

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg";  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017 statt.

Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### 1. Eigentümerin Fl.-Nr. 122, Schreiben vom 01.07.2017, eingegangen am 06.07.2017

Im Rahmen der offenen Einwendungsfrist erhebe ich gegen den "Bebauungs- und Grünordnungsplan Salvatorberg" der Stadt Mainburg in der Entwurfsfassung vom 9.5.2017 folgenden Einwendungen:

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Ausführungen zur Flächenqualität der überplanten Grundstücke. Er befasst sich nicht mit der Herabzonung in Anspruch genommener Flächen aus Privateigentum. Um den Bebauungsplan abwägungsgerecht – und damit wirksam (§ 1 Abs. 7 BauGB) – beschließen zu können, muss er sich zu anfallenden Entschädigungsansprüchen verhalten. Eine vor dem Bayer. Verwaltungsgerichtshof zu erhebende Normenkontrollklage nach § 47 VwGO würde die Fehlerhaftigkeit und damit die Unwirksamkeit des Bebauungsplans bestätigen.

Wie Ihnen bereits hinreichend bekannt, bin ich Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 122 der Gem. Mainburg mit einer Fläche von ca. 1.500 qm, das in den Aufstellungsbereich des o.g. Bebauungsplans fällt. Ich muss nicht weiter dazu ausführen, dass das LRA Kelheim noch vor ca. 20 Jahren von einer Bebaubarkeit dieses Grundstücks ausgegangen war (vgl. die Äußerung des damaligen Reg. Dir. Wagner, die sich in den Akten befindet). Die Stadt Mainburg verweigerte in der Folgezeit – aus welchen Gründen auch immer – die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB für eine Bebauung nach § 34 BauGB. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof sah zuletzt in der mündlichen Verhandlung davon ab von einer Innenbereichslage auszugehen, weil sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kellerstraße noch eine Baulücke befindet. Er meinte aber, dass die Beteiligten sich über eine Bebauung einigen sollten. Dass mein Grundstück in die Kategorie von "Bauerwartungsland" fällt, bleibt aber von der rechtlichen Einstufung einer fehlenden aktuellen Bebauungsmöglichkeit unberührt und kann – auch angesichts der Äußerungen des LRA vor mehr als 20 Jahren – nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden.

Die Stadt Mainburg verkennt, dass mit den Verfahren vor den Verwaltungsgerichten und die Erfolglosigkeit meiner Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung auch bereits die Frage anfallender Entschädigungsansprüchen vom Tisch ist. Dem ist keinesfalls so; der Bundesrechtshof hat bereits in seinem Urteil vom 25.11.1974 (III ZR 42/73- juris) unmissverständlich klargestellt, dass "für die Entscheidung darüber, ob die Stadt verpflichtet ist, die herabgezonte Fläche zu erwerben, offen bleiben kann, ob diese Grundstücke zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder zum Außenbereich (§ 35 BauGB) gehörten. Im Ergebnis ist die Feststellung, dass die von dem Bebauungsplan erfassten Grundstücke Bauerwartungsland gewesen sind, nicht zu beanstanden.

Die enteignungsrechtliche Frage nach der "Qualität" eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Bebauungsplan usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Für die Frage, ob die betroffene Fläche als Bauerwartungsland zu werten ist, darf hiernach nicht allein auf das Bestehen von Baurecht abgestellt werden; ausschlaggebend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind vielmehr – auch bei der Ablehnung < einer Ausweisung von Baurecht > – die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie ihre gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 39, 198, 209f; LM Art 14 (Ce) GrundG Nr. 25 und 30). Das gilt auch, wenn die hier in Rede stehenden Grundstücke im Außenbereich liegen sollten. Auch dann ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten – beispielsweise die günstige Lage in der Nähe von Anlagen der Erschließung und der Infrastruktur – die den Grundstücken im gesunden

Grundstücksverkehr zuteil werdende Einschätzung bereits in dem für die Bestimmung ihrer Qualität maßgebenden Zeitpunkt beeinflussen (BGHZ 39,198, 203/204; BGH WM 1968, 581; Senatsurteil vom 22. Februar 1971 – 111 ZR 131/70 S,6f = BRS Band 26 Nr. 59; vgl. auch BVerwG 8, 343/345) – Rn. 21 ff. des Urteils (ebenso BGH, Urteil vom 9.10.1997- 111 ZR 148/96- juris Rn. 5 und 9).

