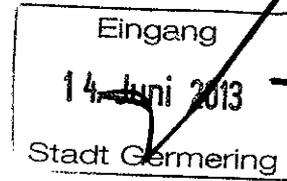


Unterschriftensammlung

(Bebauungsplan IG20.2 Bereich des ehem. Morigl-Geländes)



1
H. J. ...
2. ...
f. b. ...
VPBA

Wir, die Anwohner der Stadt Germering, sind keinesfalls damit einverstanden, dass auf dem ehemaligen „Morigl“-Gelände ein sieben-stöckiges Gebäude (25m hoch) errichtet werden soll, da es das Gesicht unserer Stadt wesentlich verunstalten würde.

Außerdem wären dann das hohe Verkehrsaufkommen und der Lärm in der jetzt schon überlasteten Münchner Straße nicht tragbar. Mit bis zu vier Etagen würden wir uns einverstanden erklären.

	Name	Adresse	Datum	Unterschrift
--	------	---------	-------	--------------

Gesendet: Montag, 20. Mai 2013 10:37

An: bauamt@germering.de

Cc: obbuero@germering.de

Betreff: Beschwerde Morigl-Gelände IV/1-2

Sehr geehrter Herr Thum,
sehr geehrter Herr Haas,

letzten Donnerstag erhielten wir Ihr Schreiben bezüglich des Infoabends zur Vorstellung des geplanten Neubaus auf dem Morigl-Gelände. Auf dem Schreiben war übrigens ein Aufkleber mit unserer alten Adresse in der Dillwächterstr. 3 in München. Wir sind bereits seit 2010 in der Münchener Str. 48 in Germering gemeldet. Bitte beachten Sie dies für weitere Schreiben.

Mit Schrecken mussten wir feststellen, dass dort ein siebengeschossiges Gebäude mit 25 m Höhe geplant wird. Dies war uns bis dato nicht bekannt und kann ja wohl auch nicht Ihr Ernst sein. Es ist eine bodenlose Unverschämtheit wie die Stadt Germering mit Ihren Hausbesitzern umgeht. Zuerst setzen Sie uns eine türkisch-islamische Moschee vor die Nase und ein Jahr später noch ein Hochhaus. Wir haben nicht ein Reihenmittelhaus in Germering für eine halbe Million Euro gekauft um dann drei Jahre später von Türken und Hochhäusern umzingelt zu sein! Da hätten wir gleich in München bleiben können. Bei der Moschee wurden wir noch nicht mal informiert.

Neben unserer Garage wird sich die LKW-Anlieferung befinden, wodurch wir dann schon sehr früh morgens mit Lärm belästigt werden, ganz zu schweigen von der daneben liegenden PKW Einfahrt wodurch ebenfalls nicht nur Lärm durch das ständig auf- und zu fahrende Tor sowie durch den Mehrverkehr entsteht.

Alle Terrassen sind auf unser Grundstück gerichtet. Dies ist ein Eingriff in unsere Privatsphäre.

Der nicht unerhebliche Mehrverkehr auf der Münchener Str. birgt Gefahren unser Kind.

Von einer Verschattung ist auszugehen.

Dieses Monster passt überhaupt nicht in das Stadtbild, welches hier am Ortsanfang herrscht. Trotz der Landsberger und der Münchener Hauptstrassen ist es sehr grün. Die Häuser haben fast alle dieselbe Höhe, außer die

2

Mehrfamilienhäuser in Richtung Odinstrasse. Diese sind allerdings in große Wiesen und Baumbestände eingebettet, so dass Sie nicht auffallen. Ein 25m hohes Hochhaus welches am Ortseingang ganz alleine in eine Ecke gequetscht mit 3m Rasen drumherum steht würde äußerst häßlich herausstechen.

Diese Moschee sowie dieses Hochhaus stellen einen nicht unerheblichen Wertverlust für unser Haus und alle anderen betroffenen Häuser dar. Wer kommt für den finanziellen Schaden und den Verlust der Lebensqualität, den wir dadurch erleiden auf?

Germering, 26. Mai 2013

Stadtbaumeister
Jürgen Thum
Rathausplatz 1
82110 Germering

Nachbarwiderspruch gegen Bebauungsplan IG 20.2 „Morigl-Gelände“

Sehr geehrter Herr Thum,

Wir sind Eigentümer des Reihenhauses Münchener Straße 46 und grenzen mit der Gemeinschaftsfläche an das Grundstück „Morigl“ an. Über das Ausmaß des Gebäudes und den Folgen daraus sind wir entsetzt.

Wir erheben deshalb Widerspruch gegen den Bebauungsplan IG 20.2.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1970 entspricht nicht den tatsächlichen Eigentümerverhältnissen und führt aus diesem Grund zu einer irreführenden Planung, weil nur von einem angrenzenden Gebäude ausgegangen wird.

Die Höhe des Gebäudes von 25 Meter ist zu hoch. Durch die Gastronomie ist mit erhöhtem Verkehrslärm, besonders nachts, zu rechnen. Einer Freischankfläche stimmen wir wegen erhöhter Geräuschpegel im Außenbereich nicht zu.

Des weiteren lehnen wir die von Frau Greczmiel geforderten längeren Öffnungszeiten bzw. Parkzeiten ab. Ein Vergleich mit dem S-Bahnhof Harthaus ist nicht möglich, da dort keine Wohnbebauung ist. Frau Greczmiel sollte sich die Situation vor Ort anschauen.

Des weiteren befürchten wir, dass beim Abbruch des massiven Stahlbetongebäudes an unserem Haus und an der Gemeinschaftsfläche durch die Erschütterungen massive Risse entstehen könnten. Deshalb fordern wir, dass ein von beiden Seiten (Bauträger und wir) anerkannter Sachverständiger, auf Kosten des Bauträgers, ein Beweissicherungsverfahren durchführt.

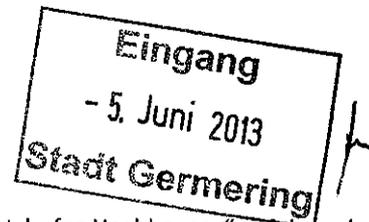
Wir fordern eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und keine öffentliche Gaststätte.

