

KREITMEIER · DR. HOLZMAIR & KOLLEGEN

R E C H T S A N W Ä L T E

RAE KREITMEIER & KOLLEGEN · POSTSTRASSE 8 · 84048 MAINBURG

Herrn
Ottmar Weingarten
Hans-Bachner-Straße 7

84048 Mainburg

ANDREAS KREITMEIER¹
BRIGITTE FREYBERG-KREITMEIER²
DR. ALFRED HOLZMAIR³
ALOIS ALTMANN⁴
KLAUS AIGNER⁵
EVA-MARIA FRANK⁶

84048 MAINBURG
POSTSTRASSE 8 (Eingang Mittertorstr. 4 / I. Stock)
TEL: (08751) 8761-0 (oder Durchwahl)
FAX: (08751) 8761-22
Durchwahl: 87 61-21; Fax: 87 61-28
Sekretariat: Frau Hartl
Sachbearbeiter: RA Aigner

182/07KI01 n

(Aktenzeichen bitte stets angeben)

Mainburg, den 30.03.2007

Weingarten ./.. Stadt Mainburg

Sehr geehrter Herr Weingarten,

ich bitte um

- Kenntnisnahme (Rückgabe nicht erforderlich)**
- Erledigung/Zahlung
- Telefonanruf/Telefax
- Besprechung in der Kanzlei nach vorheriger Terminvereinbarung
- Ausfüllung, Unterzeichnung und Rücksendung

(Bitte nur das Angekreuzte beachten!!)

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

¹ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT

² FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

³ FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

⁴ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT

⁵ DIPL.-VERWALTUNGSWIRT (FH)

⁶ FACHANWÄLTIN FÜR SOZIALRECHT UND ARBEITSRECHT

USt-IdNr.: DE128701896

HYPOBANK MAINBURG

BLZ: 721 200 78

KTO.NR.: 6 380 163 002

RAIFFEISENBANK HALLERTAU eG

BLZ: 701 696 93

KTO.NR. 205 400

KREITMEIER · DR. HOLZMAIR & KOLLEGEN

R E C H T S A N W Ä L T E

RAE KREITMEIER & KOLLEGEN · POSTSTRASSE 8 · 84048 MAINBURG

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
Ludwigstr. 23

80539 München

ANDREAS KREITMEIER¹
BRIGITTE FREYBERG-KREITMEIER²
DR. ALFRED HOLZMAIR³
ALOIS ALTMANN⁴
KLAUS AIGNER⁵
EVA-MARIA FRANK⁶

84048 MAINBURG
POSTSTRASSE 8 (Eingang Mittertorstr. 4 / I. Stock)

TEL: (08751) 8761-0 (oder Durchwahl)
FAX: (08751) 8761-22

Durchwahl: 87 61-21; Fax: 87 61-28
Sekretariat: Frau Hartl
Sachbearbeiter: RA Aigner

182/07KI01 nD302366

(Aktenzeichen bitte stets angeben)

Mainburg, den 26.03.2007

Antrag auf Normenkontrolle

In Sachen

Otmar Weingarten, Hans-Bachner-Straße 7, 84048 Mainburg
- Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigter: Unterfertigt

g e g e n

Stadt Mainburg, vertr. d. d. Ersten Bürgermeister Josef Egger,
Marktplatz 1 - 4, 84048 Mainburg
- Antragsgegnerin -

wegen Unwirksamkeit der Bebauungsplans "Am Erlenpark
mit Deckblatt Nummer 5"

Gegenstandswert: 20.000,00 €

Gerichtskostenvorschuß: 864,00 €

Namens und im Auftrag des Antragstellers wird beantragt:

I.

Der Bebauungsplan "Am Erlenpark, Deckblatt Nummer 5", wird für unwirksam erklärt.

II.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

¹ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT

² FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

³ FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

⁴ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT

⁵ DIPL.-VERWALTUNGSWIRT (FH)

⁶ FACHANWÄLTIN FÜR SOZIALRECHT UND ARBEITSRECHT

USt-IdNr.: DE128701896

HYPOBANK MAINBURG

BLZ: 721 200 78

KTO.NR.: 6 380 163 002

RAIFFEISENBANK HALLERTAU eG

BLZ: 701 696 93

KTO.NR. 205 400

Begründung:

Die Antragsgegnerin hat am 30.01.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Erlenpark" mit Deckblatt Nummer 5 zu ändern.

Die Änderung betrifft das Grundstück Flurnummer 693/153, mit einer Fläche von 5.092 qm.

Das Grundstück Flurnummer 693/153 war bisher als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) überplant, im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Grund der Änderungsplanung ist, eine Nutzung als Seniorenzentrum auf dem Grundstück Flurnummer 693/153 zu ermöglichen.

Ausweislich der Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan soll die Erschließung über die verkehrsberuhigte Schraufstetterstraße und die Hans-Bachner-Straße (Spielstraße, derzeit Sackgasse) erfolgen.

Der Antragsteller ist Miteigentümer des benachbarten Grundstücks Flurnummer 695/8, welches im Bebauungsplangebiet liegt.

II. Zur Antragsbefugnis § 47 II 1 VwGO:

1.

Durch die Änderungsplanung wird zum einen der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets in Frage gestellt, bzw. unterscheidet sich die Überplanung im betroffenen Grundstück Flurnummer 693/153 von dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) wesentlich, i.S.d. § 11 BauNVO, so daß der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt ist.

Darüberhinaus liegt auch eine quantitative Unzulässigkeit vor, da die nunmehrige Planung völlig entgegengesetzt zum bisherigen tatsächlichen Zustand und den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan im streitgegenständlichen Bereich steht.

Darüberhinaus sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung bezüglich des im Miteigentum des Antragsteller stehenden Grundstücks nicht gewährt. Insbesondere vor dem Hintergrund, daß eine Erschließung über die Hans-Bachner-Straße erfolgen soll, an welcher der Antragsteller anliegt.

Auch wurde nicht berücksichtigt, daß insbesondere durch den zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr die immissionsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze der Belastung für den Antragsteller überschritten wird.

Insbesondere im Hinblick auf die vor der Änderungsplanung rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.

Beim Interesse des Klägers an der Erhaltung einer ruhigen Wohnlage gegenüber Verkehrslärm, wie sich die Situation aufgrund der bisherigen Überplanung und der tatsächlichen Nutzung darstellte, ist ein mehr als nur geringfügig betroffenes schutzwürdiges Interesse gegeben. Mithin liegt ein privater Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vor, der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre und im vorliegenden Fall jedenfalls nicht ausreichend berücksichtigt wurde (Kopp/Schenke, VwGO, 13. Auflage § 47 VwGO, Randnummer 13).

Insbesondere vor dem Hintergrund, daß aufgrund der bisherigen Überplanung des Grundstücks Flurnummer 693/153 und der dementsprechend tatsächlich hergestellten und vorhandenen Verkehrslage der Antragsteller darauf vertrauen durfte, daß die vorhandene Verkehrslage bestehen bleibt (Hans-Bachner-Straße als Spielstraße, derzeit Sackgasse) liegt ein schutzwürdiger privater Belang vor.

Darüberhinaus sind selbst nach dem Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2006, Blatt 22, jedenfalls Erhöhungen der Verkehrslärmung zu erwarten, bei einer Erweiterung eines Wohngebiets wie hier um bis zu 89 Wohnungen ist eine erhebliche Zunahme der Verkehrsimmissionen zu erwarten, auch hieraus rechtfertigt sich ein zu berücksichtigender privater Belang (Kopp/Schenke, am angegebenen Ort, mit Verweis auf DVBl 1998, 1293).

Darüberhinaus besteht ein schutzwürdiges Interesse des Klägers daran, daß die Grundstückssituation nicht durch eine Bebauung des Nachbargrundstücks nachhaltig verschlechtert wird, indem eine bisherige Grünfläche massiv bebaut werden kann (Kopp/Schenke, am angegebenen Ort, mit Verweis auf OVG Münster, NuR 1197, 514).

Weiterhin ergibt sich ein mögliches subjektives Recht des Antragstellers auch aus dem Umstand, daß die sein Grundstück Flurnummer 695/5 erschließende Hans-Bachner-Straße als Folge der Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplans überlastet wird (Kopp/Schenke, mit Verweis auf NVwZ 2001, 431). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, daß es sich bei der Hans-Bachner-Straße um eine Spielstraße handelt, die zudem eine Sackgasse ist und an der die Stellplätze für den Bedarf der Anwohner ausgewiesen sind.

In der Änderungsplanung werden nun Stellplätze auf dem Grundstück Flurnummer 693/153, also dem überplanten Grundstück, ausgewiesen, die dadurch, daß sie nur über die Hans-Bachner-Straße erschlossen werden können jedenfalls entgegen Artikel 52 Abs. 6 Bayerische Bauordnung angeordnet sind.

Die vorhandenen Stellplätze sind allenfalls jetzt noch ausreichend, nach der entsprechenden Überplanung des bisher baulich nicht relevanten überplanten Grundstücks Flurnummer 693/153 werden diese definitiv nicht mehr ausreichen, da der zu erwartende Besucherverkehr bei Belegung der auf dem Grundstück Flurnummer 639/153 ausgewiesenen Stellplätze auf die vorhandenen Stellplätze in der Hans-Bachner-Straße zwangsläufig ausweichen wird müssen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, daß die nunmehr beschlossene Überplanung der Stellplätze in ausreichendem Maße für das vorgesehene Bauvorhaben nicht ausweist.

Ebenso ist eine Rechtsverletzung denkbar aus dem geschützten Interesse des Antragstellers vor Beschränkungen der Aussicht, insbesondere deshalb, weil sich der Antragsteller auf die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes berufen kann, der für das nunmehr neu überplante Grundstück Flurnummer 693/153 eine Gemeinbedarfsfläche mit vernachlässigbarer Bebauung vorsah. Insofern kommt auch eine Verletzung von Artikel 14 Grundgesetz in Betracht (Kopp/Schenke, VG München, BayVbL 1993, 721).

Der Antrag ist damit zulässig.

III.

Der streitgegenständliche Bebauungsplan ist in der Fassung der hier streitgegenständlichen Änderungsplanung unwirksam und nichtig, § 47 V 2 VwGO.

1.

Eine Planrechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor.

Eine Planung ist dann nicht erforderlich bzw. nicht geeignet, die in § 1 Abs. 6 BauGB näher umschriebene Aufgabe der Bauleitplanung zu erfüllen, wenn abzusehen ist, daß ihrer Verwirklichung unüberwindbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen würden (Bundesverwaltungsgericht NVWZ 2000, 1045; BayVGH, Beschluß vom 09.08.2006, 1 CS 06.2014).

Die bisherige Überplanung sah die Schaffung eines Kindergartens sowie eines Bolzplatzes und eines Biotops vor, nunmehr soll ein einheitlicher Gebäudekomplex mit insgesamt 89 Wohneinheiten ermöglicht werden, abweichend von den bisherigen Festsetzungen und der tatsächlichen Ausführung der bisherigen, weitestgehend abgeschlossenen Bebauung, soll eine drei- bis viergeschossige Bauweise ermöglicht werden.

Die bisherigen Festsetzungen sahen eine Bebauung mit Reihenhäusern, 2-Familienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern mit maximal sechs Wohneinheiten vor.

Die nunmehrige Überplanung mit einem Gebäudekomplex mit 89 Wohneinheiten führt jedenfalls im Rahmen der Einzelbaugenehmigung dazu, daß eine unzulässige bauliche Anlage im Sinne des § 15 BauNVO, vorläge, so daß bereits schon vom Umfang her jetzt abzusehen ist, daß eine Verwirklichung aus tatsächlichen Gründen nicht möglich sein wird.

2.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB liegen durchgreifende Abwägungsfehler vor (§ 1 Abs. 7, 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).

2.1.

Im Bebauungsplan wurde eine Geschößflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung war, obwohl § 17 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich vorschreibt, daß im allgemeinen Wohngebiet eine Geschößflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden darf, dies wie folgt begründet worden:

"Nach § 17 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Das Thema Kindergarten ist in der Stadt Mainburg auf diesem Grundstück nicht mehr aktuell. Vom Stadtrat der Stadt Mainburg wurde beschlossen, für dieses Grundstück wiederum eine soziale Nutzung zu erreichen. Es ist geplant, ein Seniorenzentrum auf diesem Grundstück zu errichten.

Dies läßt sich nur verwirklichen, in dem - auch wegen der Zentrumsnähe - zur planbezogenen Bebauung das Baufeld geändert, dies heißt erweitert wird".

Nicht berücksichtigt wurde im Rahmen der Abwägung, daß eine Überschreitung der Obergrenzen des §§ 17 Abs. 1 BauNVO, nach § 17 Abs. 2 BauNVO nur dann möglich ist, wenn

- a)
besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.
- b)
die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- c)
sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Abwägung wurden auf § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO überhaupt nicht eingegangen und die Notwendigkeit entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Berücksichtigung etwaiger entgegenstehender öffentlicher Belange, insbesondere die Bedürfnisse des Verkehrs und die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, nicht erkannt.

2.2

Im Rahmen der Abwägung ist nicht berücksichtigt worden, daß nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl auf sechs Wohneinheiten erfolgt war. Insoweit hat sich diese Festsetzung als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung dargestellt, die zugleich das nachbarschaftliche Verhältnis maßgeblich geprägt und ausgestaltet hat.

Insofern liegt, nachdem bisher lediglich Wohngebäude zugelassen waren, eine nachbarschützende Festsetzung vor (Kopp/Schenke, VwGO, 13. Auflage, § 42 Randnummer 99; NVWZ-RR 1997 597).

