

Vorab per Fax: (089) 233-24213

Stadt München
 Stadtplanung
 z.Hd.
 Blumenstraße 28 b
 80331 München

IV Planungsreferat HA IV					
01	011	012	013	014	015
1	10	11	12	13	14
2	20	21	22	23	24
27. April 2016					
3	30	31	32	33	34
4	40	41	42	43	44
5	50	51	52	53	54
6	60	61	W	D	

Unser Zeichen: Tel.: 089/ Fax: 089/ E-Mail: Datum: 26.04.2016

**Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104;
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau
 sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen hat uns

II	Planungsreferat HA II					01
1	11	12				
2	20V	21P	22P			24B
27. April 2016						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	45
5	50	51	52	53	54	57

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt.

Eine entsprechende auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir zu der im Betreff genannten Bauleitplanung folgende

Einwendungen:

1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der von ihr am 19.01.2012 erworbenen Grundstücke Lachnerstraße 28, FINrn. 576/13, 576/19 der Gemarkung Neuhausen, mit einer Größe von insgesamt 2080 qm.

Das Grundstück FINr. 576/13 mit einer Fläche von 1.014 qm ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, genehmigt in Jahre 1911, bebaut. Die Freiflächen dieses Grundstücks sowie das selbständige Grundstück FINr. 576/19 mit einer Fläche von 1.066 qm werden als Garten genutzt. Aus dem als

- Anlage -

beiliegenden Freiflächengestaltungsplan ist ersichtlich, dass auf den Grundstücken lediglich an den Grenzen wenige Bäume vorhanden sind.

Der Grundbesitz liegt zusammen mit dem benachbarten Grundstück Lachnerstraße 26 im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt München vom 9.10.1964.

Der Bebauungsplan setzt für das betroffene Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest. Für das Grundstück FINr. 576/19 sieht der Bebauungsplan einen Bauraum mit einer zulässigen Geschossfläche von mindestens 190 qm, erschlossen über einen Eigen-

tümenweg, vor. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse.

2.

Die übrige bestehende Bebauung im Geviert beurteilt sich nach § 34 BauGB. Sie ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise entlang des jeweiligen Straßenzugs. Die vorderen Hauptgebäude sind mit von der Straße aus wahrnehmbaren, seitlichen Gärten umgeben.

In den Gärten innerhalb des Bebauungsquartiers finden sich zahlreiche Beispiele auch von rückwärtiger Bebauung. Diese Gebäude werden zwar größtenteils nicht zu Wohnzwecken genutzt, sind jedoch baulich keineswegs untergeordnet oder marginal. Es verfügen fast alle Anwesen im Bauquartier über mehr oder weniger große Nebengebäude. Besonders ist in diesem Zusammenhang auf die teilweise zweigeschossigen Gartenhausbebauungen in den Gärten der Anwesen Lachnerstraße 30, 32, 34 und Flüggenstrasse 8 hinzuweisen.

Die benachbarten Bebauungsquartiere sind auch innerhalb des Geviertes verdichtet, auch mit Wohngebäuden in zweiter Baureihe, bebaut. Besonders hinzuweisen ist hier auf die massive Klinik-/Therapiebebauung Lachnerstraße 39-41, die dem Anwesen unserer Mandanten unmittelbar gegenüber liegt und dieses Grundstück maßgeblich prägt.

3.

Die Stadt München hat am 17.09.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 104 aufzuheben.

Als Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans wird in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung der vermeintlich großzügigen rückwärtigen Freiflächen im Quartier, der langfristigen Sicherung des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“, der Erhaltung und den Schutz der im Quartier vorhandenen Einzeldenkmäler und des Gartens Lachnerstraße 28 als integralen Bestandteil der Villenstruktur verwiesen. Keines dieser Argumente kann aber, wie unter Ziff. II im Einzelnen darzulegen ist, die Aufhebung des Bebauungsplanes rechtfertigen.

II.

1.

Die Aufhebung des Bebauungsplans verstößt schon gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.1

Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

§ 1 Abs. 3 Satz 1 gilt dabei auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 119. EL, § 1 BauGB Rn. 28).

Das Verbot nicht erforderlicher Planung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist eine einfachgesetzliche Ausprägung einzelner Elemente des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im weiteren Sinne. Gierke erläutert hierzu (in: Brügelmann, BauGB, 96. EL, § 1 BauGB Rn. 162):

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit enthält drei Elemente, die bei der Normsetzung oder bei sonstigen hoheitlichen Maßnahmen — hier also bei den betr. Darstellungen bzw. Festsetzungen in einem Bauleitplan — jeweils für sich geprüft werden müssen:

- Geeignetheit: Die Maßnahme ist geeignet, wenn mit ihrer Hilfe der erstrebte Erfolg erreicht werden kann; sie ist ungeeignet, wenn der beabsichtigte Zweck überhaupt nicht oder nur unzureichend erreicht werden kann oder im Hinblick auf das Ziel keine Wirkungen entfaltet. Geprüft wird die Zweck-Mittel-Relation.

