

Stadt Germering,
eingegangen am:

19. JULI 2021

ABLAGEN 12

Messerschmidt - Dr. Niedermeier und Partner PartmbB
Prinzregentenplatz 21 · 81675 München

Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

vorab per Fax: 089 89419-446

Rechtsanwälte
Messerschmidt - Dr. Niedermeier
und Partner PartmbB

CHRISTOPH MESSERSCHMIDT (bis 2010)
DR. WILFRIED NIEDERMEIER (bis 2016)
ULRICH NUMBERGER
JOACHIM SAAM
LEOPOLD M. THUM
DR. MATTHIAS MESSERSCHMIDT
ULRICH MESSERSCHMIDT
URSULA LANGE
DR. VERONIKA KESSLER
ANNA VASILIU
MARIA KREITER
MARTIN ENGELMANN, LL.M. (UCL)

Prinzregentenplatz 21 · 81675 München

München, den 16. Juli 2021
Durchwahl Tel.: 089/455033-37
Durchwahl Fax: 089/455033-53
engelmann@messerschmidt-kollegen.de
Unser Zeichen: 37/ks - 00215/18

Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“; Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schreiben Ihnen namens und im Auftrag der [redacted] im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“, der bis 16.07.2021 mit der Gelegenheit zur Äußerung offen liegt.

Unsere Bevollmächtigung liegt Ihnen bereits vor. Wie Ihnen bekannt ist, sind unsere Mandanten Eigentümer der verbleibenden Freifläche östlich des Bebauungsplangebietes zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Kreuzlinger Straße (unter anderem FINr. 150, Gemarkung Unterpfaffenhofen).

1. Wir rügen erneut die am östlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzten Bauräume. Die Festsetzungen ermöglichen in diesem Bereich deutlich größere Baukörper als beabsichtigt, insbesondere nachdem nur eine generelle GRZ festgesetzt ist und keine konkrete GR pro Bauraum.

Partnerschaftsgesellschaft mbB, Amtsgericht München PR 947

Mit einem Abstand von lediglich 11 Metern zwischen den Baukörpern ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung nicht sichergestellt. Wir fordern eine gleichmäßige Verteilung von Freiflächen und überbauten Flächen, was einen Abstand von jeweils 16 Metern zwischen den Bauräumen erfordern würde.

Das Argument, ein planerischer Spielraum sei mit einer Reduzierung der Bauräume zu sehr eingeschränkt, wird in diesem Kontext nicht hingenommen. Es ist gerade Aufgabe der Bauleitplanung, derartige beabsichtigte Freiraumkorridore zu sichern.

2. Fehlerhaft festgesetzt und geplant sind die grenzständigen Anschlüsse an die Nachbargrundstücke.

In der Begründung auf S. 23 ist angegeben, die Gebäude seien als Grenzbebauung über Baulinien festgesetzt. Tatsächlich finden sich allerdings keine Baulinien in den Festsetzungen.

Stattdessen erfolgt eine unzulässige und unbestimmte Modifizierung der Bauweise, wonach ein Grenzanbau in bestimmten Bereichen erfolgen soll, wobei die Bereiche aber nicht klar definiert werden.

Ein verpflichtender Grenzanbau muss durch aber durch eine Baulinie geregelt werden, die nicht die Bauweise gem. § 22 BauNVO, sondern die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO betrifft.

3. Wir verweisen darauf, dass unsere Mandantschaft den Pachtvertrag über das Grundstück FINr. 150 mit der Stadt Germering mit Schreiben vom 16.07.2021 zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt hat. Das Schreiben fügen wir als **Anlage** bei. Unsere Mandantschaft beabsichtigt, die Fläche künftig wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

Der absehbare Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung ist nicht untersucht oder gelöst. Insbesondere kann Ziff. 2.4.1 der Hinweise diesen Konflikt nicht lösen: Mit der hinweislichen Aufnahme einer Duldungspflicht suggeriert der Plangeber, dass er eine Konfliktlösung betreibt. Allerdings kommen Hinweisen keine verbind-

liche Wirkungen zu; es gäbe auch keine Rechtsgrundlage für eine einseitige Verschiebung von Duldungspflichten im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzungen.

In der derzeitigen Form ist der Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und angrenzender Wohnnutzung daher abwägungsfehlerhaft gelöst.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Engelmann, LL.M. (UCL)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht