

Unabhängige Wähler

Kösching
Kasing
Bettbrunn



**beständig
bürger nah**

In der Gemeinderatsitzung vom 21. März 2013 ging es um den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Schlossbreiten“ in Kösching.

Das Areal soll privat erschlossen und mit Mietwohnungen bebaut werden.

Bürgermeister Max Schöner ist mit diesem Bauvorhaben familiär aufs engste verknüpft und konnte aufgrund rechtlicher Vorgaben an diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen.

Die Problemstellung ist komplex und nicht ausschließlich mit einem Dafür oder Dagegen zu beantworten. Zu viele Faktoren spielen hinein. Man muss die Punkte einzeln durchleuchten, um zu einem überschaubaren Ergebnis zu kommen. Vermengt man sie, wird's unübersichtlich:

- Bebauungsdichte
- Bürgermeister betroffen
- Privates Erschließungsvorhaben
- Baulandmodell für Kösching
- Baulandbedarf in Kösching
- Besondere öffentliche Interessen

Bebauungsdichte

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat eine Größe von 1,3 ha. Entsprechend dem Antrag sollen hier 21 Wohngebäude mit mindestens 80 Wohnungen entstehen. Mit der vorgesehenen Geschoßflächenzahl entstehen pro Gebäude ca. 300 qm Wohnfläche, mit je

Bauland: Schlossbreiten

4 Wohneinheiten. Das entspricht, nach Informationen die uns vorliegen, einem Vergleichswert von 80 Einfamilienhäusern.

Bei einer Bebauung dieses Umfangs kann man nicht mehr davon sprechen, dass „nur eine Baulücke geschlossen wird“. Betrachtet man das Ortsbild von Kösching aus der Vogelperspektive, dann mag das noch zutreffen. Aber die Verhältnisse vor Ort belegen, dass es sich um ein größeres Baugebiet handelt, das Kösching nicht unwesentlich beeinflussen wird.

Gleiches Recht für alle

Wie dem Donaukurier vom 23.3.2013 zu entnehmen war, hatte der Fraktionsvorsitzende der CSU, Herr Schieferbein, in der vorangegangenen Gemeinderatsitzung, mit Querverweis auf bereits erfolgte private Erschließungen

„... gleiches Recht für alle gefordert, anstatt am Parademodell des Bürgermeisters ein Exempel statuieren zu wollen“.

Dahinter verbirgt sich die Botschaft, das Thema werde ausschließlich vor einem parteipolitischen Hintergrund diskutiert und alle Gemeinderäte, die gegen den Antrag stimmen, würden das nur tun, um dem Bürgermeister eins auszuwischen. Aber so einfach ist die Angelegenheit dann doch nicht.

Im Umkehrschluss würde das bedeuten, es solle auf alle kritischen

Einwände verzichtet werden und das Vorhaben sei, „mit Bürgermeisterbonus“, wohlwollend durchzuwinken. Aus welchem Grund sollte man das tun?

Private Erschließung

Der Hinweis von Herrn Schieferbein ist dennoch wichtig, weil er zum Kern des Themas führt, auch, wenn die Frage anders zu stellen ist, nämlich: „**Welche Erwartungen/Auflagen würde der Gemeinderat gegenüber jedem anderen privaten Investor formulieren**, der einen Bauantrag diesen Umfangs einreicht?

Bei einem Baugebiet dieser Größe geht es um mehr als nur um baurechtliche Vorschriften die einzuhalten sind. Es ist zu klären, welche Auswirkungen auf das bereits bebaute Umfeld zu erwarten sind und ob damit für den Markt Kösching zusätzliche öffentliche Interessen verbunden sind? Dabei ist es egal, von wem der Bauantrag eingereicht wird.

An der Schlossbreiten wird eindeutig mehr als „nur eine Baulücke geschlossen“.

Deshalb ist ein weitreichender Fragenkatalog unerlässlich.

Private Erschließungen kleiner Baulücken (1-3 Grundstücke) hat es in der Vergangenheit in Kösching



In der momentanen Phase geht es nicht nur darum Bauland zu erschließen um Wohnraum zu schaffen, sondern auch jene zu beachten, die hier schon ansässig sind. Es gibt genügend Baulandsünden aus der Vergangenheit, die, heute als unumstößliche Tatsachen, eine vernünftige Ortsentwicklung von Kösching behindern.

