

Stellungnahme zum „offenen Brief“ vom 21.09.2016 der Initiative „Bürger gestalten Schwand“ wegen Oberflächenentwässerungskonzept für die Bebauungsplanänderung des Wochenendhausgebiets

Weshalb soll der Bebauungsplan geändert werden?

Die vorhandene Bebauung weicht im erheblichen Umfang von den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans für das Wochenendhausgebiet ab. Gegenwärtig sind 70 Grundstücke bebaut. Davon wurde die zulässige Bebauung von 54 m² bei 21 Parzellen um mehr als 10 % überschritten. Das größte nicht genehmigte Gebäude hat eine Grundfläche von 134 m² und ist damit 2 ½ größer als zulässig. Mindestens 36 unzulässige Nebengebäude wie Garagen und Carports wurden errichtet. Daneben ist in etlichen Fällen die Grenzbebauung überschritten und auch außerhalb der Baugrenzen gebaut worden. Eine der wesentlichen Vorgaben des Bebauungsplans - das vorübergehende Wohnen im Wochenendgebiet -, wird ebenfalls in vielen Fällen nicht eingehalten. Aktuell sind dort 28 Hauptwohnsitze gemeldet.

Um den über viele Jahrzehnte hinweg entstandenen „Grauzonenbereich“ soweit wie möglich auf eine rechtlich ordnungsgemäße Basis zu stellen, aber auch für künftige Bauwerber eine Planungssicherheit zu schaffen, hat der Rat im August 2012 die Änderung des Bebauungsplans in ein Wohngebiet beschlossen. In den vom Planungsbüro Grosser-Seeger erstellten Bebauungsplanentwurf ist die bereits vorhandene Bebauung ebenso eingeflossen, wie die Ergebnisse einer bei den Eigentümern im Dezember 2012 vorgenommenen Befragung.

Einwände der Initiative:

Das Entwässerungskonzept basiert auf den Daten des Bebauungsplans Nr. 3 Wochenendhausgebiet Schwand vom Mai 2013, das so weder baurechtlich noch wasserrechtlich genehmigt ist.

Der BP ist noch nicht rechtskräftig geändert worden, was auch nicht der Fall sein kann, weil wir uns noch im laufenden Änderungsverfahren befinden. Es gibt einen Vorentwurf für die BP-Änderung. Dieser wurde anhand der an der Info-Veranstaltung am 18.03.2014 von den Anwohnern des WE-Gebiets gemachten Vorschläge, soweit möglich, überarbeitet. Der modifizierte Vorentwurf ist dann im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange im Sommer 2014 ausgelegt worden.

Aufgrund des vom WWA geforderten Oberflächenentwässerungskonzepts ist die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwände zurückgestellt worden. Dies gilt auch für die Beantwortung der von Anwohnern dazu eingereichten Schreiben. Wegen der aufwendigen Planung für das Oberflächenentwässerungskonzepts hat sich die Angelegenheit bis heute verzögert. Wenn der Rat das Entwässerungskonzept gebilligt hat, kann er im nächsten Schritt auch über diese Stellungnahmen beschließen, so dass dann entsprechend geantwortet werden kann. Daran schließt sich eine zweite Beteiligungsrunde mit einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs einschl. des Oberflächenentwässerungskonzepts an. Sind alle neuen und noch nicht behandelten Stellungnahmen gegen- und untereinander gerecht abgewogen worden, kann am Ende des Verfahrens der Marktgemeinderat den Satzungsbeschluss fassen.

Das Wochenendhausgebiet Schwand ist in seiner geologischen Beschaffenheit ein äußerst sensibles Gebiet (niedrige Grundwasserstände, Schichtwasser...) ...Die vorgesehene massive Bebauung und das neuerlich vorgelegte Entwässerungskonzept (Straßenkanäle) werden diese geologische Besonderheit beeinträchtigen.

Das Beibehalten des Wochenendgebietscharakters mit dem gewünschten dauerhaften Wohnen schlägt sich im Vorentwurf nieder. So soll die Grundflächenzahl nur 0,2 betragen, wobei die mit einem Wohngebäude bebaubare Grundfläche 130 m² (ursprünglich waren 150 m² vorgesehen) nicht überschreiten darf. Um also das Maximum verwirklichen zu können, muss das Grundstück mindestens 650 m² groß sein. Außerdem ist das Landratsamt Roth mit seinen Fachbehörden wie z. B. Naturschutz und Wasserrecht als Träger öffentlicher Belange Beteiligte des Planverfahrens.

Die Kanaleinschnitte in das Gelände und die Ableitung der Oberflächenwässer werden den Grundwasserspiegel negativ beeinflussen. Die angrenzenden Seerosenteiche im unteren Bereich werden aussch. durch Grundwasser gespeist. ... Auf die große Seerosensammlung mit 250 verschiedenen Arten und auf den gesichteten Eisvogel wird hingewiesen....

Nach Billigung des Oberflächenentwässerungskonzepts wird das Planungsbüro Wolfrum bei seiner Detailplanung die eingegangenen Hinweise wie z. B. Grundwasserabsenkung, Auswirkungen auf den Seerosenweiher näher prüfen und entsprechende bauliche Maßnahmen (Sperrriegel, Lehmverbau...) berücksichtigen.