Von dieser Rechtsauffassung des Bundesgerichtshof ausgehend: Mein Grundstück ist von der Erschließungsanlage Kellerstraße erschlossen, mit dort vorhandener Kanalisation zu Entwässerung des Grundstücks und eines Rohrnetzes zur Versorgung mit Trinkwasser. Von Bauerwartungsland konnte und musste daher seit Erstellung dieser Infrastruktur und einsetzender Bebauung der umgebenden Grundstücke ausgegangen werden.

Ich beantrage bereits jetzt die Übernahme der Flächen meines Grundstücks Fl.-Nr. 122 und die Festsetzung einer entsprechenden Entschädigung gem. § 40 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB/Grünfläche). Die Entschädigung für Bauerwartungsland bemisst sich mit ca. 25 % des Baulandpreises (als unterste Stufe von 25 % des aktuellen Bodenwertes, vgl. OLG Hamburg vom 28.05.2004 - 1Baul U 2/03 - juris Rn. SO). in Mainburg ist von einem Quadratmeterpreis von ca. 400,00 €/qm auszugehen. 25% hieraus ergeben bei einer Fläche von 1.500 qm einen Entschädigungsbetrag von (zumindest) 150.000,00 €.

Ich hoffe, die Stadt Mainburg anerkennt diese durch höchstrichterliche Rspr. abgesicherte Forderung und tritt nicht wieder in endlose Rechtsstreitigkeiten ein. Über mein Übernahmebegehren hat das Landratsamt zu entscheiden, § 43 Abs. 1 BauGB. Ggf. lassen sich aber auch vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof angeregte Verhandlungen doch noch mit einem vernünftigen Ergebnis abschließen. So könnte ich mich bereit erklären, den südlichen, spitz zulaufenden Teil meines Grundstücks (ca. 600-700 qm) der Stadt Mainburg durch Eigentumsübertragung (oder Bestellung einer Grunddienstbarkeit) zur vorgesehenen Nutzung gegen einen die Verfahrenskosten deckenden Preis zu überlassen, wenn mir im Gegenzug im nördlichen restlichen Teil des Grundstücks Baurecht eingeräumt wird. Das Landratsamt könnte in einem Verfahren nach § 43 BauGB hierüber vermitteln.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (ständige Rechtsprechung seit Bundesverwaltungsgericht vom 12.12.1969, Az. 4 C 105.66). Ein Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Voraussetzung ist, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese allgemeinen Belange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken (vgl. BVerwG v. 13.03.2017, Az. 4 BN 25/16). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für die Planunterworfenen zu berücksichtigen.

Die Stadt Mainburg hat sich im Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich mit den öffentlichen und privaten Interessen, auch mit dem Grundstück Fl.-Nr. 122, auseinandergesetzt. Der Salvatorberg ist seit über 100 Jahren mit seinen steilen, stark bewaldeten Hängen und den in großem Umfang vorhandenen wertvollen Grünflächen ein prägender Grünbestandteil des Stadtbilds von Mainburg. Es ist für die Stadt Mainburg überaus wichtig, das sowohl historisch als auch naturschutzfachlich wertvolle Ensemble des Salvatorbergs in seinem Bestand umfänglich zu schützen. Hierfür wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs jede einzelne Fläche im Hinblick auf seine bauplanungsrechtliche und naturschutzfachliche Qualität überprüft, die nach den städtebaulichen Zielvorstellungen notwendigen Festsetzungen festgelegt und mit den betroffenen Eigentümerbelangen abgewogen. Es ist nicht so, dass der Bebauungsplanentwurf keine Ausführungen zur Flächenqualität der überplanten Grundstücke enthält. Die Stadt Mainburg ging und geht nach wie vor davon aus, dass es sich bei den überplanten Flächen um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB handelt. In Bezug auf das Grundstück Fl.-Nr. 122 fühlt sich die Stadt durch die Einschätzung des BayVGH in einem im Jahr 2015 geführten Prozess bestätigt.

