

# Petition als letzter Ausweg



Wo geht's künftig lang in Unterstaadach? Um das bisherige Wochenendhaus-Sonderbaugebiet in Richtung Dauerwohnen zu entwickeln, hat die Marktgemeinde Hofkirchen alle rechtlichen Mittel ausgeschöpft – ohne Erfolg. Jetzt soll es eine Petition an den Bayerischen Landtag richten. –Foto: Brunner

## Hofkirchen

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat als höchste juristische Instanz das letzte Wort gesprochen. Damit ist eine Bebauungsplanänderung, nach der man im Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaadach auch dauerhaft wohnen darf, vom Tisch. Eigentlich. Doch manche Nutzer der Grundstücke und Häuser in dem Bereich wollen das nicht akzeptieren. Nun soll der Petitionsausschuss des Bayerischen Landtags eingeschaltet werden. „Wir reden über Menschen, die zum Teil ihren Besitz verlieren“, machte Walter Schink, einer der Wortführer der Unterstaadacher Siedler, im Rathaus deutlich.

Mit Beschluss vom 17. März 2022 hat das Bundesverwaltungsgericht den Schlussstrich unter die von einem

Bürger, der in unmittelbarer Nähe zu dem Wochenendhaus-Areal lebt, eingereichte Klage gezogen. Damit erlangte das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 9. Juni 2021 Rechtskraft, demzufolge der Bebauungsplan „Wochenendhaus-Sonderbaugebiet Unterstaudach – Deckblatt Nr. 4“ des Marktes Hofkirchen unwirksam ist. Weitere Rechtsmittel seien in dieser Angelegenheit nicht zulässig, heißt es in einem Bekanntmachungshinweis, der auf der Homepage der Kommune nachzulesen ist. „Wir haben die obersten Instanzen bemüht“, betonte Bürgermeister Josef Kufner (CSU) am Dienstagabend im Marktgemeinderat, um zu versichern, dass alles versucht worden sei, den in dem Rechtsstreit unterlegenen Bürgern zu helfen.

Vor acht Zuhörern – darunter auch Altbürgermeister Willi Wagenpfeil (SPD) – nahm Kufner abschließend Stellung zu der Problematik. „Seit Jahrzehnten findet in dem baulich vorbelasteten Gebiet kaum die ursprünglich beabsichtigte Wochenendhaus-Nutzung statt“, sagte er. Stattdessen würden die Parzellen – teils durch die Bauaufsicht geduldet – zum Dauerwohnen genutzt, seien Brachland oder von ruinöser Bausubstanz geprägt. Daher wäre es von der überwiegenden Mehrheit der dortigen Grundstückseigentümer als inakzeptable Untätigkeit interpretiert worden, wenn der Markt nicht jede rechtlich denkbare Möglichkeit zur Gebietsanpassung genutzt hätte, meinte Kufner.

Vor diesem Hintergrund und mit der Zielsetzung, dort – wo sinnvoll und städtebaulich möglich – Dauerwohnen zu ermöglichen, eröffnete der Marktgemeinderat mit Beschluss vom 27. März 2018 das Bauleitplanverfahren in Unterstaudach. „Die Gemeinde hat stets jeden einzelnen Verfahrensschritt mit dem Landratsamt Passau oder der Regierung von Niederbayern abgestimmt“, erklärte Kufner. Der Versuch einer Gebietsänderung sei auch nach dem Bürgermeister-Amtswechsel 2020 weiterverfolgt worden. Angesichts der Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und zuletzt des Bundesverwaltungsgerichts stellte er fest: „Zusammenfassend

besteht für den Markt Hofkirchen nach derzeitiger Rechts- und Gesetzeslage keine Möglichkeit, das gemeindliche Planungsziel einer sinnvollen Gebietsnutzung zu realisieren.“

Die Diskussion über den Sachverhalt stieß 2. Bürgermeister Alois Wenninger (CSU) mit seiner Kritik an der Behauptung in einem Zeitungsartikel an, der Markt Hofkirchen habe durch das Beschreiten des Verfahrensweges Steuergelder verschwendet. Es seien keine zusätzlichen Kosten entstanden, „alles ist von der Versicherung abgedeckt“, erwiderte Josef Kufner unter Hinweis auf die Leistungen der kommunalen Rechtsschutzversicherung.