Wir befürchten einen wesentlichen Wertverlust unseres Wohnhauses und werden die Rechtslage durch einen Sachkundigen prüfen lassen.

Mit freundliche Grüßen

An den Bürgermeister der Stadt Germering
Herrn Andreas Haas

Rathausplatz 1
82110 Germering



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Haas,

vielen Dank für die Einladung zu einem Gespräch über die Situation des „Vilgertshofer-Hochhauses“ auf dem ehemaligen sog. „Morigl-Gelände“. Im Vorgriff auf diesen Termin und um zu verhindern, dass sich der Konflikt zwischen Bürgern und Stadtverwaltung weiter hochschaukelt, möchten wir Ihnen die Themen hiermit vorab mitteilen, zu denen wir noch Fragen haben. Wir bitten Sie die Fragen auch an Herrn Thum weiterzuleiten.

Wir verweisen auf das Schreiben vom 10.03.2013 der Anlieger.

1.) Verschattung durch das Vilgertshofer-Hochhaus

- Aktueller Status der durch die Stadt Germering erstellte Verschattungsstudie und die Ergebnisse der durch die Bürger eingeholten Informationen;
- Erläuterung wie die Stadt Germering mit der durch die über mehrere Monate dauerhafte Verschattung einhergehende massive Beeinträchtigung der Lebensqualität der westlichen und nördlichen Anlieger umgehen will;
- Weiteres Vorgehen bzgl. Nutzung von geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen zur Warmwassergewinnung und Stromerzeugung;

2.) Umgang mit den Lärmimmissionen

Für Verwirrung hat die Aussagen der Vorsitzenden des Umweltausschusses Frau Monika Greczmiel gesorgt, dass der Lärm u.a. durch die Belastung durch den S-Bahn-Haltepunkt Harthaus noch weiter erhöht werden kann und die Einschränkungen des Bauantrags entsprechend zurückzufahren sind. Dies sei auch „zeitgemäß“? („Lärmbelastigung durch an- und abfahrende Autos könne nicht das Problem sein“)

In der Folge Fragen zur Ermittlung der tatsächlichen Lärmbelastung im Bereich des Verkehrsknotenpunkts Landsberger- / Münchener Straße.

- Klärung, wie die Stadt Germering TA Lärm und TA Luft in diesem konkreten Fall anwenden will ;
- Klärung der Abweichungen zwischen der Lärmbelastungskarte der Landeshauptstadt München (schließt direkt an das betroffene Gebiet an) und der durch die Stadt Germering angesetzten viel niedrigeren Werte. Wie ist diese „Lärmreduzierung“ allein durch das Überschreiten der Stadtgrenze zu erklären?
- Stellt die Aussage der Frau Greczmiel, die generelle Einstellung der Verwaltung der Stadt Germering zur Verkehrsproblematik der Zukunft dar ?

(Eventuell ist es möglich Frau Greczmiel, zu den Termin mit einzuladen um den betroffenen Bürgern diese schon frappierend auffallende Investorenfreundliche Haltung zu erklären - wahrscheinlich für alle Bürger Germerings von Interesse....)

3.) Innerörtlicher Grünzug

Wieso wurde der innerörtliche Grünzug an der Münchener Straße vollständig aufgegeben? Aktuell ist ein einziger Baum übriggeblieben.

4.) Was wird aus der Bushaltestelle und der Verkehrsberuhigung vor dem Hochhaus? Wer trägt die Kosten der Verlegung? Wird das dann auf alle Anlieger umgelegt

5.) Berücksichtigung aller Fakten im zu erstellenden Verkehrskonzept

Durch den geplanten Nahversorger, den Bürobetrieb und vor allem dem Bewertungsbetrieb mit jeweils hohen An- und Anfahrtszahlen von mindestens 1.000 Fahrzeugbewegungen am Tag plus Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr ist von einem starken Einfluss auf die Landsberger- und Münchener Straße auszugehen (Ein- bzw. Ausfahrt 80 bzw. 100 Meter vom Knoten bei „Verkehrsberuhigter“ Münchener Straße). In der Folge ist im zu erstellenden Verkehrskonzept zur Genehmigung beim Landratsamt Fürstenfeldbruck (durch den Bauherrn bzw. Stadt Germering) Auswirkung auf die ohnehin an der Obergrenze liegenden Verkehrsflüsse am östlichen Knotenpunkt zu untersuchen. Siehe dazu auch den Verkehrsauslastungsplan der Stadt München).

Fragen zum Vilgertshofer-Hochhaus auf dem ehem. Morigl-Gelände

Als betroffene Bürger dieses Knotenpunktes bitten wir folgende Aspekte nicht zu übersehen

- a. Berücksichtigung bisheriger Verkehr auch zu Stoßzeiten im Berufsverkehr (im Gegensatz zur Beschattungsstudie des Bauträgers nicht zu einem einmaligen für ihn optimalen Zeitpunkt;
- b. Berücksichtigung gesamter Hol- und Bringverkehr des Neubaus (1.000 Fahrzeugbewegungen am Tag bei 250 Parkplätzen sind hier eher konservativ angesetzt. Aussage der Stadt und Investor dazu?);
- c. Drei Ampeln sorgen bereits jetzt für permanenten „Stopp-and-Go-Verkehr“. Die neuen Ein- und Ausfahrten in den Rückstau der Ampeln, würden ein einfädeln in den Verkehrsfluss nötig machen.
- d. Park and Ride-Parkplatz nördlich Bahnhof Harthaus (Anzahl der Parkplätze ?);
- e. Geplantes Parkhaus nördlich Bahnhof Harthaus (Anzahl der Parkplätze ?) 100
00. 300
- f. Großer Wertstoffhof mit bereits heute Rückstau auf die Landsberger Straße zu Öffnungszeiten
- g. Tankstelle 20
- h. Stadtteil Freiham mit 30.000 Einwohnern und einem der größten Gewerbegebiete Süddeutschlands. Die Bodenseestraße als kürzeste Anbindung nach Germering über Knoten Landsberger / Münchener - Straße
- i. Autobahnauffahrt Freiham – zum Berufsverkehr bereits heute Rückstau
- j. Busverkehr zweier Linien zum Harthäuser Bahnhof plus ggf. Schienenersatzverkehr mit Zubringer über Knotenpunkt;
- k. Puffer für weitere Entwicklung in den nächsten 15 Jahren 2

Fragen:

- Wie soll der Nachweis erfolgen, dass das Vilgertshofer-Hochhaus keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehrsstrom hat.
- Wie sollen zwei zweispurige, eine davon verkehrsberuhigte, Straßen dies leisten? Gibt es diesbezüglich irgendwelche Überlegungen der Stadt Germering darauf zu reagieren;
- Wie soll der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Landsberger- und Münchener Straße bis zum Jahr 2028 erfolgen?
- Aussagen zu den Anforderungen der Feuerwehr und Rettungsdienste sowohl des Hochhauses als auch des Knoten.
- Spielplatz südlich Wertstoffhofes. Hier sollte eher eine Verkehrsberuhigung angemahnt werden als eine Intensivierung des Verkehrs unnötig zu intensivieren.