Die Stadt hat festgestellt, dass im Bereich der Fl.-Nr. 122 mehrere naturnahe Flächen im Übergang zu den Laubwaldbeständen bestehen. Die Obstwiesen, die Hochstaudenflächen und die Wiese an der Kellerstraße stellen aus Sicht der Stadt gerade im Hinblick auf die Verzahnung mit den Heckenstrukturen und den angrenzenden Waldflächen einen hohen Struktureichtum und somit einen besonderen Wert für die Pflanzen- und Tierwelt dar. Um diese aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Grünflächen zu schützen, wurden diese im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt und durch die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.4 und 2.5 die extensive Nutzung dieser Flächen sichergestellt. Mit den Festsetzungen werden also die bestehenden Grünstrukturen aufgenommen und durch bauleitplanerische Festsetzungen in ihrem naturnahen Vegetationsbestand gesichert. Der Stadt ist bewusst, dass durch diese Festsetzung möglicherweise nach § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässige Nutzungen auf diesen Flächen eingeschränkt werden; sie sieht dies aber lediglich im Hinblick auf privilegierte Nutzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB als gegeben an. Dem gegenüber bewertet sie das Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen zu bewahren und den Salvatorberg so als wesentlichen Grünbestandteil der Stadt Mainburg zu sichern und langfristig auch dorthin zu entwickeln, als gewichtiger an.

Der Stadt ist bewusst, dass Festsetzungen eines Bebauungsplans Entschädigungen in Geld oder durch Übernahme gemäß §§ 40 ff. BauGB auslösen können. Nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur erfasst die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB abweichend vom Wortlaut her aber nur die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, nicht aber private Grünflächen (vgl. OVG Saarland vom 25.06.2009, Az. 2 C 478/07; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 40 Rn. 12). Die Stadt sieht somit keine von der Einwanderin geltend gemachten Übernahmeansprüche gemäß § 40 Abs. 2 BauGB als gegeben an. Selbst wenn man die private Grünfläche mit den entsprechenden Festsetzungen als entschädigungspflichtige Festsetzung ansehen wollte, ist sich die Stadt einerseits der Eigentumsbeschränkung andererseits einer Entschädigungspflicht und einem möglichen Übernahmeanspruch bewusst. Sie erkennt diesen an und wäre grundsätzlich bereit, diesen zu tragen. Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind in ihrer städtebaulichen Zielrichtung aber von so hoher Bedeutung, dass einerseits die Eigentumsbeschränkung und andererseits auch ein möglicher Entschädigungs- und Übernahmeanspruch durch die Stadt hingenommen wird. Die Stadt geht allerdings davon aus, dass die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungseinschränkungen denjenigen der bisherigen Nutzung keine zusätzlichen erheblichen Belastungen auferlegen und damit grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche bestehen.

## 2. Schreiben Rechtsanwälte für Eigentümer Fl.-Nr. 126, Schreiben vom 10.07.2017, eingegangen per Fax am 10.07.2017

Im derzeit durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geben wir für unsere Mandantschaft folgende Stellungnahme mit Einwendungen und Anregungen ab:

1. Die bisherigen Einwendungen, die wir mit Schriftsatz vom 13.06.2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht haben, bleiben in vollem Umfang aufrechterhalten.

Die dazu vorliegende Behandlung in der Sitzung vom 12.07.2016 überzeugt in keiner Hinsicht.

Es ist gerade nicht nachvollziehbar lediglich für die bestehenden Wohngebäude Baugrenzen aufzunehmen und den Bestand festzusetzen, nicht aber die umliegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude einer sinnvollen und angemessenen Nutzung zuzuführen. Die Behauptung, man wolle dadurch eine Verfestigung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur vermeiden, überzeugt schon deshalb nicht, weil die Bestandsgebäude ja bereits tatsächlich vorhanden sind, damit eine vorhandene Siedlungsstruktur gar nicht verändern können und andererseits diese Gebäude ja nicht damit verschwinden, dass man ihnen keine weitere Nutzung mehr zumisst. Die damit verbundene Hoffnung, der Bestandsschutz werde irgendwann erlöschen bzw. einer Beseitigungsverfügung zugeführt werden, ist dabei ohne jegliche Relevanz und auch jenseits einer tatsächlich rechtlichen Möglichkeit. Diese Bestandsgebäude werden bestehen bleiben, sie werden vom Eigentümer in jedem Fall erhalten werden und auch genutzt werden im Rahmen der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine Beseitigungsverfügung wird das Landratsamt insoweit auch nicht durchsetzen können; eine Enteignung kann mit den Bebauungsplanfestsetzungen definitiv nicht verfolgt werden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ziele entsteht vielmehr dadurch, dass man die Gebäude nicht verbessern, letztlich auch verschönern kann, sondern sie nur in ihrem bisherigen Zustand erhalten kann. Städtebaulich werden sie vorhanden bleiben und genutzt werden. Damit ist das Ziel, weitere bauliche

Nutzungen auszuschließen, gerade nicht erreicht. Dementsprechend halten wir die Einwendungen diesbezüglich aufrecht.

2. In der jetzt durchgeführten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in den Plänen noch eine weitere Verschlechterung der Situation dadurch eingetreten, dass in den planlichen Festsetzungen unter 1.2.3 die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten des Wohngebäudes auf Fl.-Nr. 126 auf vier Wohneinheiten beschränkt ist. Dies entspricht der Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Gebäude, allerdings unter Außerachtlassung von möglichen Wohnungen im Dachgeschoss. Folge wäre, dass die Wohnungen im Dachgeschoss, die bereits errichtet sind, nicht genutzt werden könnten, vor allem aber auch eine umfassende Nutzung des vorhandenen Gebäuderaumes nicht möglich wäre. In der Begründung wird dazu angeführt, dass im Bereich des Salvatorberges keine neuen Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, um langfristig die Umsetzung einer Grünfläche zu erreichen. Der Stadt sei aber bewusst, dass in dem Bereich genehmigte Wohnnutzung vorhanden sei, die mit Rücksicht auf das Eigentumsrecht im Bestand gesichert werden soll, auch ein Wiederaufbau der Wohngebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB soll möglich sein. Ausgeschlossen werden sollen aber Nutzungsänderungen und -erweiterungen des vorhandenen Bestandes. Der Stadt sei zwar bewusst, dass damit ein gewisser Eingriff in das Eigentumsrecht verbunden sei. Sie sehe allerdings die städtebaulichen Ziele als gewichtiger an.

Diese Begründung lässt jede städtebauliche Anforderlichkeit vermissen. Das Wohngebäude unserer Mandantschaft ist seit vielen Jahrzehnten vorhanden, wurde auch jetzt genehmigt in Wohnnutzung umgenutzt, weist zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Die genehmigten Wohnungen würden eine Nutzung des Dachgeschosses nicht zulassen, obwohl dieses Dachgeschoss tatsächlich auch als Bestand erhalten bleiben soll. Bei einer vorhandenen GR von 275 m<sup>2</sup> würden übergroße Wohnungen entstehen und andererseits aber das Dachgeschoss nicht nutzbar sein. Dies ist mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht in Einklang zu bringen. Die Zulassung von mehreren Wohnungen im vorhandenen Gebäude entsprechend der tatsächlich im Gebäude vorhandenen Möglichkeiten würde die städtebaulichen Ziele, die von der Stadt genannt werden, in keiner Weise beeinflussen oder gar verschlechtern. Dadurch würde das geplante Ziel, langfristig die Umsetzung einer Grünfläche zu erreichen, in keiner Weise gefördert oder beeinflusst. Da darüber hinaus auch ein Wiederaufbau der Wohngebäude möglich ist, bleibt offen, welchen Einfluss die Anzahl der Wohneinheiten auf diese Zielsetzung haben soll. Hierzu fehlt es damit an jeder Rechtfertigung für einen derart massiven Eingriff in das Eigentumsrecht. Unsere Mandantschaft hat ein vorhandenes Gebäude, das sie auch bereits jetzt im Rahmen des § 35 Abs. 4 umnutzen konnte, das auch erhalten bleiben soll, das aber im Zuge der jetzt durchgeführten Bauleitplanung jedenfalls die Möglichkeiten erhalten muss, die dem Gebäude innewohnen, also eine vollständige Ausnutzung der vorhandenen Geschossfläche für Wohnungen.

Wir beantragen daher ausdrücklich, in dem Bestandsgebäude die Zahl der Wohneinheiten nicht zu beschränken bzw. auf die Anzahl zu beschränken, die tatsächlich im Gebäude möglich sind und auch bereits verwirklicht wurden (sieben Wohnungen).

Wenn die Stadt schon unter allen Umständen daran festhalten will, dass die bestehenden Nebengebäude keiner weiteren sinnvollen Nutzung und Verwendung zukünftig zugeführt werden können, müssen jedenfalls die Möglichkeiten im Wohngebäude in vollem Umfang nutzbar sein, zumal dies zu keinerlei Veränderung der tatsächlichen Lage führt und auch den städtebaulichen Zielen insofern nicht widerspricht, als das Gebäude ja tatsächlich vorhanden ist und auch vorhanden bleiben wird.

Unsere Mandantschaft wäre bereit für den Fall, dass eine Nutzung der Nebengebäude nicht ermöglicht wird, diese weiterhin nur im Rahmen des landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betriebes zu nutzen und nicht einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Gegenzug muss aber zumindest die Wohnnutzung im bestehenden Wohngebäude in vollem Umfang möglich sein.

Bei Zugrundelegung einer Planung, die keinerlei Veränderungen zulässt, stellt sich ja ansonsten umso mehr die Frage der Notwendigkeit im Hinblick auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet und den Landschaftsplan. Da die Stadt aber ersichtlich weiterhin an der Planung festhalten will, müsste sie zumindest die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde leiten und sich an den tatsächlichen Gegebenheiten, die ja aufrechterhalten werden sollen, auch orientieren. Diese Entwicklungs- und Ordnungsaufgabe der Gemeinde muss zu konkreten planerischen Aussagen und Entwicklungsmöglichkeiten führen. Dies wäre nur gewährleistet, wenn die Wohnnutzung in vollem Umfang im Gebäude unserer Mandantschaft ermöglicht wird. Ansonsten ist es nicht gerechtfertigt, mit

den Mitteln des Bebauungsplanes zusätzliche Beschränkungen zu schaffen. Mit dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ist dies nicht in Einklang zu bringen.

Wir regen daher ausdrücklich an, die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf dem Gebäude auf Grundstück Fl.-Nr. 126 abzuändern und mindestens den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und den entsprechenden Bestand auf Dauer zu sichern und auch künftigen Nutzungsänderungen und einer Wiederaufbaumöglichkeit zuzuführen.

Eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudebestandes gehört auch zu den Eigentumsrechten unseres Mandanten, für die es einer zwingenden Rechtfertigung bedarf, um darin einzugreifen. Eine solche Rechtfertigung ist nicht in Sicht. Die Tatsache, dass die Wohnungen auch Stellplätze erfordern, rechtfertigt jedenfalls eine solche Beschränkung nicht. Auch für das Kloster und die Besucher sind Stellplätze erforderlich und vorhanden, die eine Versiegelung bewirken. Im Übrigen können Stellplätze gegebenenfalls auch in den Nebengebäuden untergebracht werden. Eine zusätzliche Versiegelung jedenfalls entsteht ohnehin nicht. Die bereits vorhandenen Stellplätze reichen aktuell ohnehin aus. Von einer städtebaulichen Fehlentwicklung in diesem Zusammenhang kann bei vorhandenen Gebäuden sicherlich nicht die Rede sein.

Unsere Mandantschaft wird eine solche Beschränkung auch nicht hinnehmen können.

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren aus einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Ziel des Bebauungsplans ist es, den Salvatorberg in seiner Gesamtkomposition zu erhalten und dabei insbesondere die für den Stadtkern Mainburg wesentlichen und landschaftlich wertvollen Wälder, Gehölzbestände und Grünflächen nachhaltig zu sichern und zu erhalten. Der Stadt ist dabei aber bewusst, dass es in dem Bereich des Salvatorberges Wohnnutzung gibt, die vorhanden und genehmigt und somit in ihrem Bestand erhalten werden können. Insofern wurden für die bestehenden Wohngebäude bestandsfestsetzende Baugrenzen aufgenommen.

Die ehemals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben und zwischenzeitlich auch ein Vorbescheidsantrag für den Ausbau des Dachraums eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit drei Wohneinheiten und Anbau eines Carports beantragt. Dies ist von der Stadt nicht gewünscht. Vielmehr soll sich der Salvatorberg langfristig gesehen zu einer grünen Oase entwickeln. Der Stadt ist bewusst, dass die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude nicht von heute auf morgen beseitigt werden; allerdings möchte sie verhindern, dass sich in diesen Gebäuden eine Wohnnutzung etabliert, die die vorhandene Splittersiedlung verfestigt und erweitert. Entgegen den Ausführungen der Einwanderin macht es durchaus einen Unterschied, ob vorhandene Gebäude als „leere Hülle“ bestehen bleiben und irgendwann einmal beseitigt werden oder ob sie einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, den Salvatorberg als „grüne Stadtkrone“ zu erhalten und zu entwickeln, ist es weder vereinbar, bauliche Erweiterungen in diesem Gebiet zuzulassen, noch neue Nutzungen in dem bestehenden Bestand zuzulassen. Auch für neue privilegierte Nutzungen ist aus Sicht der Stadt der Bereich des Salvatorbergs nicht geeignet. Auch insofern war es erforderlich, für die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude keine Baugrenzen mehr festzusetzen. Die Baugrenzen um die Bestandswohngebäude wurden so eng gezogen, dass hier eine andere Nutzung quasi nicht möglich sein wird.

Die Stadt sieht die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele als erforderlich an. Ziel der Stadt ist es, im Bereich des Salvatorbergs eine weitere bauliche Entwicklung auszuschließen, um so den Salvatorberg mit seinen wertvollen Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Jede weitere (Wohn-) Nutzung in diesem Bereich würde den städtebaulichen Zielen der Stadt zuwiderlaufen; sie würde weiteren Stellplatzbedarf hervorrufen und auch sonst die Wohnnutzung erweitern und verfestigen. Ziel ist es aber gerade, die für den Stadtkern Mainburg so wichtigen und landschaftlich wertvollen Grünzäsuren und Grünflächen zu erhalten. Die Grünflächen sollen entsprechend des Planungskonzeptes im Flächennutzungs- und Landschaftsplan von Bebauung freigehalten werden. Schon das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 126 wird als städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich angesehen. Daher soll zwar die bestehende genehmigte Wohnnutzung im Bebauungsplan in ihrem Bestand festgeschrieben, darüber hinaus aber keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden. Hierdurch soll eine Verfestigung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur vermieden werden. Mit Bauantrag vom 28.09.2016

