



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/153/2017

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 6

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 6 (Rechtsanwaltliche Vertretung) vom 11.02.2013

München, 11. Februar 2013
AZ: 99613-13/RAB/RAB

MOBIL 0172 - 3974484

Sparkasse Freising / Gemeinde Neufahrn
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77

Sehr geehrter Herr Zue,

ich vertrete die rechtlichen Interessen der [REDACTED] Eigentümerin des auf dem Grundstück Flur Nr. 752/5, Christl-Cranz-Str. 2, liegenden eingeschossigen Pavillons. Vollmacht anbei.

Namens meiner Mandantin erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 77 (nachfolgend BPlan genannt):

Die Festsetzungen sind mit der grundgesetzlich verankerten Eigentumsgarantie (Art 14 GG) und dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht zu vereinbaren, die Abwägungen in der Begründung zum BPlan sind insoweit nicht vollständig.

Ausgangslage versus BPlan-Entwurf

Bislang liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, der geprägt ist von der dichten Bebauung im nunmehr beplanten Umgriff bei einer durchschnittlichen GFZ von 1,16. Die GFZ auf dem Grundstück Flur Nr. 752/5 beläuft sich auf 1,26. Die Vollgeschosse in der Umgebung betragen IV bis IX. In der Anlage 6 zum Bplan wird das im Eigentum meiner Mandantin stehende Gebäude als ein solches mit Planungsspielraum bezeichnet. Ausgehend von diesen Parametern, wird das Baurecht meiner Mandantin durch das kompromisslose Verbot der Nachverdichtung massiv beschnitten.

Abwägungserfordernisse

Begründet wird das Verbot mit einem Mangel an Kinderpiel- und Stellplätzen, dem hohen Grad an versiegelten Flächen bei einer mittleren GRZ der Hauptgebäude von 0,5 sowie mit sozialen Spannungen.

Die hierbei angestellte Interessenabwägung ist bezogen auf das Eigentum meiner Mandantin fehlerhaft.

Bebauungspläne bestimmen nach Art. 14 GG Inhalt und Schranken des Eigentums (BVerfGE 79, 174, 191 f.).

Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich bringen. Der Kernbereich der Privatnützigkeit darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand (BVerfG, 1 BVR 1402/01 vom 19.12.2002).

Daher ist im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Ordnung des Plangebietes abzuwägen. Hierbei ist zu beachten, dass das Eigentum in seinem konkreten Bestand geschützt ist (BVerfG a.a.O.)

Diese Grundsätze wurden bei der Aufstellung des BPlanes missachtet.

Das im Eigentum meiner Mandantin stehende erdgeschossige Gebäude befindet sich höhenmäßig in einem Gemengelage von bis zu neun Vollgeschossen. Den Bauwilligen wurde in der Vergangenheit ein hohes Maß an baulicher Nutzungen zugestanden. Diese baurechtlichen Möglichkeiten hat meine Mandantin nicht annähernd ausgeschöpft. Mit dem BPlan soll sie nunmehr auf den status quo festgelegt, die Verfügungsbefugnis über ihr Eigentum auf Null reduziert werden. Infolge der Genehmigungspraxis in der Vergangenheit soll meine Mandantin nunmehr via BPlan enteignet werden.

Ein derart massiver Eingriff in das Eigentumsrecht ist nach den oben dargestellten Grundsätzen verfassungswidrig. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird ebenso massiv verletzt.

Mit der Stellplatz- und Kinderspielplatznot kann ein derart gravierender Verstoß gegen die Rechte meiner Mandantin nicht gerechtfertigt werden. Wie sich aus den Ausführungen auf S. 10 der Begründung ergibt, sind Ausweichflächen im Gebiet westlich der Christl-Cranz-Straße denkbar. Umso weniger ist daher verständlich, warum diese nicht in das Plangebiet einbezogen wurden, um städtebaulich eingetretene Spannungen auszugleichen.

Auch mit den sozialen Spannungen lässt sich der Eingriff in das Eigentum meiner Mandantin nicht begründen. Gründe für soziale Spannungen entstehen nicht zwingend durch eine hohe Bevölkerungsdichte, stellen vielmehr eine Folge „ungesunder“ sozialer Strukturen dar.

Es wird daher gebeten, im weiteren Verfahrensablauf über die Einräumung einer moderaten Erweiterung des meiner Mandantin zustehenden Baurechts im Wege einer höhenmäßigen Anpassung an die Umgebung nachzudenken, zumal hierdurch eine weitere Flächenversiegelung nicht verbunden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Braun
Rechtsanwältin

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

Würdigung:

Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form setzt keine Geschoss- oder Grundflächenzahlen (GFZ bzw. GRZ) fest. Weiter sind im Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse durch Planzeichen ausdrücklich nur als Hinweis dargestellt. Dieser Hinweis bezieht sich auf die derzeit vorhandene Zahl der Vollgeschosse. Er stellt keine verbindliche Festsetzung über deren höchstzulässige Anzahl dar.

Ziel der Bauleitplanung ist es eine weitere Verdichtung im Geltungsbereich zu verhindern. Insoweit wird auf die ausführliche Erläuterung in der Begründung verwiesen. Dies ist dringend erforderlich, um nicht durch weitere Nachverdichtungen den städtebaulichen Zustand zu verschlechtern. Der Gebäudebestand und die noch vorhandenen Grünflächen werden deshalb festgeschrieben. Der Gemeinde obliegt die Planungshoheit, ein eventuell bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) durch einen Bebauungsplan neu zu regeln und auch einzuschränken. Das angesprochene Abwägungserfordernis ist der Gemeinde bewusst, eine Fehlerhaftigkeit in der Interessensabwägung wird jedoch nicht gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Eigentum, wie gefordert, in seinem konkreten Bestand geschützt wird.

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.)