6.) Gibt es irgendwelche Informationen über die Windkräfte in Folge der Solitärbebauung durch das Hochhaus?

7.) Überarbeitung der Architektur und Planung:

- Es sollte im Interesse der Stadt Germering liegen, die Qualität der Architektur zu verbessern und entsprechenden Einfluss auf den Investor zu nehmen;
- Vorgeschlagen wird durch Aufglasung die Transparenz des Gebäudes deutlich zu erhöhen. Zudem Verwendung heller Farben;
- Erhebliche Verbesserung der Grünanlagen und Bepflanzung nördlich des Gebäudes ,d.h. Wiederaufnahme des innerörtlichen Grünzuges. Aktuell ist hier ein einziger Baum übriggeblieben. Es gab gute Gründe für die damaligen Stadträte, hier deutlich bürgerfreundlicher zu planen;

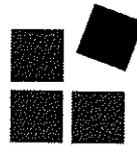
Allgemeine Fragen und Vorschläge

1.) Warum keine Wohnungen, Seniorenheim, o.ä , d.h. Nutzung die in Germering wirklich benötigt wird. ?

- In Germering herrscht Wohnungsnot, sehr hohe Mieten, bei bereits jetzt erheblichen Leerstand an Gewerbeimmobilien. Das Gewerbegebiet Freiham mit Münchner Adresse zieht weitere Unternehmen ab. Warum wurde eine derartige Nutzung die auch für die Anwohner akzeptabler gewesen wären, sofort verworfen?
- **Warum keine qualitative Entwicklung statt rein quantitatives Wachstum ?**
- Keine Aufweichung der Nutzungszeiten des geplanten Gastronomiebetriebs durch voreuseilenden Gehorsam gegenüber Investor
Die Stadt sollte Erfüllungshelfer ihrer Bürger sein - nicht der Bauträger

Mit freundlichen Grüßen

Anlieger Morigl-Gelände



Rechtsanwalt

Helmut Menche

Kanzlei für öffentliches Baurecht

Rechtsanwalt Helmut Menche • Zeppelinstr. 73 • 81669 München

Große Kreisstadt Germering

- Bauamt -

Rathausplatz 1

82110 Germering

Zeppelinstr. 73

81669 München

Tel.: +49 (0)89/458 35-366

Fax: +49 (0)89/458 35-368

info@kanzlei-menche.de

www.kanzlei-menche.de

Stadtsparkasse München

Konto-Nr. 10 17 48 60

BLZ 701 500 00

Einschreiben/Rückschein

Bebauungsplan IG 20.2 - Bereich des ehemaligen „Morigl-Geländes“

04.06.13

hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

für: Frau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige unter Vorlage einer auf mich lautenden Vollmacht an, dass mich

[redacted] 110 Germering mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.

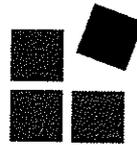
Namens und im Auftrag meiner Mandantin gebe ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

Entwurfs des Bebauungsplanes IG 20.2 die nachfolgende Stellungnahme ab:

[redacted] d Fl.Nr.

0. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut und grenzen unmittelbar an die westliche Grenze des Planungsgebietes an.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines siebengeschossigen Geschäfts- und Bürogebäudes unter Einschluss von Einzelhandel, Gastronomie, Praxisflächen und Dienstleistungen auf einer Bruttogeschossfläche von 9.057 qm schaffen. Dazu wird ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt und alle übrigen nach § 8 Abs. 2 BauN-VO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes (GE) ausgeschlossen. Ermöglicht werden danach „zentrale Nutzungen“ (Begründung S. 15, Ziff. 6.2.2).



Rechtsanwalt

Helmut Menche
Kanzlei für öffentliches Baurecht

Der Bebauungsplan und das durch den Bebauungsplan mögliche Bauvorhaben werden abgelehnt. Es wird gefordert, das Bauvolumen an das Maß der Bebauung der näheren Umgebung anzupassen und Gebiets- und nachbarverträglich zu gestalten. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die kleinteilige Baustruktur der näheren Umgebung völlig unmaßstäblich.

Die geplante Art der Nutzung eines Gewerbegebietes ist nicht vereinbar mit der Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber meiner Mandantin rücksichtslos, führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen ihres Grundstückes und verletzt sie in ihrem Anspruch auf Erhaltung des Gebietscharakters.

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines

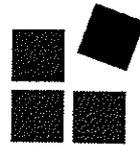
Vorliegend ermöglicht der Bebauungsplan in einer Umgebung, die im Wesentlichen durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt ist, die Errichtung eines Hochhauses. Es entwickelt wegen seiner Bauhöhe und seiner Baumasse gegenüber den Grundstücken meiner Mandantin eine erdrückende und abriegelnde Wirkung. Dass das Gebäude von Ost nach West abgetreppt errichtet werden soll, ändert an diesem Befund nichts. Gegenüber den Grundstücken meiner Mandantin baut sich eine Wand mit einer Gebäudebreite von 57 m und einer Wandhöhe von 6,10 m im Erdgeschoss auf. Das 1. OG hat eine Höhe von bis zu 9,80¹ m bei einer Gebäudebreite von 52 m in einem Abstand von lediglich 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke meiner Mandantin. Das 2. OG erreicht bereits eine Höhe von 13,30 m bei einer Gebäudebreite von 48 m in einem Abstand von 25 m zu den Grundstücken meiner Mandantin.