beantragte der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 126 die Genehmigung des Ausbaus des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses in drei Wohneinheiten. Die Stadt sah diesen Bauantrag nach der damals geltenden Bebauungsplanentwurfsfassung als nicht genehmigungsfähig an. Das Landratsamt Kelheim hat über den Bauantrag bislang nicht entschieden. Um sicherzugehen, dass keine weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen genehmigt werden, und um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, nämlich die Wohnnutzung auf den derzeit genehmigten Bestand zu beschränken, hat die Stadt in dem Bebauungsplan eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten entsprechend des genehmigten Bestandes aufgenommen. Nachdem eine Erweiterung der genehmigten Wohneinheiten in dem Gebiet von Seiten der Stadt nicht gewünscht ist, werden auch die ohne Genehmigung errichteten Wohnungen bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Diese laufen zum einen dem städtebaulichen Ziel der Stadt zuwider, zum anderen sieht die Stadt auf Eigentümerseite keinen Bedarf, Wohnungen, die der Eigentümer auf eigenes Risiko ohne Genehmigung gebaut hat, nachträglich zu legalisieren. Die Stadt berücksichtigt hierbei auch, dass das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurde (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Auch bei Nichtvorliegen des Bebauungsplans wäre die Errichtung von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss aus Sicht der Stadt mangels Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht zulässig. Auch als nicht privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sieht die Stadt die Genehmigungsfähigkeit wegen Entgegenstehens öffentlicher Belange als nicht gegeben an. Nachdem das Landratsamt Kelheim als zuständige Bauaufsichtsbehörde dem Bebauungsplan in Bezug auf die Wohneinheiten nicht als eindeutig bestimmt angesehen hat, nimmt die Stadt eine Begrenzung der Wohneinheiten in den Bebauungsplan auf.

Klarstellend soll an dieser Stelle noch einmal betont werden, dass es mittel- bis langfristiges Ziel der Stadt ist, die nicht mit Bauraum festgesetzten Gebäude, insbesondere auf Fl.-Nr. 126, zu beseitigen und keiner Nachfolgenutzung zuzuführen. Die Gemeinde hält diese Eigentumseinschränkung für gerechtfertigt. Zum einen handelt es sich bislang um die dem Betrieb zugeordneten Nebenanlagen, zum anderen sind die von der Stadt betonten städtebaulichen Interessen von so hohem Gewicht, als dass sie insoweit eine mögliche Eigentumsbeschränkung rechtfertigen.

Die Stadt bleibt aus den genannten Gründen bei der Festsetzung der genehmigten Wohnnutzungen. Eine Erweiterung der Wohnnutzung in Form der Genehmigung der im Dachgeschoss errichteten Wohnungen würde dem städtebaulichen Ziel der Stadt zuwider laufen und ist daher nicht gewünscht.

### 3. Eigentümer Fl.-Nr. 199/5, Schreiben vom 12.07.2017, eingegangen am 12.07.2017

Wie bereits heute telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen die Stellungnahme und einige Anpassungsvorschläge zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg" betreffend meines Grundstücks Elsenheimerweg 10, Mainburg.

Ich möchte Sie bitten, dies bei Ihrer anstehenden Entscheidung im Bauausschuss am 26.07.2017 zu berücksichtigen. Bitte teilen Sie mir die möglichen Beschlüsse hierzu schriftlich mit.

Stellungnahme und Änderungsvorschläge:

1. Hinteres Gebäudeeck (Nord/West) des Wohngebäudes, Elsenheimerweg 10 befindet sich innerhalb der Grenze des Veränderungsverbots. Hier sollte die Grenze des Veränderungsverbot an das Gebäude angepasst werden (Hausecke ausnehmen, analog: Elsenheimerweg 15 Gebäude [...]).
2. Hinweis: die Flurnummer 200/7 existiert nicht mehr, da bereits 2001 das Grundstück mit dem Grundstück Flurnummer 199/5 vereinigt wurde (siehe Grundbuchauszug).
3. Grafische Darstellung der Garage mit Carport ist falsch. Garage und Carport besitzen ein gemeinsames Satteldach.
4. Im Plan ist ein Nebengebäude (Holzbau ohne Bodenplatte, Gartenhäuschen) nicht eingezeichnet (im Luftbild Dach aber erkennbar). Das Gebäude wurde im Jahre 1970 vor dem Bau des Wohngebäudes errichtet. Zu späterem Zeitpunkt wurde das Dach erneuert. Dieses Nebengebäude besitzt Bestandsschutz und sollte im Plan eingezeichnet werden.

