohnbebauung auseinandergesetzt. Die Anfrage beim Landratsamt Lichtenfels zeigte, dass eine Änderung des betroffenen Teilbereichs des bestehenden einfachen Bebauungsplanes erforderlich wäre. Ein klassisches Neubaugebiet mit Eigenheimen scheidet aus.

In Gesprächen mit der Fa. Raab Baugesellschaft, Ebensfeld kam die Idee auf, auf dem Gelände ein Bauprojekt „Kleiner Wohnen@Land Redwitz“ umzusetzen, bei dem der wertvolle Pflanzenbestand weitestgehend erhalten bleiben soll. Im Herbst 2023 wurde an der Hochschule Coburg ein Semesterprojekt gestartet, aus dem Entwürfe für eine mögliche naturnahe Bebauung hervorgegangen sind. Diese wurden im Juni im Bürgerhaus Redwitz der Öffentlichkeit vor-



**Kleiner Wohnen: Dieser Entwurf stammt aus der Bachelorarbeit von Anna-Lena Engel.**

Foto: Illustration: Hochschule Coburg

gestellt. Parallel wurden 2023 Gutachten in Auftrag gegeben – Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Es geht um die Untersuchung der Vegetation. Diese Gutachten beleuchten eine komplette Vegetationsperiode.

Die Ergebnisse stellten Gisela Raab von der Baufirma Raab sowie Franz Moder vom Planungsbüro Opus aus Bayreuth vor. Die faunistische Untersuchung ergab, dass auf dem Areal natürlicherweise viele Vögel ansässig sind. Als Brutstätten dienen häufig Hohlbäume, die es zu berücksichtigen gilt. Heimisch ist auf dem Gelände auch die geschützte Haselmaus, auf die besonders zu achten ist. Die Vegetation sei insgesamt sehr üppig, jedoch abgesehen von einigen Altbäumen, die ohnehin in das Baukonzept integriert werden sollen, nicht allzu hochwertig.

Fazit Franz Moder: Es gibt keine seltenen Arten, die eine Entwicklung des geplanten Baufeldes verhindern würden. Dennoch sei zu berücksichtigen, dass die Bereiche, in denen das Baufeld in die vorhandene Natur eingreift, an anderer Stelle naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen. Die Berechnungen des Fachbüros ergaben einen Ausgleichsflächenbedarf von 20.800 Wertpunkten. Es wurden auch Überlegungen angestellt, wo man gegebenenfalls in der näheren Umgebung einen Teil des notwendigen Ausgleichs schaffen könnte. Vorgeschlagen wurden unter anderem die Entsiegelung und Eingrünung des Freibadparkplatzes und eine Fortführung der Heckenbepflanzung am Weiherdamm.

Gisela Raab setzte sich im Anschluss mit der Fragestellung auseinander, wie man an diesem

Ort „kleiner“ und im Einklang mit der Natur wohnen könne, und stellte vor, wie möglichst kleine aber trotzdem schöne und effiziente Grundrisse aussehen könnten. Die Herausforderung sei, den Artenschutz und die Eingriffsregelung in die Natur in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in der Gebäudeplanung mit ökologischem Bauen in Einklang zu bringen. Auch ging Raab darauf ein, dass schützenswerter Bestand, wie zum Beispiel markante Bäume, ein vorhandener Brunnen sowie ein Keller in die Planungen integriert werden sollen. In der Baukonstruktion sei eine effiziente Planung notwendig und bei den Baustoffen setze man auf ökologische, nachhaltige und wiederverwertbare Materialien.

Für die Finanzierung des Vorhabens soll eine Bewohner-Genossenschaft entstehen. Dieses Konzept sei gemeinwohlorientiert und ermöglicht eigen-tum-ähnliches Wohnen ohne hohes Eigenkapital. „Es ist alles neu und innovativ, was wir hier vorhaben“, meinte Gisela Raab. Es seien noch viele Punkte zu klären, damit daraus ein reales Projekt und wirklich gebaut werden kann. Doch soll hier auch ein Pilotprojekt für modernes Wohnen entstehen, was Ausstrahlung weit über die Gemeinde- und Landkreisgrenzen hinaus haben wird, war sie sich sicher.

### Sensoren zeichnen auf

Bauamtsmitarbeiter Christoph Schöpke stellte dem Gremium die Verwendung von Sensoren mit einem sogenannten Long

Range Wide Area Network (LoRaWAN) vor. Seit Juni seien die Kenndaten der Stromstärke, Betriebszeit und der Stromverbrauch der drei Gebläse in der Kläranlage Redwitz durch batteriebetriebene Sensoren aufgezeichnet werden.

Zusätzlich wurde neben dem Regenmesser eine Wetterstation installiert. Die über die Sensoren und die Wetterstation erhobenen Daten werden über ein sogenanntes LoRaWAN übertragen. Dies ist ein kostengünstiges Funknetzwerk mit einer bis zu 15 Kilometer weiten Abdeckung.

### Gutachtenfehler ohne Folgen

Gemeinderat Körner hatte einen Gutachterfehler bezüglich des Bodengutachtens bei der Awo-Treppe moniert. Das Gutachten hatte keine Hinweise auf verunreinigte Böden gegeben. Während der Grabungsarbeiten stieß man jedoch auf eine alte gemeindliche Hausmülldeponie. Die Entsorgungskosten beliefen sich auf ca. 80.000 Euro.

Nach Rücksprache mit der Anwaltskanzlei Beck & Zeitner, Coburg, hätte der Sachverständige Hinweise geben müssen, falls tiefgreifendere Untersuchungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären.

### Schadensanspruch unrealistisch

Allerdings müsste dies auch ursächlich für einen dadurch entstandenen Schaden gewesen sein. Die Durchsetzung eines Schadenersatzanspruches sei nicht realistisch, so die Einschätzung der Kanzlei Beck & Zeitner.