Unter Berücksichtigung des Urteils des BVerwG v. 13.03.1981 - 4 C 1.78 (BRS 38, Nr. 168) und des Beschlusses des VGH München v. 26.07.1991 - 20 CS 89.1224 (BRS 52, Nr. 147) ist eine rücksichtslose erdrückende und abriegelnde Wirkung gegenüber der kleinteiligen Wohnbebauung meiner Mandantin zu konstatieren. Es liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.

Der VGH führt a.a.O. aus:

„In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Riegelwirkung oder ein Einmauerungseffekt, wie im vorliegenden Fall von den Antragstellern geltend gemacht, das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme verletzen kann (vgl. BVerwG vom 13.3.1981 DVBl. 1991, 928 und vom 23.5.1986 NVwZ 1997, 34; OVG NW vom 14.1.1994 NVwZ-RR 1995, 187). Dieses entspringt nicht allgemein übergeordneten Aspekten. Ein - möglicherweise auch drittschützendes - Rücksichtnahmegebot gibt es nur nach Maßgabe der einfachen Gesetze (Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, BauNVO, 3. Aufl. 2002, RdNr. 80 zu § 29). So ist das Rücksichtnahmegebot für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans § 15 Abs. 1 BauNVO zu entnehmen, im

¹ Wegen der textlichen Festsetzung D. 1.1



Rechtsanwalt

Helmut Menche

Kanzlei für öffentliches Baurecht

Bereich des unbeplanten Innenbereichs dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB und im Außenbereich den möglicherweise gemäß § 35 Abs. 1 oder § 35 Abs. 2 BauGB einer Bebauung entgegenstehenden oder durch diese beeinträchtigten öffentlichen Belangen. In der Bauleitplanung selbst stellt sich das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 6 BauGB dar.“

Für die Bauleitplanung hat also der VGH München die „erdrückende“ bzw. „Riegelwirkung“ im Bereich des § 1 Abs. 7 BauGB verortet².

1.2 Abstandsfläche

Das Gebäude für die Anlieferung wird mit einem Mindestanstand von lediglich 3 m zum Grundstück meiner Mandantin festgesetzt. Er hat jedoch eine Wandhöhe von 6,10 m und eine Wandlänge von 25 m. An keiner Stelle zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1125/5, Münchener Str. 50 hält dieser Gebäudeteil die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche von 1 H ein. Städtebauliche Gründe für eine Verkürzung der Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind weder vorgetragen, noch ersichtlich. Zu Lasten dieses Grundstückes wird der entstehende Einmauerungseffekt mit einer erdrückenden Wirkung auf das dort befindliche Wohngebäude nochmals in unerträglicher Weise verstärkt³. Diese unzumutbare Riegelwirkung wird weiterhin nochmals dadurch intensiviert, dass die sich unmittelbar nördlich anschließende Tiefgaragenausfahrt eingehaust werden muss.

1.3 Verschattung

Die abriegelnde Wirkung wird noch dadurch gesteigert, dass es in den Morgenstunden des Winterhalbjahres zu einer vermehrten Verschattung insbesondere des Grundstückes Münchener Str. 50 kommen wird. Dies muss meine Mandantin nicht hinnehmen.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein eingeschränktes GE unter Ausschluss wesentlicher Nutzungen, die dem Typus eines Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht mehr gewahrt, was per se zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

² so auch schon weit früher VGH Mannheim, Beschl.v. 19.05.1970 (BRS 23, Nr. 8) und OVG Lüneburg, Urt. v. 23.06.1981 - 6 OVG C 15/89

³ vgl. dazu VGH München, Urt. v. 27.1.1986 - 14 B 85 A. 89, BRS 46, Nr. 112 für eine 20,49 lange und 2,75 m hohe Garage, die unter Einhaltung der Abstandsfläche entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden sollte.

Das Planungsgebiet soll vielmehr der Aufnahme „zentraler Nutzungen“ (Begründung S. 15, Ziff. 6.2.2) dienen. Es wird vorliegend also ein Etikettenschwindel getrieben, da überwiegend Nutzungen gewollt sind, die kerngebietstypisch sind. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) i.S. des § 7 Abs. 1 BauNVO scheidet aber wiederum aus, weil andererseits spezifische kerngebietstypische Nutzungen gerade nicht zulässig sein sollen, wie z.B. Vergnügungsstätten. Die Gemeinde setzt damit ein Planungsgebiet sui generis fest und verstößt gegen den Typenzwang der BauNVO.

3. Immissionsschutz; Gebot der Konfliktbewältigung

Die Immissionskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht gelöst. Die Planung verstößt deswegen gegen das in § 50 BImSchG wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung.

Zur Würdigung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung eingeholt (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche / Emissionskontingentierung, Bericht Nr. 212139 / 3 des Ingenieurbüros Greiner vom 08.02.2013)

Im Hinblick auf die abzuwägenden Belange meiner Mandantin weist das Gutachten erhebliche Defizite aus und ist deswegen als Prognosegrundlage für die Konfliktbewältigung ungeeignet.

3.1 Emissionsansätze für die Emissionskontingentierung

Das Gutachten geht bei der Ermittlung der zu vergebenden Emissionskontingente von unrichtigen Emissionsansätzen aus (Gutachten, Ziff. 5.2, S. 13):

- Einzelhandelsnutzungen werden nur im EG und mit einer Flächenbegrenzung von 1.350 qm Verkaufsfläche angesetzt. Aus der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und der Gliederung des Baugebietes in Ziff. 1.1 der Bebauungsplansatzung ergibt sich diese Beschränkung indes nicht. Einzelhandel unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel ist in weit größeren Umfang zulässig. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BVerwG zu Einzelhandelsagglomerationen ist z.B. ein Fachmarktzentrum denkbar, dessen Einzelmärkte jeweils die Schwelle zur Großflächigkeit einhalten, das insgesamt aber von einer städtebaulichen Attraktivität ist, die einem Einkaufszentrum nahe kommt.

