



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/254/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.10.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

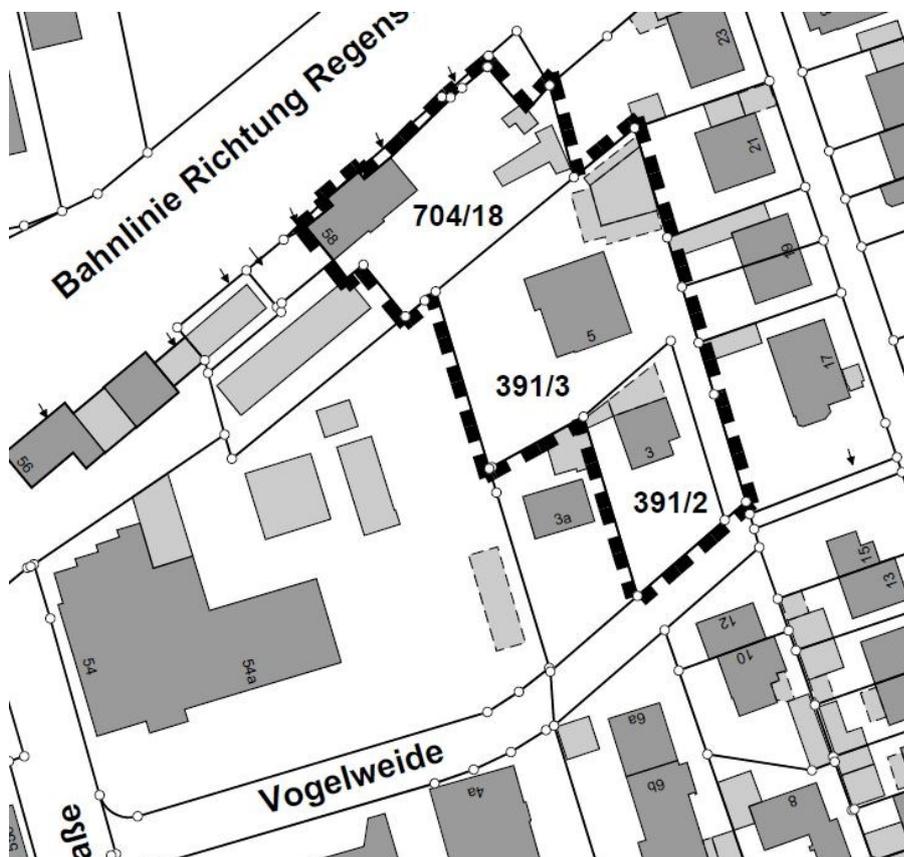
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	14.11.2016		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 127 "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes" - weiteres Verfahren

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“ beschlossen.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 391/2, 391/3 und 704/18 der Gemarkung Neufahrn b. Freising. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Grafik eingefügt.



Für die Grundstücke Vogelweide Hausnummern 3 und 5 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Boardinghauses und zweier Mehrfamilienhäuser vor, für das Grundstück Bahnhofstraße 58 liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotels vor. Beide Anträge sind derzeit zurückgestellt bzw. die Zurückstellung ist beantragt.

Zwischenzeitlich hat die Bauverwaltung zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation und Gegebenheiten eine Verkehrsuntersuchung (Prof. Kurzak v. 10.10.2016) für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens Vogelweide Hausnummern 3 und 5 erstellen lassen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbebauung und des Boardinghouses in der Straße „Vogelweide“ beträgt rd. 200 Kfz-Fahrten / Tag als Summe des zu- und abfahrenden Verkehrs. Dadurch erhöht sich die Belastung der Straße „Vogelweide“ von heute 360 auf 560 Kfz / Tag. Sowohl die Straße „Vogelweide“ als auch die Einmündung in die Bahnhofstraße sind in der Lage, diesen Verkehr uneingeschränkt aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln.

Des Weiteren hat die Bauverwaltung Herrn Rechtsanwalt Dr. Siebeck um eine rechtliche Beurteilung der Bauvorhaben und der beabsichtigten bauleitplanerischen Festsetzungen gebeten. Insbesondere sollte geklärt werden, ob aus rechtlicher Sicht in dem Gebiet die Nutzung „Boardinghouse“ ausgeschlossen werden kann. Für diese Frage ist auch die geplante Hotelnutzung auf dem Grundstück FINr. 704/18 zu beachten. Des Weiteren ist die unmittelbare Nähe der Grundstücke zur Bahnlinie München – Landshut im Blick zu behalten, die für jede Art von Planung in diesem Gebiet eine zentrale Rolle spielen müssen.