Zum Thema Eisvogel hat 2. Bgm. Wolfgang Scharpff in der Augustsitzung des Marktgemeinderats nach Rücksprache mit dem Landesvogelschutzbund erklärt, dass der Eisvogel in diesem Gebiet nicht brütet. Die Topografie bietet nicht die nötigen Voraussetzungen zum Brüten. Bei den gesichteten Vögeln soll es sich um Jungvögel auf der Suche nach einem geeigneten Platz handeln.

Vorbild für ein Entwässerungskonzept könnte das Wochenendhausgebiet in Kleinschwarzenlohe sein. Hier hat man eine einfache und kostengünstige Lösung gefunden. Der Hauptzufahrtsweg ist mit einem Straßengraben versehen.... Alle sonstigen Zufahrtswege lässt man versickern und es sind dort keine Gräben angelegt.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Wendelstein gibt es für das WE-Gebiet in Klein'lohe ebenfalls einen Bebauungsplan (1971), der ähnliche Festsetzungen wie für das in Schwand vorsieht (Grundfläche 54 m², kein dauerhaftes Wohnen zulässig). 25 Personen sind dort mit Hauptwohnsitz gemeldet. Zudem ist auch dort in vielen Fällen die zulässige Gebäudegröße ohne Genehmigung überschritten worden und es ist keinerlei geordnete Entwässerung für das Oberflächenwasser vorhanden.

Wir fordern für das WE-Gebiet Schwand, dass sich die künftige Bebauung, so wie im WE-Gebiet Klein'lohe, ausschließlich nach den Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplans richten muss. Die Gemeinde Schwanstetten hat dafür Sorge zu tragen, dass künftig keine größeren Wohngebäude als 54 m² zugelassen werden und der Altbestand davon unberührt bleibt. Der Altbestand darf nicht Maßstab für eine künftige Bebauungsgröße sein!

Diese Auffassung entspräche nicht den Grundsätzen der Gleichbehandlung. Die Gemeinde erhält regelmäßig Bauanfragen, die sich an der vorhandenen Bebauung und nicht an dem im Grunde überholten Bebauungsplan orientieren. Den Bauwerbern wäre schwer zu vermitteln, weshalb ausgerechnet sie sich an den Bebauungsplan halten sollen.

Stiefmütterliche Behandlung, weil im Wochenendgebiet keine 30 km/h Zone gilt.

Geschwindigkeitsmessungen am Oberen und Unteren Lohweg haben ergeben, dass die durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit 21 bzw. 22 km/h beträgt. Da kein fester Fahrbahnbelag, kein Gehweg, zahlreiche Einmündungen und hohe Hecken vorhanden sind, fährt das Groß der Verkehrsteilnehmer entsprechend den Verkehrsverhältnissen angepasst. Bislang haben sich keine zwingenden Anhaltspunkte ergeben, eine 30 km/h Zone auszuweisen.

Bürger sehen sich getäuscht, weil der Bürgermeister zugesagt hat, dass keine Erschließungskosten für die Änderung in ein Wohngebiet entstehen.

Man kann mich gerne zitieren, dann bitte aber richtig und vollständig!
In meinem Bürgerbrief im Schwanstettener Info, Ausgabe April 2014 ist folgendes zu lesen:

„Keine kanal- und straßenbauliche Maßnahmen geplant

Vorgespräche mit dem Landratsamt Roth als untere Bauaufsichtsbehörde haben ergeben, dass auch bei Änderung in ein Wohngebiet eine wassergebundene Ausführung der Straße ausreichend ist. Diese ist für die Anwohner kostenfrei. Ohne einen mehrheitlichen Wunsch der dortigen Eigentümer auf Befestigung und Ausbau der öffentlichen Verkehrswege sind von der Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen geplant. Die letztendliche Entscheidung, ob ein beitragspflichtiger Straßenausbau erfolgt, wird ausschließlich durch den Marktgemeinderat getroffen.

Auch ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz nicht erforderlich, weil die Abwasserbeseitigung, wie für alle zukünftigen Bauvorhaben im Wochenendhausgebiet (Neubau und Erweiterung usw.), weiterhin durch private Kleinkläranlagen mit zusätzlicher biologischer Reinigungsstufe möglich ist.“

In der Antwort der Gemeinde auf eine Petition vom 28.02.2014, an der auch die Initiatoren der Bürgerinitiative beteiligt waren, wurde am 07.03.2014 sinngemäß ähnliches geschrieben.

Diese Aussagen sind nach wie vor zutreffend, mussten allerdings danach hinsichtlich der Oberflächenwasserthematik modifiziert werden. Wie berichtet, haben wir trotz laufender Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden vom WWA Nürnberg erst bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Hinweis erhalten, dass wegen des nicht ausreichend vorhandenen Grundwasserabstands im südlichen Bereich des Wochenendhausgebiets ein Konzept für die Oberflächenentwässerung notwendig ist.

Die Kosten für die Entwässerung sind wie bei jeder anderen Erschließungsmaßnahme zum überwiegenden Teil auf der Basis des Kommunalen Abgabengesetzes auf die Anlieger umzulegen. Der noch zu berechnende geringere Teil wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger aufgeteilt. Die konkrete Abrechnungsweise wird aktuell mit dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband geklärt.