- Als Nutzung vom 1. OG bis zum 5. OG wird ausschließlich Büronutzung unterstellt. Auch diese Annahme/Unterstellung ist vom Bebauungsplan nicht gedeckt. Zulässig sind bspw. ohne Beschränkung Arztpraxen, die einen weit höheren Stellplatzbedarf haben, als Büros⁴. Die Verwirklichung z.B. eines Ärztecenters ist vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Selbiges gilt für Fitnesscenter, die gleichfalls einen weit höheren Stellplatzbedarf haben, als Büros⁵. Die Verkehrsbelastung wäre dadurch deutlich höher, als bei der „Nur-Büro“-Annahme.

⁴ vgl. die Stellplatzsatzung der Stadt Germering Nr. 2.1 und 2.2
⁵ a.a.O., Nr. 5.8

- Die Anzahl der für die Berechnung angesetzten oberirdischen Stellplätze mit 48 StPl. ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan lässt im Bereich der Flächen, die mit V/ST bzw. ST gekennzeichnet sind, eine deutlich höhere Zahl von Stellplätzen zu. Wir haben hier die Möglichkeit von ca. 80 oberirdischen Stellplätzen ermittelt.

Insofern bilden die Annahmen des Gutachtens das nach den Bebauungsplanfestsetzungen rechtlich und tatsächlich Zulässige nicht ab.

3.2 Emissionsansätze der Parkplatznutzung

Auch die in Tabelle 8 für die oberirdischen Stellplätze angegebenen Fahrzeugbewegungen sind der geplanten Nutzungsstruktur des Gebäudes nicht angemessen. Verwiesen wird hinsichtlich der „Findung“ der angegebenen Werte auf die Parkplatzlärmstudie des LfU (6. Auflage 2007). Es lässt sich ableiten, dass der Gutachter von der Nutzungshäufigkeit allgemein zugänglicher Parkplätze und Parkhäusern in Innenstädten (Ziff. 5.9 der Studie) ausgegangen ist, weil nur der für diese Nutzung ermittelte Mittelwert von 0,54 Bewegungen je StPl. und Stunde über einen Zeitraum von 16 Std. zu den in Tabelle 8 angeführten Bewegungen für die oberirdischen Stellplätze führt (z.B. Parkplatz 1: 20 StPl. x 0,54 x 16 = 172,8).

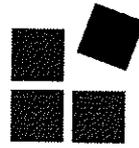
Es wurde jedoch die weitaus höhere Anzahl an Fahrzeugbewegungen für den Einzelhandel (bewusst?) völlig außer Acht gelassen. Gem. der Parkplatzlärmstudie Ziff. 5.5 „Parkplätze an Einkaufsmärkten“ ergibt sich bei einer nachgerade typischen Agglomeration von einem Discounter und einem Getränkemarkt, die hier ohne Weiteres zulässig ist, ein Mittelwert von 1,37 Bewegungen je **10 qm Nettoverkaufsfläche und Stunde** (Tabelle 8, Teil 2 auf S. 34). Hieraus bereits errechnet sich eine deutlich höhere Belegung der oberirdischen Stellplätze mit einem entsprechend deutlich höheren Emissionsverhalten.

Auch die Anzahl der PKW-Bewegungen nachts für die beiden oberirdischen Parkplätze nördlich und südlich des Gebäudes ist angesichts der Tatsache, dass im 7. OG ein Restaurant etabliert werden soll, völlig unrealistisch niedrig. Und bei dieser Gelegenheit: Wie will man eigentlich verhindern, dass sich im EG z.B. ein Drive-In- Fastfood Restaurant mit entsprechenden Fahrzeugbewegungen etabliert?

Die emittierende Fläche wird in Tabelle 4 (S. 12) mit 4.604 qm angegeben. Emittierende Fläche ist jedoch das Nettobauland mit 5.038 qm. Diese Diskrepanz wird nicht erläutert.

Das Emissionsverhalten des Planungsgebietes, welches bereits allein aus der verkehrlichen Nutzung des Grundstückes resultiert, wurde grob fehlerhaft ermittelt und ist untaugliche Grundlage für eine Emissionskontingentierung. Der Bebauungsplan leidet an einem erheblichen Abwägungsdefizit.

3.3 Ein wesentlicher Anteil des Betriebsbezogenen Verkehrs fließt künftig aus der südlichen Ausfahrt des Grundstückes nach Westen über die Landsberger Str. ab, also unmittelbar an dem Grundstück meiner Mandantin vorbei. Da eine sofortige Durchmischung mit dem übrigen Verkehr auf der Landsberger Str. erfolgt, bleibt diese verkehrliche Zusatzbelastung bei der Emissionsermittlung nach Ziff. 7.4 der TA-Lärm unberücksichtigt. In der städtebaulichen Planung kann diese Zusatzbelastung jedoch nicht unterschlagen werden. Hier fällt ins Gewicht, dass die TA-Lärm Anlagenbezogen ist, während Gegenstand der Stadtplanung die abgewogene und sachgerecht zugeordnete Nutzung von Flächen und Grundstücken ist. Ziff. 7.4 der TA-Lärm entbindet die



planende Gemeinde nicht davon, die verkehrlichen Auswirkungen eines Planungsgebietes auf die Umgebung zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist bislang in Bezug auf die Wohnbebauung entlang der Münchener Str. und Landsberger Str. nicht geschehen, so dass auch insoweit ein völliger Abwägungsausfall vorliegt. Es ist ja bemerkenswert, dass im Planungsgebiet selbst Wohnungen wegen der Verkehrsimmissionsbelastung nicht gewünscht sind, was mit starken Verkehrsbelastung der Münchener Str. und der Landsberger Str. begründet wird (Begründung Ziff. 6.2.2, S. 15). Fast möchte man sagen „Natürlich!“, denn die Süd- und Nordfassaden des künftigen Gebäudes müssen eine spezifische Schalldämmung nachweisen, weil dort durch die verkehrliche Belastung Beurteilungspegel zwischen 63 und 68 dB(A) Tags erreicht werden (siehe Gebäudelärmkarte, Anhang A, S.3). Nachts werden Werte zwischen 59 und 61 dB(A) entlang der Landsberger Str. und zwischen 55 und 59 dB(A) entlang der Münchener Str. erreicht (Gebäudelärmkarte, Anhang A, S. 4).