Im Rahmen der Abwägung war lediglich auf die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl abgestellt worden, nicht indes auf die bisherigen Festsetzungen bezüglich der Zahl der Wohneinheiten. Im Rahmen der Abwägung wurde dies lediglich wie folgt gewürdigt:

"Es wird darauf hingewiesen, nach BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Die hier nach Deckblatt 5 vorgesehene Änderung paßt die Grundflächenzahl der umliegenden Bebauung an und das zulässige Maß der Geschößflächenzahl wird um 0,03 Punkte bezogen auf die Obergrenze nach § 17 BauNVO überschritten. Die Eigentumsinteressen sind somit gegenüber den Nachbarn gewahrt, zumal die Abstandsflächenregelung ebenfalls eingehalten wird".

Insofern wird bereits verkannt, daß die Geschößflächenzahl um 0,1, noch dazu ohne vollständige Beurteilung der Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO, überschritten wurde. Auf die bisher festgesetzte, höchstmögliche Anzahl von sechs Wohneinheiten wurde überhaupt nicht eingegangen.

2.3

Im Rahmen der Abwägung wurde verkannt, daß durch die baulichen Veränderungen der Grundstückswert der Nachbargrundstücke sich verringern wird. Im Rahmen der Abwägung wurde dies insbesondere nicht gewürdigt, sondern lediglich ausgeführt:

"Der vorgebrachte Vortrag wird zur Kenntnis genommen, er hat jedoch in einem Bebauungsplanverfahren keine relevante Bedeutung."

2.4

Im Rahmen der Abwägung wurde der vorgebrachte Belang, wonach aufgrund von Probebohrungen des Untergrunds und der vorhandenen Wasseraustritte das Gelände überwiegend als unbebaubar beurteilt wurde und damit einer Verwirklichung der Planung auch tatsächlich nicht möglich ist, nicht ausreichend abgewogen. Es wurde lediglich eine Würdigung wie folgt vorgenommen:

"Der vorgebrachte Vortrag wird zur Kenntnis genommen, er hat jedoch in einem Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Bedeutung".

Nicht berücksichtigt wurde insoweit im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 a BauGB, daß bereits unter dem Datum 26. August 2002 durch die Antragsgegnerin für eine damals beabsichtigte Baumaßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 693/153 festgestellt wurde, daß es sich um ein ehemaliges Weihergelände handle, als Gründung für ein etwaiges Bauwerk seine eine Tiefengründung vorzusehen, die durch Bohrpfahlgründung, Rampfahlgründung, bzw. Rüttelstoppverdichtung möglich wäre.

Der Gründungshorizont läge bei 7,0 bis 8,0 Meter unter Geländeoberkante.

Daß insoweit selbstredend erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB zwingend notwendig sind und auch absehbar sind, wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt.

2.5

Im Rahmen der Abwägung wurden nicht ausreichend berücksichtigt, daß der Besucherverkehr über die Hans-Bachner-Straße, einen verkehrsberuhigten Bereich mit der Beschilderung Z.325 und Z.326, zu erfolgen hat. Feststellungen im Hinblick auf den zu erwartenden Bewohner- und Besucherverkehr finden sich im Rahmen der Abwägungen nicht.

Insbesondere wird nicht berücksichtigt, daß die Hans-Bachner-Straße nicht für die Erschließung von 89 Wohneinheiten ausgelegt ist.

Insofern wurden weder den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, noch an die Sicherheit der Wohnbevölkerung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs .6 Nr. 1 und 2 BauGB angemessenes Gewicht zuerkannt.

2.6.

Durch die Beseitigung des vorhandenen Biotops liegt jedenfalls ein Eingriff im Sinne des Artikel 6 Bayerisches Naturschutzgesetz vor. Dementsprechend wäre nach § 1 a BauGB die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung mit einzubeziehen gewesen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Ausweislich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.05.2006 bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung. Es handelt sich um eine geschützte Feuchtfäche im Sinne des Artikel 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz. Weiterhin ist eine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung liegen zum einen weder vor, zum anderen wurden dieser Aspekt im Rahmen der Abwägung auch nicht ausreichend berücksichtigt. Insbesondere wäre insoweit zwingend mitzuberücksichtigen gewesen, daß die Erteilung einer Ausnahme nach Artikel 13 d Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz materiell rechtlich überhaupt nicht möglich ist, zum anderen wären jedenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen gewesen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Dies ist nicht erfolgt.

2.7

Weiterhin wurden die Belange des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt. Ausweislich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut vom 09.06.2006 bestehen erhebliche Bedenken, weil ein schadloser Ablauf von Wasser nicht gewährleistet ist und damit den Belangen des Hochwasserschutzes nicht Rechnung getragen wird. Eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung ist nicht erfolgt.

Nach alledem ist der streitgegenständliche Bebauungsplan rechtswidrig, die Nichtigkeit und damit Unwirksamkeit ist festzustellen.

Rechtsanwalt/-wältin