

## Öffentliche Bauausschusssitzung vom Montag, 28. Februar 2022 (mit Hintergrundinformation)

### TOP 1 Baubesprechung „Wirtsleit'n“, Walkertshofen

Aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden liegt die Planungshoheit für die städtebauliche Entwicklung bei den Gemeinden. Diese haben daher das Recht, im Rahmen eines Bauleitverfahrens rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne) zu erlassen. Eine solche Satzung hat somit den Charakter eines lokalen Gesetzes. D.h., die Inhalte eines Bebauungsplans sind daher grundsätzlich zu beachten. Abweichungen sind nach Art. 63 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

Und wegen einer solchen von einem Bauherrn gewünschten Abweichung trafen sich der beratende Bauausschuss der Gemeinde Attenhofen und weitere Gemeinderatsmitglieder vor Ort im Baugebiet Wirtsleit'n in Walkertshofen. Der Bauherr möchte eine Stützmauer an seiner südlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück und entsprechende Aufschüttungen auf Erdgeschosshöhe bis zur Grundstücksgrenze genehmigen lassen. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplans sind allerdings Stützmauern aller Art an der Grundstücksgrenze nicht zulässig, sollen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß im Bereich der Terrassen beschränkt sein und ist der bestehende Geländeverlauf zu erhalten.

Erst kürzlich hatte der Gemeinderat einen ähnlichen Antrag für eine Stützmauer im gleichen Baugebiet klar abgelehnt. Da war man der Meinung, dass man keinen Präzedenzfall schaffen wolle und an dieser Haltung auch in Zukunft festhalten wolle. Ferner hat der Bürgermeister von Anfang an mehrfach darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan vielseitig und liberal sei und die Bauherren kaum mit Ausnahmegenehmigungen rechnen könnten.

Vor der anwesenden Öffentlichkeit und den Gemeinderatsmitgliedern legte der Bürgermeister sogleich energisch los, man sei hier versammelt, weil Gemeinderatsmitglied Dr. Schramm den Rückbau der inzwischen errichteten Stützmauer fordere, wobei er sich auf Schreiben an den Bürgermeister und die Verwaltungsgemeinschaft bezog. Dabei sei man sich doch im Gemeinderat einig gewesen, dass, wenn zwei Nachbarn sich über eine derartige Baumaßnahme innerhalb eines Bebauungsplans einigen, das so befürwortet werden solle.

Man konnte sich des Eindrucks nicht erwehren, dass der Bürgermeister darauf abzielte, darzulegen, dass das vorliegende Problem bei Gemeinderatsmitglied Schramm liegt, und diesen somit öffentlich zu diskreditieren. Dass das eigentliche Problem in Abweichungen vom Bebauungsplan lag, erwähnte er mit keinem Wort, geschweige denn, dass er diese aufzeigte.

ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm stellte als unmittelbare Antwort zunächst einmal klar, dass er keinesfalls den Rückbau fordere. Sodann stellte er die Inhalte des Bebauungsplans dar, dass hier eine Abweichung vorliegt und, sollten die abweichenden Baumaßnahmen genehmigt werden, man dies auch für das gesamte Baugebiet hinnehmen müsse, da man einen Präzedenzfall schaffe, auf den sich andere Grundstückseigentümer berufen können. Insofern müsse man also einen Modus Operandi finden, der für das gesamte Baugebiet Anwendung findet.

Schramm betonte überaus deutlich, dass es nicht wahr sei, dass im Gemeinderat darüber befunden worden sein sollte, dass bei Einigung zweier Grundstücksnachbarn ein Gesetz wie ein Bebauungsplan faktisch ausgehebelt werden könne. In diesem Licht erscheint es auch hochgradig bedenklich, wenn Amtsträger eine solche Meinung öffentlich propagieren.

Schramm unterbreitete sodann einen Lösungsvorschlag: der Bauherr könnte, wie das Baurecht in einem solchen Fall vorsieht, einen Antrag auf isolierte Befreiung mit entsprechender Begründung stellen. Einem solchen Antrag könne das Gremium des Gemeinderats

zustimmen, insofern der Antragsteller die Unterschriften sämtlicher Nachbarn einhole. Offenbar war der Bürgermeister fälschlicherweise davon ausgegangen, dass Schramm, der selbst im vorliegenden Fall Grundstücksnachbar ist, seine Unterschrift verweigern würde.

Doch wie kann eine solche Fehleinschätzung zustande kommen. Nun, Schramm hatte im Vorfeld mit dem Bauherrn gesprochen und diesen auf die Möglichkeit einer isolierten Befreiung hingewiesen und geraten, den Bürgermeister diesbezüglich zu kontaktieren. Mehrere eMails Schramms an den Bürgermeister, in denen er das vorliegende Problem beschrieb und nachfragte, ob der Bauherr mit dem Bürgermeister Kontakt aufgenommen hat und was dabei herausgekommen sei, blieben jedoch unbeantwortet.

Diese Ignoranz seitens des Bürgermeisters zwingt Schramm leider immer wieder, die Kommunikation über den Zwischenweg der Gemeindeverwaltung zu führen. Einfacher wäre es freilich, wenn der Bürgermeister in direkten zweck- und sachdienlichen Kontakt mit dem ÖDP-Gemeinderatsmitglied treten würde. Dadurch wäre vielleicht sogar der Vor-Ort-Bauausschusstermin entbehrlich gewesen.

Allgemeiner Tenor bei der Vor-Ort-Bauausschusssitzung war schließlich eine allgemeine Zustimmung bei den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern zu Schramms Lösungsvorschlag bezüglich des weiteren Vorgehens - mit dem weiteren Hinweis einer geeigneten Begründung der Stützmauer. Insofern wird wohl in der kommenden Gemeinderatssitzung das Thema auf die Tagesordnung kommen. In letzter Instanz wird dann jedoch die Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Kelheim das Vorhaben bewerten und entscheiden müssen.