Es liegt auf der Hand, dass diese Werte auch für die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücke Münchener Str. 50 und Landsberger Str. 10 gelten. Diese Werte erreichen, bzw. überschreiten die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA von 59/49 dB(A) tags/nachts! Es ist völlig unverträglich, hier noch eine Erhöhung der die Zumutbarkeitsgrenze bereits erreichenden, bzw. gar überschreitenden Verkehrsbelastung durch die Zulassung eines gewerblich genutzten Hochhauses zuzulassen.

3.4 Haustechnische Anlagen

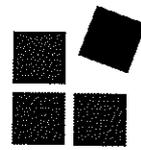
Nachdrücklich widersprochen wird einer Positionierung der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Anlieferungsgebäudes und/oder der Einhausung der Tiefgarageneinhausung. Dies ist in Bezug auf das Wohnhaus Münchener Str. im höchsten Maße rücksichtslos.

3.5 Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und des Trennungsprinzips

Die Planung verstößt gegen das in § 50 BImSchG wurzelnde Trennungsprinzip und das Gebot der Konfliktbewältigung.

3.5.1 Das Trennungsprinzip beinhaltet den Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umweltbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht nebeneinander liegen sollen⁶. Gegen dieses Trennungsprinzip wird hier grundsätzlich verstoßen. Allerdings ist das Trennungsprinzip auch ausnahmefähig. Die Stadt sieht hier offenbar durch die Festsetzung eines sog. eingeschränkten Gewerbegebietes eine Ausnahmefähigkeit als gegeben an.

⁶ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), BauGB, Rz. 228 zu § 1



Insofern ist aber zu fordern, dass entlang der Westgrenze des Planungsgebietes ein wesentlich breiterer Streifen eines sog. „Trenngrüns“ festgesetzt wird. Das Gebäude ist folglich entsprechend zurückzunehmen. Der Hinweis auf eine bestehende dichte Begrünung in dem dortigen Bereich ist irreführend, weil diese nicht auf dem Planungsgrundstück existiert, sondern auf den Grundstücken meiner Mandantin.

3.5.2 Es ist davon auszugehen, dass von jedem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen sind. Zur Konfliktbewältigung müssen die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Das Ergebnis dieses Ausgleichs muss sich in den Planinhalten niederschlagen. Aus der Sicht der Betroffenen muss daher erkennbar und vorhersehbar sein, mit welchen Nutzungen auf den von Festsetzungen erfassten Flächen und mit welchen Auswirkungen auf das Eigentum zu rechnen ist⁷. Dies ist vorliegend nicht der Fall, worauf bereits oben in Ziffer 3.2 hingewiesen wurde. So ist bspw. der Umfang der Einzelhandelsnutzung im EG völlig offen, wie auch der Umfang einer gastronomischen Nutzung. Ob im 1. - 5. OG nur Büronutzung etabliert wird, wovon das Schallschutzgutachten ausgeht, oder wesentlich störintensivere Nutzungen - z.B. Arztpraxen, Fitnesscenter - bleibt völlig offen.

Der Plan weist hier eine „planerische Zurückhaltung“ auf, die mit dem Gebot der Konfliktbewältigung und dem Abwägungsgebot nicht mehr vereinbar ist.

Die Konfliktbewältigung wird in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert und künftig muss bei jeder Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes eine Feinsteuerung nach § 15 BauNVO erfolgen. Dies ist zwar grundsätzlich zulässig; die Grenze ist aber dort erreicht, wo nur noch über § 15 BauNVO im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die gebotene Konfliktbewältigung erreicht werden kann. Dies ist hier absehbar.

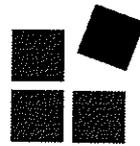
3.5.3 Im Rahmen der Abwägung und der Konfliktbewältigung ist weiter besonders zu berücksichtigen, dass vorliegend eine gewerbliche Nutzung an eine bestehende Wohnnutzung heranrückt, bzw. in die umgebende Wohnnutzung gleichsam „hineingepflanzt“ wird. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG hat die heranrückende Nutzung auf die bestehende Nutzung Rücksicht zu nehmen⁸. Es müssten zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung wesentlich differenzierendere Festsetzungen getroffen werden.

3.6 Verkehrliche Auswirkungen

Die Landsberger Str. ist bereits heute stark be- bis überlastet, was zu Unzuträglichkeiten beim Abfahren von dem Grundstück Landsberger Str. 10 führt. Diese Schwierigkeiten werden massiv verschärft, da nun unmittelbar an dieses Grundstück angrenzend die LKW-Zufahrt und eine PKW-

⁷ ders., Rz. 216 zu § 1 mit Hinweis auf BVerwG, Urt. v. 11.3.1988 - 4 C 56.84

⁸ ders., Rz. 232



Ausfahrtsituierung. Auch kann erwartet werden, dass die Parallelfahrbahn zur Landsberger Str., die eine wichtige Erschließungsfunktion für die Anlieger und die umliegende Wohnbebauung hat und die in erheblichen Umfang u.a. von Schulkindern und Fahrradfahrern genutzt wird, künftig verstärkt zugesperrt sein wird, weil erfahrungsgemäß Tiefgaragenstellplätze - die zudem nur von der Münchener Str. angefahren werden können - wesentlich schlechter angenommen werden, als oberirdische Parkierungsmöglichkeiten.

Die Münchener Str. ist verkehrsberuhigt, soll aber in Zukunft erhebliche neu hinzutretende Verkehrsmengen aufnehmen und die Haupterschließung - TGA und oberirdische Stellplätze - übernehmen. Die konterkariert das Verkehrskonzept für die Münchener Str.

4. Durchführbarkeit der Planung

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Verwirklichung der in ihm enthaltenen Festsetzungen zur Regelung der Grundstücksnutzung angelegt - diese müssen daher vollziehbar sein. Eine auf Dauer nicht realisierbare Festsetzung eines Bebauungsplanes führt von vorneherein zu deren Nichtigkeit⁹. So ist es zumindest partiell bei diesem Bebauungsplan. Die partielle Nichtigkeit bezieht sich auf die Festsetzungen der Anlieferzone nebst dazugehöriger LKW-Zufahrt im Südosten des Planungsgebietes, sowie der LKW-Ausfahrt und der Festsetzung Tiefgaragenzufahrt im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Da jedoch ohne eine wirksame Regelung der inneren Erschließung und der Anlieferung das Vorhaben nicht funktionieren kann, wäre der Bebauungsplan wegen Nichtigkeit der Planung insgesamt unwirksam.