Walter Schink pochte darauf, dass das Landratsamt Passau „vor vielen Jahren Dauerwohnen geduldet“ habe. Im Glauben an die Rechtskraft des Deckblatts Nr. 2 im entsprechenden Bebauungsplan habe der sein Anwesen in Unterstaudach seinerzeit gekauft. Darin sei die Duldung des Dauerwohnens enthalten gewesen, so der Bürger, der auf zwischenzeitliche Gespräche mit dem regionalen Bundestagsabgeordneten Alois Rainer (CSU) und mit dem neuen bayerischen Bauminister Christian Bernreiter verwies.

Die Anregung Schinks in Richtung der Marktgemeindevverwaltung, doch die übergeordnete Politik in der Angelegenheit einzuschalten, nahm Bürgermeister Kufner auf. Zuhörer Franz Saugspier brachte eine Petition an den Landtag ins Gespräch, die 3. Bürgermeister Georg Stelzer (ÜW) den betroffenen Bürgern ebenfalls empfahl.

Peter Fröschle, der nach eigenem Bekunden 1998 in Unterstaudach ein Grundstück gekauft hat und seit 23 Jahren in dem Sondergebiet lebt, wäre nie auf den Gedanken gekommen, dort nicht wohnen zu dürfen. Er skizzierte sein persönliches Schicksal, als jetzt 79-Jähriger schlimmstenfalls sein Haus aufgeben und umziehen zu müssen, obwohl er – wie andere Unterstaudacher auch – Geld in die Wasserversorgung und in eine gemeinschaftliche Kläranlage investiert habe.

„Wir alle verstehen diese Situation“, versicherte der Bürgermeister, verdeutlichte jedoch zugleich, an der Rechtmäßigkeit des Gerichtsurteils nicht rütteln zu können. Auf dessen Konsequenzen für Unterstaudach angesprochen, teilte er mit, „die Baugenehmigungen werden in der Folge abgearbeitet.“

Markträtin Katrin Wagenpfeil (SPD) sprach von Einzelschicksalen, die „echt tragisch“ seien. Zuhörerin Bernadette Lentner als Bauherrin eines Hauses in dem Sondergebiet dankte dem Markt Hofkirchen „für den langen Atem“ in der Sache. Es gebe einen einzigen „Unruhestifter“ in Unterstaudach, monierte sie und äußerte zuletzt die Hoffnung auf weiteres Wohlwollen seitens der Kommune für die Dauerwohner in dem umstrittenen Areal. –Bernhard Brunner

## Wie geht's weiter?

Nach dem Gerichtsurteil gilt wieder (rückwirkend) der bisherige Bebauungsplan, der ein Wohnen nur am Wochenende zulässt. Damit ist ein Wohnen unter der Woche dort unzulässig. Es war im Prinzip nie zulässig, was der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in München (VGH) in seinem Urteil vom letzten Sommer bestätigt hatte. Das Bundesverwaltungsgericht hat nun die Angriffe der Marktgemeinde gegen das Urteil des VGH zurückgewiesen. Es ist damit rechtskräftig und gilt unabänderlich.

Rechtlich sind nun zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Zum Teil wohnen dort Bürger dauerhaft, auch wenn sie dafür keine Baugenehmigung haben. Das Landratsamt ging nicht dagegen vor, weshalb das Landratsamt vom Nachbarn vor dem Verwaltungsgericht (VG) Regensburg auf Erteilung von Nutzungsuntersagungsbescheiden verklagt wurde.
2. Zum Teil wurden vom Landratsamt Wohnbaugenehmigungen

erteilt, obwohl der Bebauungsplan nur ein Wochenendhauswohnen zulässt – was der VGH bestätigte. Diese Baugenehmigungen wurden vom Kläger vor dem VG Regensburg angegriffen. Im nächsten Schritt muss nun das VG Regensburg über diese Klagen entscheiden.

Hebt das VG Regensburg die Baugenehmigungen auf, darf kein Dauerwohnen mehr stattfinden. Andernfalls müsste das Landratsamt dagegen vorgehen und Nutzungsuntersagungen erlassen. Diese können mit dem sog. Verwaltungszwang durchgesetzt werden – in der Regel mit Zwangsgeld. Ferner handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten, die mit Bußgeldern verfolgt werden können, zuständig ist das Landratsamt und deren Baukontrolleure. Der Zwang wird jeweils so lange und so oft ausgeübt, bis die Nutzungsuntersagungen befolgt werden.

Quelle: pluspnp.de –Bernhard Brunner

Mehr im Vilshofener Anzeiger vom 30.04.2022 oder unter [PNP Plus nach einer kurzen Registrierung](#)