- Notwendigkeit: Die Maßnahme ist notwendig, wenn der erstrebte Erfolg nicht von selbst eintritt oder kein anderes gleichermaßen geeignetes Mittel zur Verfügung steht, das die Betroffenen und die Allgemeinheit weniger oder gar nicht beeinträchtigt (Gebot

der geringstmöglichen Beeinträchtigung). Die Maßnahme ist nicht notwendig und verletzt das Übermaßverbot, wenn der Eintritt des erstrebten Erfolgs „in den Sternen steht“ (z. B. „Wolkenkuckucksheim-Planung“), bereits aufgrund einer anderweitigen Regelung gewährleistet ist oder auch bei einer weniger intensiven Regelung erreicht werden kann (Übermaßverbot, Verbot der Überregulierung). Geprüft wird die Mittel-Mittel-Relation.

- *Verhältnismäßigkeit i. e. S.:* Die gewählte Regelung und der mit ihr verbundene Eingriff müssen in einem wohl abgewogenen Verhältnis stehen (Proportionalität, Angemessenheit, Zumutbarkeit). Die an sich geeignete und notwendige Maßnahme ist unzulässig, wenn sie zu dem mit ihr verfolgten Zweck außer Verhältnis steht (Verbot der Disproportionalität).

1.2

Vorliegend ist die beabsichtigte Aufhebung weder geeignet noch notwendig, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Der Aufhebungsbebauungsplan ist mithin nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2.1

Hierzu im Einzelnen:

Ausweislich der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104 werden damit die nachfolgenden Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und nachhaltiger Schutz des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach als integralem Bestandteil des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seinem stadträumlichen, baulichen und denkmalfachlichen Erscheinungsbild
- Sicherung der besonderen stadträumlichen und städtebaulichen Typologie einer straßenbegleitenden offenen Einzelhausbebauung in Form von Villen mit großen zusammenhängenden Gärten und Freiräumen auf der straßenabgewandten Seite

- Langfristige Sicherung des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seiner Eigenschaft als Ensemble nach dem Denkmalschutzgesetz
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der im Quartier vorhandenen Einzelbaudenkmäler einschließlich der zugehörigen Gartenflächen und Gartenanlagen
- Erhalt des Gartens als integraler Bestandteil der Villenstruktur
- Erhalt des wertvollen Baumbestands im Innenbereich des Quartiers
- Erhalt des ökologischen Wertbestandes des Planungsgebiets.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist weder geeignet noch erforderlich um diese **Ziele** zu erreichen.

Insofern sei darauf hingewiesen, dass das Denkmalrecht eigenständig neben dem Bauplanungsrecht steht. Mithin ist auch das Denkmalrecht unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu prüfen und stellt somit auch eine Schranke für eine durch Bebauungsplan zugelassene bauliche Nutzung dar.

Insbesondere wird durch den denkmalfachlichen Ensembleschutz nach dem BayDSchG hinreichend sichergestellt, dass bestehende Ensemble erhalten bleiben und geschützt werden. Ferner werden durch den Ensembleschutz nach dem BayDSchG auch vorhandene Einzelbaudenkmäler sowie die zugehörigen Gärten geschützt.

Aufgrund der neben dem Bauplanungsrecht stehenden strengen Regelungen des BayDSchG ist somit die hier geplante Aufhebung des Bebauungsplans, mit der maßgeblich denkmalfachliche Ziele verfolgt werden, überflüssig.

1.2.2

Auch das neben dem Denkmalschutz angestrebte Ziel, die Gärten von einer Bebauung freizuhalten, lässt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erreichen.

Insofern sei schon darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung zahlreiche rückwärtige, teils sehr massive Gebäude befinden. Unabhängig von deren Nutzung stellen sie bauliche Anlagen dar, die die Gärten bereits jetzt baulich prägen.

Dies führt dazu, dass in jedem Garten vergleichbare Gebäude mit ähnlichen Ausmaßen zulässig sind. Die befürchtete Verdichtung und Vernichtung der Freiflächen erfolgt nicht nur durch die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundbesitz meiner Mandantin, sondern grundsätzlich durch jedwede bauliche Anlage von einigem Gewicht. Nicht die Art der Nutzung, sondern jede bauliche Anlage, unabhängig von der Nutzung, berührt die aufgeführten denkmalfachlichen und naturschutzfachlichen Planungsziele. Da aber zumindest Nebenanlagen innerhalb des Quartiers uneingeschränkt zulässig sind, kann das Ziel der Freihaltung der Gärten durch die nach § 34 BauGB zulässige Errichtung von rückwärtigen Gebäuden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erreicht werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit zur Umsetzung der behaupteten Planungsziele nicht geeignet.

Einer Verdichtung durch bauliche Anlagen kann nur durch einen Bebauungsplan entgegengewirkt werden, der das gesamte Denkmalensemble, zumindest aber das Quartier, in dem sich das Anwesen der Mandantin befindet, umfasst.

1.2.3

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist überdies auch nicht notwendig um die angestrebten, zumeist denkmalfachlichen Ziele durchzusetzen.