Dies resultiert aus Folgendem:

Vorliegend bedarf es für die Verwirklichung des Vorhabens einer Baugenehmigung. Der Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) steht jedoch ein gerichtlicher Vergleich vom 27.09.1991 in dem Verfahren 20 B 90.451 vor dem VGH München zumindest partiell entgegen. Gegenstand des Rechtsstreites war die Baugenehmigung für das Autohaus nebst Reparaturhalle auf den Grundstücken Fl.Nr. 1127, 1127/1, 1128, 1190, Gem. Germering. In dem von meiner Mandantin als Klägerin angestrebten Verfahren waren die Stadt Germering und der damalige Grundstückseigentümer und Bauherr Morigl beigeladen. Mit der Baugenehmigung wurde im Anschluss an bereits bestehende Gebäude eine Reparaturhalle entlang der Westgrenze zu dem Grundstück Landsberger Str. 10 und im nördlichen Grundstücksbereich auf Höhe des Grundstückes Münchener Str. 50 ein Parkdeck mit einer Abfahrtsrampe genehmigt.

⁹ ders., Rz. 213

Der Vergleich hat u.a. folgenden Inhalt:

- a) *An der Nordwand der geplanten Reparaturhalle wird keine Kraftfahrzeugzufahrt eingebaut.*
- b) *Der Beigeladene verzichtet auf die Errichtung der Abfahrtsrampe vom nördlichen Parkdeck zu den auf der Höhe des Kellerfußbodens gelegenen Parkflächen"*

Konsequenz und Ziel dieser Regelung war ersichtlich, dass keinerlei Zu- und Abfahrtsverkehr entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Münchener Str. 50 hin auf die Münchener Str. stattfinden konnte, also in dem nordöstlichen Bereich des jetzigen Planungsgebietes. In diesem Bereich befindet sich nach dem Entwurf des Bebauungsplanes aber nunmehr die LKW-Ausfahrt, eine Tiefgaragenzu- und ausfahrt, sowie die PKW-Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen. Die Festsetzung verstößt gegen einen gerichtlichen Vergleich.

Ferner wurde geregelt:

„// ...

- c) *Die Einfahrt zum nördlichen Parkdeck wird unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes soweit wie möglich nach Osten, nicht jedoch über die Verlängerung der östlichen Grenze des Parkdecks hinaus, geschoben.*

Konsequenz und Ziel dieser Regelung war, den Verkehr auf dem Betriebsgrundstück soweit wie möglich nach Osten zu verlagern, also von den westlich angrenzenden Grundstücken meiner Mandantin möglichst weit abzurücken.

Damit nicht vereinbar ist die Festsetzung der LKW-Zufahrt in die Anlieferung entlang der Westgrenze des Grundstückes Landsberger Str. 10.

Die damals beigeladene Stadt Germering hat diesem Vergleich zugestimmt.

Für den neuen Grundstückseigentümer, der das Vorhaben entsprechend dieser Festsetzungen zur Genehmigung beantragen muss, ist aufgrund seiner Rechtsnachfolge eine Bindungswirkung eingetreten. Die Rechtsnachfolge umfasst Verpflichtungen, die ein Bauherr in einem gerichtlichen Vergleich im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung eingegangen ist (VGH Mannheim, Urt. v. 26.01.05 - 5 S 166.03, BRS 69, Nr. 829).

Damit ist der neue Bauherr an der Umsetzung der Planung zumindest partiell gehindert.

5. Mangelhafte Abwägung

Wir rügen demzufolge eine mangelhafte Abwägung der zu berücksichtigenden privaten Belange der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke meiner Mandantin.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit) oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt und dadurch die Gewichtung verschiedener Belange in ihrem Verhältnis zueinander in einer Weise vorgenommen wird, durch die die objektive Gewichtigkeit eines dieser Belange völlig verfehlt wird (Abwägungsfehlschätzung)¹⁰.

Im vorliegenden Fall stehen sich an abzuwägenden Belangen auf der einen Seite insbesondere die Bau- und Investitionsabsicht des Grundstückseigentümers, die aus dessen Sicht ein privater Belang ist, aber wegen der Bedeutung des Bauvorhabens für die Sicherung und möglicherweise Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch die Sicherung und mögliche Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt Germering einen öffentlichen Belang darstellt, und andererseits die Belange der Nachbarn im allgemeinen Wohngebiet gegenüber. Als solche sind nicht nur Gesichtspunkte des Lärmschutzes, denen mit der Festsetzung von Emissionskontingenten Rechnung getragen werden sollte und des Schutzes vor sonstigen Immissionen, der durch den Ausschluss emissionsintensiver Nutzungen berücksichtigt werden sollte, sondern auch sonstige aus der Eigenart der gewerblichen Bebauung folgende Belastungen einzustellen. Es ist dabei Aufgabe der planenden Gemeinde, durch die Bauleitplanung und die ihr zu Grunde liegende Abwägung die Einhaltung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu gewährleisten¹¹.

Die Planung eines GE inmitten eines allgemeinen Wohngebietes verstößt gegen den sog. Gebietsgewährleistungsanspruch, der den Eigentümern in geplanten oder sog. „faktischen“ Baugebieten zukommt. Dies ist von der Gemeinde auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Hierzu ist auszuführen:

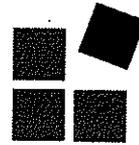
5.1 Herleitung und Inhalt des Gebietsgewährleistungsanspruchs

Die Herleitung des Gebietsgewährleistungsanspruches und dessen Inhalt lässt sich auf der Grundlage der Rechtsprechung des BayVGH wie folgt zusammenfassen¹²:

¹⁰ vgl. VGH München a.a.O.

¹¹ VGH München a.a.O.

