



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/148/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.07.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße";

Würdigung Stellungnahme aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1;

Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 (Rechtsanwaltliche Vertretung) vom 06.02.2013

Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von [REDACTED]
[REDACTED] an.

Am 06.06.2011 hat der Gemeinderat von Neufahrn den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 77 für den Bereich „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ aufzustellen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Carl-Diem-Straße 5 f, welches im Bereich des Planentwurfes vom April 2011 für einen entsprechenden Bebauungsplan liegt. Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-stöckigen Familienhaus. Das Haus hat 24 Wohneinheiten, welche vermietet sind. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m². Der unbebaute Teil des Grundstückes umfasst ca. 1.500 m².

Der Planentwurf, der unserer Mandantin vorliegt, weist auf ca. der Hälfte ihres Grundstückes (Fläche laut Plan 1.140 m²) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspiel aus. Mit dieser Planung besteht kein Einverständnis, da sie aus mehreren Gründen abwägungsfehlerhaft ist:

1. Unverhältnismäßiger Eingriff in Art. 14 GG:

Es ist das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandantin als Eigentümerin, dass der bislang unbebaute Teil ihres Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt. Unsere Mandantin hat hier einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den insoweit abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere und vor allem die aus den Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Insbesondere muss in der Abwägung gewichtet werden, wenn durch die Planung ein Wegfall der Bebaubarkeit eines Grundstückes bzw. seine Inanspruchnahme für öffentliche Grünflächen verursacht wird (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 195, 197). Denn zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch, dass im Rahmen der Gesetze grundsätzlich Baufreiheit herrscht, so dass ein Grundstück in diesem Rahmen bebaut werden darf. Zwar kann diese Baufreiheit in verhältnismäßiger Weise unter gerechter Abwägung bedingt eingeschränkt werden, jedoch hat diese Beschränkungsmöglichkeit enge Grenzen. So sind diese Grenzen überschritten und ist eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes gegeben, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstückes untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise eingeschränkt wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1 Rn. 7, 124).

An diesen Vorgaben sowie an höchstrichterlicher Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unsere Mandantin in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. So hatte das Bundesverfassungsgericht einen Fall zu beurteilen, in dem ein Normenkontrollurteil zur Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes zu überprüfen war. Die Beschwerdeführer in dem betreffenden Verfahren waren Eigentümer zweier Grundstücke, die nach einem Bebauungsplan zur Hälfte bzw. fast vollständig Teil eines Grünzugs werden sollten. Das Bundesverfassungsgericht hat diesen Fall zum Anlass genommen, ausdrücklich die Bindung des Satzungsgebers eines Bebauungsplanes an den verfassungsrechtlichen

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG auszusprechen. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. So muss die planerische Umsetzung öffentlicher Zwecke immer unter Berücksichtigung privater Interessen an der baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen. Diese Voraussetzungen sah das Bundesverfassungsgericht in dem benannten Fall als nicht gegeben an (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338).

So liegt es auch im Fall Ihres Bebauungsplanentwurfs, sollte dieser nicht abgeändert werden. Nach dem Stand der momentanen Planung würde unsere Mandantin erhebliche finanzielle Einbußen erleiden, da ihr bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehendes Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt würde. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde diesen Gesichtspunkt als Interesse unserer Mandantin überhaupt gesehen oder hinreichend gewichtet hat.

2. Keine Rechtfertigung durch öffentliche Zwecke:

Kein Rechtfertigungsgrund für diese abwägungsfehlerhafte Planung kann in dem Schutz und der Entwicklung der vorhandenen Grünflächen sowie der Vermeidung einer Nachverdichtung gesehen werden. Angesichts der Tatsache, dass auf den umliegenden Grundstücken keinerlei Grünfläche für die Öffentlichkeit vorgesehen ist, ergibt sich eine gleichheitswidrige Einschränkung der Baufreiheit unserer Mandantin. Es ist nicht erkennbar, dass der Planung eine Abwägung zu Grunde liegt, die eine gleichmäßige Einschränkung aller Grundstückseigentümer hinsichtlich der von der Gemeinde verfolgten Zwecke umfassen würde. Auch handelt es sich um eine besonders gravierende Ungleichbehandlung, da unserer Mandantin die Inanspruchnahme der gesamten Freifläche auf ihrem Grundstück für öffentliche Zwecke auferlegt werden soll, eine Heranziehung anderer Grundstücke im näheren Umkreis jedoch überhaupt nicht erfolgt.

3. Nichtberücksichtigung von Wohnungsbedarf sowie Parkdruck:

Hinzukommt, dass die Gemeinde offensichtlich weder den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum noch an einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen in dem betreffenden Gebiet gewürdigt hat. Insoweit hätte eine abwägungsfehlerfreie Berücksichti-

gung der Tatsache stattfinden müssen, dass unsere Mandantin auf der noch unbebauten Fläche ihres Grundstücks durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie einer Tiefgarage den herrschenden Wohnungs- und Parkdruck verringern könnte. Gleichzeitig könnte dann ein kleiner Teil des Grundstücks als Spielplatz zur Verfügung gestellt werden, so dass dieses öffentliche Interesse ebenso berücksichtigt werden würde.