Aus verlässlichen Quellen ist uns bekannt, dass in Kösching zurzeit etwa 20 ha bereits ausgewiesenes Bauland ungenutzt sind, wovon viele Grundstücke ausschließlich als Spekulationsobjekte frei gehalten werden. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Anzahl von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen im Ortskern, die mit Sicherheit in den nächsten Jahren zur Bebauung anstehen. Wo bitte hat Kösching ein Baulandproblem?

Wir sind der Meinung, dass man ein **Konzept für >Wohnen und Leben in Kösching<** mit Blick auf die sich abzeichnende Gesamtentwicklung des Ortes in Angriff nehmen muss. Dazu sind auch Fachleute einbeziehen.

Einfach so weiterzumachen wie bisher und immer nur die gerade anstehenden Bedürfnisse Einzelner abzuwickeln, passt nicht in unsere Zeit, passt nicht zu einer modernen Ortsentwicklung.

Die Unabhängigen Wähler wollen die anstehenden Fragen im Gesamtzusammenhang erörtern und angemessene Ergebnisse finden. Die Zeit für Nischenlösungen nach Gutdünken sollte endgültig vorbei sein.

schon mehrfach gegeben. So etwas kam zustande, weil der Markt kein Interesse daran hatte, den Flächennutzungsplan von sich aus zu ändern und Parzellen dieser Größenordnung selbst zu erschließen. Diese Gepflogenheit auf das Vorhaben „Schlossbreiten“ zu übertragen und dabei „gleiches Recht für alle“ zu fordern, liegt weitab jeder vergleichbaren Realität.

Verkehrsanbindung

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird die letzte Möglichkeit verbaut, eine Verbindungsstraße, von der Hans-Sachs-Str. abwärts, auf der ehemaligen Bahntrasse zur Nordtangente herzustellen.

Dabei gibt es ein Verkehrsgutachten von Prof. Lang, aus dem Jahr 1992, das genau diese Lösung als notwendig erachtet. Die Diagnose besitzt bis heute Gültigkeit, auch wenn der Markt Kösching über ein weiteres Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2008 verfügt, das, aus welchen Gründen auch immer, nur Aussagen für die Ortsbereiche westlich der Bahnhofstrasse beinhaltet. Womit auch der Sektor Schlossbreiten ausgeklammert ist.

Das heißt nun nicht, dass die UW darauf dringt, hier eine Straße zu bauen. Es bedeutet aber, dass die Baulanderschließung an der Schlossbreiten so zu erfolgen hat, dass die Trassensicherung für diese Straßenführung optional erhalten bleibt und nicht endgültig verbaut wird. Unser momentaner Wissensstand reicht nicht aus, um diese Frage zu beantworten. Die Antwort darauf wird es erst in ein paar Jahren geben, wenn das Areal bebaut sein sollte. Stellt sich dann heraus, dass die vorhandenen Verkehrsanbindungen ausreichen, kann man auf die zusätzliche Straße gerne verzichten.

Es mag sein, dass einige Anwohner einen Schrecken bekommen, wenn jetzt Überlegungen ins Spiel gebracht werden, hier eine Straße einzuplanen. Aber es könnte durchaus möglich sein, dass der Schrecken später noch größer ist, wenn das Gelände endgültig bebaut ist und festgestellt wird, dass die Straße fehlt und keine Entlastungsmöglichkeiten vorhanden ist.

Baulandbedarf und Baulandmodell

Erinnern wir uns. Die anvisierte Bebauung der Fohlenweide hatte in Kösching heftige Diskussionen ausgelöst. Dabei gab es eine Vielzahl von Stimmen, die sich gegen das von der CSU geplante, massive Wachstum Köschings ausgesprochen haben. Diese Einwände zählen nach unserer Meinung immer noch. Das soll nicht heißen, dass an der Schlossbreiten jegliche Bebauung verhindert werden soll. Doch moderate Entwürfe sind dabei anzustreben.

Wenn man in Kösching schon, wie von der CSU immer wieder gefordert, Bauland für junge Familien schaffen will, dann ist ein **allgemein verbindliches Baulandmodell unumgänglich.**

Die CSU könnte jetzt beweisen, dass sie ihre eigenen Forderungen ernst nimmt.

Die Bebauung der Schlossbreiten aber ausschließlich der Durchsetzung eines Baulandmodells zu unterwerfen und gleichzeitig alle anderen mit der Schlossbreiten zusammenhängenden Problemstellungen außer Acht zu lassen, ist für die Unabhängigen Wähler nicht akzeptabel.

Dem gesamten Vorhaben ist deshalb, seitens des Gemeinderates, größtmögliche Aufmerksamkeit zu widmen.