5. Ebenfalls vor dem Bau des Wohngebäudes wurde ein offener Holzleger (Holzbau) errichtet. Dieser ist ebenfalls nicht im Plan enthalten. Dieser besitzt aber ebenfalls Bestandsschutz und sollte im Plan eingezeichnet werden.

6. Das Nachbargebäude, Eisenheimerweg 8, [...] befindet sich ca. 3 m weiter südlich zum Eisenheimerweg hin (vgl. auch Luftbild). Hier entspricht der Plan nicht der Realität. Da es das Interesse der Stadt Mainburg ist, die Bebauungsgrenze und das Veränderungsverbot soweit wie möglich an den Gebäudegrenzen zu orientieren (vgl. Gebäude Eisenheimerweg 10 / Eisenheimerweg 15) ist hier eine Anpassung erforderlich und aus meiner Sicht wünschenswert.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die angesprochenen Punkte 1, 2, 3 und 6 liegen nicht im Geltungsbereich und sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 1:

Das genannte Gebäude Hs.-Nr.10, auf Fl.-Nr. 199/5, befindet sich nicht im Geltungsbereich. Die Geltungsbereichsgrenze spart hier das gesamte Gebäude aus. Dies ist allerdings aufgrund der Kleinflächigkeit in Bezug auf den Maßstab nur schwer zu erkennen. Maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allerdings die innere, zum Bebauungsplangebiet hin gelegene Kante der schwarzen Strichlierung.

Zu 2. und 3:

Die Ausführungen des Eigentümers unter Ziffer 2 und 3 beziehen sich auf Darstellungen im Lageplan betreffend das Grundstück Fl.-Nr. 199/5. Dieses Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salvatorberg“. Es handelt sich hier um einen amtlichen Lageplan (Digitale Flurkarte, DFK), der von der Stadt als Grundlage verwendet wurde. Die Stadt selbst hat in diesem Bereich keine Festsetzungen getroffen.

Zu 4. und 5:

Das Nebengebäude (Holzbau ohne Bodenplatte, Gartenhäuschen) und die offene Holzlege (Holzbau) sind weder in der digitalen Flurkarte (DFK) noch im Geoportal als Gebäude erfasst und bestenfalls im Luftbild „erahnbare“. Bei der Kartierung waren diese auch aufgrund des unwegigen Geländes nicht von außen einsehbar. Die beiden Strukturen werden daher nur im Bestandsplan nachgetragen, hier mit dem Hinweis „Ergänzung Gartenhäuschen, Holzlegen u.v.m. nicht eingemessen“.

Zu 6:

Das Gebäude Eisenheimerweg 8 liegt ebenfalls vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Gebäudedarstellung entspricht der der digitalen Flurkarte (DFK) und dem Geoportal. Zwar wird es im Bereich der östlichen Gebäudeecke von dem Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ überdeckt; maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allerdings die innere, zum Bebauungsplangebiet hin gelegene Kante der schwarzen Strichlierung.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017 statt. Insgesamt wurden 17 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Höhere Landesplanungsbehörde

- Katholische Kirchenstiftung
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Landratsamt Kelheim
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

## 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 29.06.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 30.06.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Bereich Forsten, Schreiben vom 30.06.2017
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz, Schreiben vom 06.07.2017
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Schreiben vom 06.07.2017
- Landratsamt Kelheim, städtebauliche Belange, Schreiben vom 06.07.2017
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 06.07.2017
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 06.07.2017
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 14.07.2017

## 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

### 3.1 Schreiben der Bayernwerk AG, Schreiben vom 13.06.2017

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zudem verweisen wir auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 13.05.2016:

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 13.05.2016:

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Lage der Leitungstrassen werden in der Begründung unter Kapitel 8. „Ver- und Entsorgung“ in einem gesonderten Leitungsplan dargestellt.