4. Keine Rechtfertigung durch die Auflage zur Baugenehmigung:

Zwar ist unserer Mandantin bewusst, dass dem ursprünglichen Bauherrn mit der seinerzeit ergangenen Baugenehmigung zur Auflage gemacht wurde, auf dem Grundstück eine ausreichend große Fläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Ausdrücklich wendet sich unsere Mandantin aber gegen eine Planung, die eine – dazu noch öffentliche – Grünfläche auf annähernd der Hälfte ihres Grundstückes vorsieht. Die Tatsache, dass eine entsprechende Fläche momentan von unserer Mandantin zur Verfügung gestellt wird, ist ein reines Zugeständnis seitens unserer Mandantin und keinesfalls als Einverständnis mit einer Verfestigung dieser Nutzung durch eine entsprechende Planung zu werten.

5. Resümee:

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die jetzt beabsichtigte Planung keinen Bestand haben kann. Dem gegenüber kommt aus unserer Sicht durchaus in Betracht, dass eine Planung auf den Weg gebracht wird, die sowohl den gemeindlichen Interessen gerecht wird als auch den berechtigten Ansprüchen unserer Mandantschaft genügt. Insoweit würden wir vorschlagen, in einem gemeinsamen Gespräch diese Möglichkeiten zu diskutieren und erlauben uns, in den nächsten Tagen mit Ihnen in Verbindung zu treten, um einen Termin zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Biedermann)

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

Würdigung:

Die Eigentümerin will entsprechend ihrem Vorbescheidsantrag „nachverdichten“. Auf einer bisherigen Spielplatz- und Grünfläche soll ein zusätzliches Wohngebäude (FINr. 748/70 Gmkg. Neufahrn) entstehen. Wie die rechtsanwaltliche Vertretung der Eigentümerin selbst einräumt, handelt es sich bei dem derzeit nur noch als Sandgrube erkennbaren Spielplatz um eine Auflage in der seinerzeitigen Baugenehmigung.

Der Rechtsanwalt der Eigentümerin behauptet, dass seine Mandantin auf dem südlichen Teil des Grundstückes Baurecht habe. Dieses obwohl er selbst einräumt, dass es sich bei dem derzeit nur noch als Sandgrube erkennbaren Spielplatz um eine Auflage in der seinerzeitigen Baugenehmigung handelt. Der jetzige Spielplatz und die Grünfläche stellen also kein „reines Zugeständnis“ seiner Mandantin dar, sondern die Erfüllung der Auflage zu der für ihr Grundstück und ihr Bauvorhaben erteilten Baugenehmigung.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die nun zusätzlich überbaut werden soll, erscheint es darüber hinaus naheliegend, dass sich das neue Vorhaben nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt und auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden, wenn hierdurch ein Kinderspielplatz und eine Freifläche überbaut werden, deren Errichtung und Unterhaltung seinerzeit in der Baugenehmigung dem Bauherrn zur Auflage gemacht wurde.

Dass der Vorbescheidsantrag nach § 34 BauGB aber eventuell doch genehmigungsfähig wäre, wenn die Gemeinde sich nicht zu einer Bauleitplanung mit anderen Zielen entschlossen hätte, ist nicht von Bedeutung. Der Gemeinde obliegt die Aufgabe bei Bedarf zur Sicherung der städtebaulichen Qualität Bebauungspläne aufzustellen. Von diesem Instrument der städtebaulichen Ordnung wird hier Gebrauch gemacht. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine weitere Verdichtung und Versiegelung im Geltungsbereich zu verhindern. Weiter sollen auch die vorhandenen Stellflächen, bei denen schon jetzt ein deutlicher Mehrbedarf bestünde, zumindest gesichert werden. Dieses ist dringend erforderlich um nicht durch Nachverdichtungen den städtebaulichen Zustand weiter zu verschlechtern. Der Gebäudebestand, die Stellflächen und die noch vorhandenen Grünflächen werden deshalb festgeschrieben. Die Gemeinde kann hierzu auch ein eventuell bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) durch einen Bebauungsplan neu regeln und auch einschränken.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass in Neufahrn Bedarf an weiterem Wohnraum besteht. Jedoch beabsichtigt die Gemeinde den Wohnraum an anderer Stelle nachzuweisen und nicht im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77, welches hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen sowieso schon das am dichtesten bebaute Viertel ist.

Bedauerlicher Weise macht die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 die beauftragten Kinderspielplätze auszugestalten und zu unterhalten, ein Eingreifen der Gemeinde notwendig. Um eine dauerhafte Sicherung der drei großen städtebaulich wichtigen und konzeptionellen Spielplätze zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 29.07.2013, diese Spielflächen als öffentliche Spielplätze zu sichern. Damit ist auch eine Ungleichbehandlung der Eigentümerin für die Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke nicht gegeben.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

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