¹² Beschluss v. 04.11.2009 – 9 CS 09.2422 <Juris>; vgl. auch: Beschlüsse v. 26.05.2008 – 1 CS 08.881 und 882 und Urteil v. 26.05.2008 – 1 N 07.3143 und 08.439 alle BauR 2008, 1556 ff; BayVGH, Ur. v. 12 Juli 2012 – 2 B 12.1211 <<http://www.landesanwaltschaft.bayern.de/images/PDFs/2012/2a1211b.pdf>>



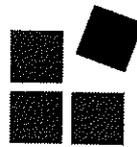
Rechtsanwalt

Helmut Menche

Kanzlei für öffentliches Baurecht

„Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Aus dieser Vorschrift ist zu folgern, dass die Gemeinde zwar bezüglich des Nachbarschutzes im Grundsatz frei ist, ob sie eine Festsetzung auch zum Schutze Dritter trifft; insoweit gibt es grundsätzlich keinen Typenzwang (z.B. BVerwG vom 16.9.1993 BVerwGE 94, 151). Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht ausnahmslos. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (a.a.O. S. 155) kann es insbesondere bei der Festsetzung der Baugebiete nicht vom Willen der Gemeinde abhängen, ob die Planfestsetzung nachbarschützend ist. Zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört es, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen. Indem es in dieser Weise auf einen Ausgleich möglicher Bodennutzungskonflikte zielt, bestimmt es zugleich den Inhalt des Grundeigentums. Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht demgemäß auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG a.a.O.). Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (a.a.O.) sind der **Hauptanwendungsfall** im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die **Art** der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Soweit die Gemeinde durch die Baunutzungsverordnung zur Festsetzung von Baugebieten ermächtigt wird, schließt die Ermächtigung deshalb ein, dass die Gebietsfestsetzung grundsätzlich nachbarschützend sein muss. Eine nicht nachbarschützende Gebietsfestsetzung würde gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verstoßen.

Im Anschluss an diesen vom Bundesverwaltungsgericht bereits im Grundsatzurteil vom 11. Mai 1989 (BVerwGE 82, 61) entwickelten und im Urteil vom 16. September 1993 (BVerwGE 94, 151) fortgeführten Anspruch auf Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet (sog. Gebietserhaltungsanspruch) hat das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 13. Mai 2002 (NVwZ 2002, 1385) ausdrücklich festgestellt, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht nur das Gebot der Rücksichtnahme, sondern auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen **Prägung** eines Baugebiets vermittelt. Nach Auffassung des Senats besteht ein solcher Anspruch auch dann, wenn einer Umstrukturierung des gesamten Wohngebiets durch eine rechtswidrige Baugenehmigung Vorschub geleistet wird. Das ist ins-



besondere dann der Fall, wenn der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geprägte typische Charakter eines Wohngebietes in Frage gestellt und das Baugebiet durch ein Bauvorhaben in Unruhe gebracht wird. Damit werden zugleich nachbarliche Belange verletzt, die sich bei rechtmäßiger Abwägung bei einer Überplanung des Baugebiets durchsetzen müssten (so bereits BayVGH vom 28.10.2005 Az. 25 CS 05.2711; HessVGH vom 13.7.1999 BauR 2000, 1845).“

Der Gebietsgewährleistungsanspruch vermittelt den Eigentümern der Baugrundstücke auch in einem faktischen Baugebiet einen Anspruch auf eine dem Maß der Bebauung im faktischen Planungsgebiet entsprechende Bebauung der Nachbargrundstücke.

5.2 Beachtlichkeit für die Gemeinde in der Bauleitplanung

Entwickelt wurde diese Rechtsprechung zum Gebietsgewährleistungsanspruch bei Nachbarklagen, die sich gegen Baugenehmigungen richteten, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB erteilt wurden. Diese Grundsätze sind von der Gemeinde jedoch auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Für die Bauleitplanung sind folgende Aussagen¹³ zwingend zu beachten:

- *„Soweit die Gemeinde durch die Baunutzungsverordnung zur Festsetzung von Baugebieten ermächtigt wird, schließt die Ermächtigung deshalb ein, dass die Gebietsfestsetzung grundsätzlich nachbarschützend sein muss. Eine nicht nachbarschützende Gebietsfestsetzung würde gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verstoßen.“*
- *„Nach Auffassung des Senats besteht ein solcher Anspruch (auf Einhaltung der typischen Prägung des Gebietes – der Unterfertigung) auch dann, wenn einer Umstrukturierung des gesamten Wohngebietes durch eine rechtswidrige Baugenehmigung Vorschub geleistet wird. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geprägte typische Charakter eines Wohngebietes in Frage gestellt und das Baugebiet durch ein Bauvorhaben in Unruhe gebracht wird. Damit werden zugleich nachbarliche Belange verletzt, die sich bei rechtmäßiger Abwägung bei einer Überplanung des Baugebiets durchsetzen müssten (so bereits BayVGH vom 28.10.2005 Az. 25 CS 05.2711; HessVGH vom 13.7.1999 BauR 2000, 1845).“*

¹³ Beschluss v. 04.11.2009 – 9 CS 09.2422 <Juris>;

Wenn also die Gemeinde eine Teilfläche eines faktischen Baugebietes überplant, haben die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des faktischen Baugebiets, in das hineingeplant wird, einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Gebiets, was von abwägungserheblichen Gewicht ist. Dies wird bei der vorliegenden Planung in keiner Weise berücksichtigt.

Dies schließt selbstverständlich eine Planungsbefugnis der Gemeinde über innerörtliche Konversionsflächen, die innerhalb eines faktischen Baugebietes liegt, nicht aus. Jedoch sind mit besonderer Sorgfalt die Auswirkungen auf die Grundstücke des umgebenden faktischen Baugebietes zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Der Nachbar hat unabhängig von einer tatsächlichen Beeinträchtigung seines Grundstückes durch das geplante Bauvorhaben den Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebietes (vgl. BayVGH, BauR 2008, 1556 (1561)). Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Gründen ist dies bislang teils nicht, teils allenfalls unzureichend geschehen. Die Planung ist deswegen einzustellen.

Für die (nachvollziehbare) Entwicklung des Gebietes ist ein nachbarverträgliches Planungskonzept mit deutlich geringeren Höhen, einem deutlich geringeren Volumen und eindeutig definierter, nachbarverträglicher Nutzung zu entwickeln.



Menche
Rechtsanwalt