

# Markt Schwanstetten

## Marktgemeinderatsfraktion



### Fraktionssprecher:

Jobst-Bernd Krebs, Brunnenstr. 82, 90596 Schwanstetten

Tel.: 09170/972689 E-mail: jb.krebs@freenet.de

---

Schwanstetten, 27.02.2020

### **Antrag auf Neuaufstellung eines Bebauungsplans „Lohgarten“**

Sehr geehrte Kolleginnen, sehr geehrte Kollegen des Marktgemeinderats,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

**hiermit beantragt die SPD-Marktgemeinderatsfraktion für das ehemalige Wochenendhausgebiet einen Beschluss über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans „Lohgarten“ zu fassen.**

#### **Begründung:**

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts (VG) Ansbach vom 26.09.2019 wurde für den Bebauungsplan Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ die Funktionslosigkeit festgestellt. Deshalb ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich, um Rechtssicherheit für die Anwohner sowie für die Bauwerber zu schaffen. Dabei ist im Sinne einer Gleichbehandlung der vorhandene Bestand und die künftige Bebauung auf der Grundlage der aktuell geltenden baurechtlichen Situation gemäß § 34 BauGB ebenso zu berücksichtigen, wie eine den Gegebenheiten entsprechende Oberflächenentwässerung.

Vorgeschlagen wird in Anlehnung der 2012 beschlossenen Änderung des damals noch wirksamen Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet“ die Neuaufstellung überwiegend als reines Wohngebiet festzusetzen. Mit den weiteren Festsetzungen und dem Maß der baulichen Nutzung sollte der Erhalt des optischen Wochenendhauscharakters erreicht werden.

#### **Historie**

Die Festsetzungen des in zwischen nicht mehr existenten Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet“ von 1973 entsprach in weiten Teilen nicht mehr den tatsächlich vor Ort vorzufindenden Zuständen (dauerhaftes Wohnen, Überschreitung der Grundfläche von Gebäuden, Errichtung von Nebengebäuden, Einfriedungen...).

---

# Markt Schwanstetten

## Marktgemeinderatsfraktion



### Fraktionssprecher:

Jobst-Bernd Krebs, Brunnenstr. 82, 90596 Schwanstetten  
Tel.: 09170/972689 E-mail: jb.krebs@freenet.de

---

### **Beseitigung „Grauzonenbereich“**

In 2012 hat daher der Marktgemeinderat ein Bauleitverfahren in Gang gesetzt, um den Planungsbereich in ein Wohngebiet unter Beibehaltung des Wochenendhausgebietscharakters zu ändern. Ziel war es, den in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Grauzonenbereich an Überschreitungen auf eine soweit wie möglich rechtlich sichere Basis zu stellen. Im Hinblick auf das vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg geforderte Oberflächenentwässerungskonzept und den damit verbundenen Erschließungskosten wurde allerdings dann die Änderung des Bebauungsplans mehrheitlich vom Gremium abgelehnt.

### **Weshalb wurde der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet“ funktionslos?**

Ein Bauwerber, der ein Gebäude mit einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> unter Hinweis auf die in der Umgebung real vorhandene größere Bebauung beantragte, hatte Klage beim VG Ansbach eingereicht, nachdem das Landratsamt Roth keine Baugenehmigung erteilte. Dem vorausgegangen ist die Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses, für das Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Das VG hat nach einer Begehung des Wochenendhausgebiets in mündlicher Verhandlung erklärt hat, dass aufgrund der in vielen Fällen vorliegenden Überschreitungen des Bauungsplans – genau aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan auch in ein Wohngebiet geändert werden - ernsthaft über dessen Funktionslosigkeit nachgedacht werden muss. Trotz des richterlichen Hinweises hat der Marktgemeinderat in einer erneuten Beratung wiederholt das gemeindliche Einvernehmen versagt.

So kam es wie es kommen musste. Der Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet wurde laut vorgenanntem Urteil des VG Ansbach wie angekündigt für funktionslos erklärt. Damit ist dieser Bereich künftig baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. D. h., die Innenbereichs-Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen, genehmigten Bestand einfügen. Die bisher für das Wochenendhausgebiet geltenden Festsetzungen sind insofern rechtlich völlig ohne Belang.

### **Weitere rechtswidrige Ablehnungen**

In seinem Entscheid hat das VG Ansbach darauf hingewiesen, dass das Nichterteilen des gemeindlichen Einvernehmens rechtswidrig war. Dennoch hat der Marktgemeinderat in der Folge für zwei weitere Bauvorhaben bei Stimmengleichheit

---

# Markt Schwanstetten

## Marktgemeinderatsfraktion



### Fraktionssprecher:

Jobst-Bernd Krebs, Brunnenstr. 82, 90596 Schwanstetten

Tel.: 09170/972689 E-mail: [jb.krebs@freenet.de](mailto:jb.krebs@freenet.de)

---

das gemeindliche Einvernehmen entgegen der aktuell geltenden Rechtslage erneut nicht erteilt, obwohl es sich um zulässige Innenbereichs-Vorhaben handelte.

In der Diskussion wurde dabei von den Mitgliedern der Fraktionen von CSU und Freie Wähler ihre Ablehnung unter anderem damit begründet, dass nun schnellstens ein Bebauungsplan zu erstellen sei.

Im Sinne der Glaubwürdigkeit ist es hilfreich, wenn den Worten nun auch Taten folgen. Insofern würden wir es sehr begrüßen, wenn sich das Gremium unserem Antrag anschließen könnte, damit die Ungleichbehandlung beendet wird. Vielen Dank.

### **Oberflächenentwässerung**

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass, egal ob man es beim derzeitigen Zustand des § 34 BauGB (Einfüge-Gebot) belässt oder mit einem Bebauungsplan rechtlich verbindliche Rahmenbedingungen schafft, der Markt Schwanstetten laut Empfehlung des WWA Nürnberg seiner Verantwortung nachkommen und für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sorgen müssen wird. Ein Konzept dafür liegt vom Planungsbüro Wolfrum – dessen Arbeit von allen Fraktionen in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 25.06.2019 anerkannt wurde - bekanntlich bereits vor. Dieses müsste ggf. noch modifiziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jobst-Bernd Krebs  
SPD Marktgemeinderatsfraktion

---

