

Freitag, 3. Februar 2023, Erdinger Anzeiger / Lokalteil

## **Trotz Anwalt: Grundstückseigentümer dürfen nicht bauen**

### **Wartenberger Marktrat hält an seiner Planung fest: Bereiche am Burggraben und Zieglerweg bleiben frei**

Wartenberg - Die „Höhlenmenschen“ lassen nicht locker: Als der Wartenberger Marktrat am Mittwoch die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans, die die Bereiche Burggraben und Zieglerweg betrifft, auf dem Tisch hatte, musste er sich erwartungsgemäß mit Einwänden von Grundstücksbesitzern befassen, die nach den aktuellen Planungen doch nicht mehr bauen dürfen.

Beim Burggraben hatte das Gremium jedoch vergleichsweise wenig Mühe. Wie berichtet, hatte das Landratsamt den Bereich unterhalb der Kirche auf dem Nikolaiberg zum Außenbereich erklärt. Eine Bebauung ist dort nur möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Genau das aber ist vom Tisch. Die zunächst geplanten massiven Eingriffe in den steilen Hang unterhalb der Kapelle hatten zu der scherzhaften Bezeichnung „Höhlenmenschen“ seitens des SPD-Rats Michael Paulini geführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht der Marktrat im Grunde nur, was von der Rechtsaufsicht vorgegeben ist. Dazu kam im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch eine energische Rückendeckung durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege: Dieses verweist in seiner Stellungnahme auf die große Bedeutung nicht nur der Kapelle oben auf dem Berg, sondern auch der Bodendenkmäler, die zurückgehen auf den ersten Sitz der Wittelsbacher, der eben in Wartenberg war. Das Amt „unterstützt daher den Markt bei seinen Bemühungen, diesen Bereich auch künftig nicht zu bebauen, um die visuelle Integrität der Kapelle zu erhalten und für spätere Generationen zu sichern“.

Planer Franz Pezold tat sich so leicht, in die Beschlussvorlage zu schreiben, dass eine Änderung der Planung durch den Einwand der Grundstückseigentümerin, die hier trotz allem gerne gebaut hätte und auch eine Anwaltskanzlei beauftragt hatte, nicht veranlasst sei.

Deutlich weiter ausholen musste der Planer dagegen beim Zieglerweg: Auch hier hatten sich nach einer öffentlichen Ortseinsicht und mehreren intensiven Beratungen Marktrat und Bauausschuss entschlossen, einen größeren Bereich am Hang von jeglicher Bebauung freizuhalten (wir berichteten). Die Anwaltskanzlei der Grundstückseigentümer argumentiert nun damit, dass dort ursprünglich ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten hätte gebaut werden sollen. Die Planungsabsicht des Marktes bedeute eine große Entwertung des Grundstücks.

Pezold bemühte unter anderem überregionale Planungen, die schon länger bekannt seien. So gebe es ein Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises. Danach handelt es sich um einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt eines Trockenstandortes. „Das naturschutzfachliche Ziel ist die Erhaltung und Optimierung des kleinstrukturierten Lebensraumkomplexes aus Magerrasen, Hecken, Laubwaldbeständen und extensiver Wiesen bei Wartenberg als Kernfläche für die Erhaltung des typischen Artenspektrums im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.“ Zu dieser spröden Formulierung kommt noch die Argumentation des Marktrats, dass der Bereich landschaftlich von derart hohem Wert sei, dass eine Bebauung nicht ratsam sei. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass darüber nachgedacht wird, dort sogar ein Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Pezold sagte, dass der Markt durchaus das Recht habe, bestimmte Bereiche von der Bebauung auszunehmen. Genau das passiert jetzt, der Rat beließ es bei nur drei Gegenstimmen bei der Planung. Der Beschluss, die Änderung des Flächennutzungsplans festzustellen, erging einstimmig. Er steht allerdings noch unter dem Genehmigungsvorbehalt durch das Landratsamt. KLAUS KUHN