Die Beurteilung zur planungsrechtlichen Situation und zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Lösungsmöglichkeit durch Bebauungsplan?

a) *Das erste sich stellende Problem bei einem Bebauungsplan ist die Festlegung seiner Grenzen. Hier hat die planende Gemeinde zwar eine Gestaltungsfreiheit; sie darf aber nicht willkürlich handeln. Der Entwurf für die Festlegung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 127 sieht vor, dass die nördliche Grenze entlang der Bahnlinie verläuft. Damit wird das Grundstück FINr. 704/18 einbezogen. Dies ist planungsrechtlich in Ordnung. Ein Grenzverlauf, der dieses Grundstück ausschliesse, wäre wohl eindeutig willkürlich. Problematischer ist aber, ob die übrigen westlich angrenzenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück FINr. 791 aber auch die entlang der Bahnlinie aus dem Bebauungsplangebiet ausgegrenzt werden können. Ob zwischen diesen Grundstücken, insbesondere FINr. 391 einerseits und den Grundstücken FINr. 391/2 bis 391/4 und den Grundstücken FINr. 388/1 bis 388/7 andererseits eine so starke Zäsur besteht, dass das Grundstück FINr. 391 „ausgegrenzt“ werden kann, erscheint immerhin ziemlich zweifelhaft.*

b) *Generell zulässig sind Beherbergungsbetriebe weder in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) noch in einem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Allerdings können nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in reinen Wohngebieten „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zugelassen werden, während in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne eine Einschränkung auf kleine Betriebe zugelassen werden können. Hier käme es sehr entscheidend auf die Innenausstattung und -einrichtung des geplanten Boardinghouses an.*

c) *Entscheidend ist aber ein anderes Problem, nämlich das des Eisenbahnlärms. Bei dieser Lärmart ist zunächst zu berücksichtigen, dass der sogenannte „Schienenbonus“ (- 5 dB(A)) seit einiger Zeit weggefallen ist, sodass für diese Lärmart also der mit den einschlägigen Regelwerken ermittelte Lärm ohne Abzug zugrunde zu legen ist.*

In einem Bebauungsplan für ein derartiges Gebiet müsste die Lärmproblematik planerisch „bewältigt“ werden. Das ist bei der Stärke des Bahnlärms an dieser Stelle praktisch gar nicht möglich. Einen gültigen Bebauungsplan in dieser Situation mit allen Einrichtungen auch gerade zum aktiven und passiven Lärmschutz gegen den Eisenbahnlärm zu erstellen, dürfte praktisch nur schwer möglich sein.

d) *Auf jeden Fall wird man die Stärke der Lärmbelastung an den verschiedenen Immissionspunkten (Hotel und Boardinghouse) und die Möglichkeiten von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen hiergegen durch einen Lärmsachverständigen prüfen lassen und ihn mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragen müssen.*

e) *Ein weiteres Problem bereitet der Umstand, dass in dem in Aussicht genommenen Plangebiet sowohl ein Vorhaben als Hotel gewünscht wird als auch ein Vorhaben als Boardinghouse. Wie gesagt, gehören beide Erscheinungsformen dem Beherbergungsgewerbe an.*

Die beiden Vorhaben bauleitplanerisch unterschiedlich zu behandeln, d. h. das eine Vorhaben zulassen, das andere nicht, erscheint nicht nur auf den ersten Blick sehr problematisch: In § 9 Abs. 1 Nrn. 1 - 26 BauGB sind die möglichen Regelungen genannt, die nach dem ersten Halbsatz des 1. Absatzes dieser Vorschrift „aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden“ können. Umgekehrt bedeutet dies, dass ohne städtebauliche Gründe nichts festgesetzt werden kann (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, Rn. 9 zu § 1 BauNVO). Jede Festsetzung im Bebauungsplan muss „stets durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein“.

Sieht man sich die beiden zu beplanenden Grundstücke an, so ist es mir nicht möglich, städtebauliche Gründe dafür zu erkennen, bei einem der Grundstücke eine Nutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zuzulassen und im Falle des anderen Grundstücks nicht. Da der Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG bestimmt, dass die Träger der hoheitlichen Gewalt (auch die der Bauleitplanung) dem Bürger gegenüber an das Prinzip der Gleichbehandlung gebunden sind, muss auch hier Gleiches gleich und Ungleiches ungleich behandelt werden.

Ich als einigermaßen erfahrener Baurechtler kann keinen städtebaulichen Grund erkennen, mit dem sich ohne Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung begründen ließe, bei einem der Grundstücke einen Beherbergungsbetrieb zuzulassen, beim anderen aber nicht.

Gründe des wirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen zwei Betrieben sind jedenfalls keine

städtebaulichen Gründe (vgl. Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Stand: 01.05.2016, Rn. 17 Abs. 2 zu § 9 BauGB, mit Hinweis auf z. B. das Urteil des BVerwG v. 03.02.1984 – 4 C 54/80, BayVBl 1984, 726 = BVerwGE 68, 342 – ein ganz maßgebliches Urteil – sowie auf das Urteil des BVerwG v. 18.05.2001 – 4 CS 4.00, BauR 2011, 1692 = BVerwGE 114, 247).

Von dem Versuch einer bauleitplanerischen Festsetzung der Nutzung dieses Gebiets durch einen Bebauungsplan dürfte also eher abzuraten sein.

2. Beurteilung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil?

a) *In Betracht kommt sodann die Beurteilung des Gebiets als eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB. Wir haben gemeinsam das Gebiet des in Aussicht genommenen Bebauungsplans Nr. 127 und seine nähere Umgebung am 04.10.2016 in Augenschein genommen. Bei der Beurteilung eines Gebiets nach § 34 BauGB erhebt sich zunächst die Frage, ob „die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete“ entspricht, die in der BauNVO bezeichnet worden sind.*

Ich glaube nun nicht, dass man das Gebiet der Grundstücke FINr. 704/18, 391/3 und 391/2 als einem der Gebietstypen der §§ 2 ff. der BauNVO entsprechend einordnen kann. Dazu ist deren nähere Umgebung meines Erachtens zu uneinheitlich. Denn bei einer Betrachtung nach § 34 BauGB müssen die ursprünglich angedachten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 127 aus der Betrachtung ausscheiden. Was zur näheren Umgebung in diesem Sinne zählt, hängt immer auch ein bisschen vom Betrachter ab, letztlich von den Richtern und Richterinnen des Verwaltungsgerichts, die dies aufgrund ihrer Ortsbesichtigung beurteilen müssen.

b) *Nach Beratung mit meinem Partner, RA Hofmann, sind wir der Überzeugung, dass die Chancen, dass das Verwaltungsgericht die Grundstücke FINr. 391/3 und 391/2 zusammen mit der östlich angrenzenden Häuserzeile als eigenständigen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sieht, sehr gering sein dürften. Dazu ist die trennende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen der Grundstücke FINr. 391/2 bis 391/4 als Wohnbebauung einerseits und des Grundstücks FINr. 391 als Hotel andererseits unseres Erachtens zu gering. Unter Einbeziehung der Randbebauung entlang der Bahnlinie dürfte mit einiger Wahrscheinlichkeit die Beurteilung des Gerichts auf eine uneinheitliche unspezifische, eher in Richtung Mischgebiet tendierende Bebauung zu erwarten sein.*

c) *Wenn man das Gebiet als faktisches Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 betrachten möchte, dann kommt also am ehesten ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Betracht. In diesem wäre nach der dann anwendbaren BauNVO ein Beherbergungsbetrieb zulässig, und zwar auf beiden hier näher betrachteten Grundstücken. Aus der Vorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB ist jedenfalls kein Argument für eine Ungleichbehandlung dieser beiden Grundstücke abzuleiten.*

d) *Beurteilt man das Gebiet als im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der nicht einem der Gebiete nach der BauNVO entspricht, kommt es auf die Frage an, ob „sich das eine oder*

das andere Vorhaben oder beide nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Das können Sie und die Mitglieder des Gemeinderates sicher besser beurteilen. Aber auch hier gibt es keinen Grund für eine prinzipiell unterschiedliche Behandlung beider Vorhaben.

Aufgrund der vorgenannten Beurteilung und Untersuchung erscheint es angemessen, die im Geltungsbereich beantragten Nutzungen für zulässig zu erachten. Wenn auf den Baugrundstücken die notwendigen Wendemöglichkeiten dauerhaft geschaffen und gesichert werden können ist die Erschließung als gesichert zu betrachten und dann bedarf es einer schwierigen Bebauungsplanung mit hohem finanziellem Aufwand für Gutachten nicht.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“. Die Empfehlung gilt jedoch nur unter der Maßgabe, dass mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung erreicht wird, durch die die notwendigen Wendemöglichkeiten auf deren Grundstücken erstellt und dauerhaft öffentlich gesichert werden können.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

Lageplan zum B-Plan Vogelweide