Wie bereits ausgeführt ist das Denkmalrecht und mithin das BayDSchG neben dem Bauplanungsrecht anwendbar. Daher ist auch nicht ausgeschlossen, dass trotz der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit eines zukünftigen Vorhabens (dann nach § 34 BauGB) das Denkmalrecht diesem nicht entgegensteht. Mithin ist, unabhängig von der Frage, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Bebauungsplan Nr. 104 oder aber nach dessen Aufhebung nach § 34 BauGB richtet, letztlich stets das Denkmalrecht als weitere und hinsichtlich der denkmalfachlichen Verträglichkeit eines Vorhabens einzige Prüfungsebene maßgeblich.

1.2.4

Alles in allem wird aus der fehlenden Erforderlichkeit deutlich, dass es sich bei der Aufhebung des Bebauungsplans um eine **reine Negativplanung handelt**, die einzig das Ziel verfolgt, das derzeit auf dem Grundstück unserer Mandantin bestehende Baurecht zu beseitigen.

Reine Negativplanungen sind jedoch unzulässig. Sie liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn hinter der Festsetzung in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept steht oder wenn die im Plan oder in der Plan-Begründung zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Gründe nicht dem „wahren“ planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern die getroffene Festsetzung nur vorgeschobenes Mittel ist, um ein Vorhaben zu verhindern oder einen Bauwunsch zu durchkreuzen (Gierke in: Brügelmann, BauGB, 96. EL, § 1 BauGB Rn. 58).

Dies ist vorliegend der Fall.

Um das mit der Planung verfolgte Hauptziel (Entzug des Baurechts) zu erreichen, wird vorliegend die Aufhebung mit denkmalfachlichen Aspekten begründet, die, wie vorstehend erläutert, hier jedoch allesamt die Planung nicht rechtfertigen können.

Deutlich wird das Fehlen eines städtebaulichen Konzeptes beim Entzug des Baurechts auch durch die Tatsache, dass Anlass für die auf den Entzug des Baurechts gerichtete Planung der Vorbescheidsantrag unserer Mandantin vom 01.08.2014 war. Dies wird auch in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans auf S. 2 deutlich hervorgehoben. Auch hieraus ergibt sich, dass vorliegend eine unzulässige reine Negativplanung mit dem alleinigen Ziel, unserer Mandantin Baurecht zu entziehen, vorliegt.

2.

Die Stadt München hat überdies auch den Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB hinsichtlich des Abwägungsvorgangs ergeben, nicht Genüge getan. Im Einzelnen werden die nachfolgenden Abwägungsfehler gerügt:

2.1

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird unserer Mandantin bislang bestehendes Baurecht entzogen. Dieser schwerwiegende Eingriff in das Eigentumsrecht unserer Mandantin wurde in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt. So heißt es in der Begründung auf S. 23 dazu lapidar:

„Im Gesamturteil der Abwägung steht dem rechnerischen Verlust dieser Wohneinheit der Erhalt und die Fortentwicklung der städtebaulich sowie denkmal- und naturschutzfachlich besonders wertvollen Gestalt und Ausprägung des Straßenblocks Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggengstraße / Rondell Neuwittelsbach entgegen.“

Letztlich wird der schwerwiegende Eingriff in das Eigentumsrecht ohne detaillierte Auseinandersetzung schlichtweg pauschal mit dem Hinweis auf das vermeintlich vorrangige Städtebaurecht sowie Denkmalrecht begründet. Dies genügt nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung. Denn gemäß § 1 Abs. 7 BauGB müssen die öffentlichen und privaten Belange im Ergebnis „**gerecht**“ abgewogen sein. Dies bedeutet nach allgemeiner Ansicht, dass der Satzungsgeber bei seiner Planungs- und Abwägungsentscheidung an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und die darin eingeschlossenen Anforderungen des Gleichheitssatzes in Art. 3 Abs. 1 GG sowie des Grundsatzes des geringstmöglichen Eingriffs gebunden ist (Gierke in: Brügelmann, BauGB, 96. EL, § 1 BauGB Rn. 1564).

Zudem ist dieser tiefgreifende Eigentumsentzug auch nicht verhältnismäßig. Insofern ist zu berücksichtigen, dass es andere, weitaus weniger einschneidende Möglichkeiten gibt um die begehrten Ziele zu erreichen und dennoch das Eigentumsrecht unserer Mandantin nicht derart erheblich zu beschneiden.

So hätte berücksichtigt werden müssen, dass es sich bei den Grundstücken unserer Mandantin um die größten Grundstücke in der gesamten Umgebung handelt. Auf Grundstücken dieser Größe lässt sich das Ziel, den großzügigen Garten zu erhalten sowie das bestehende

Wohnhaus durch einen großen Garten einzurahmen selbst bei Zulassung von weiterem Baurecht im rückwärtigen Grundstücksteil erzielen.

Es ist auch vollkommen unverhältnismäßig, pauschal, unabhängig von der Grundstücksgröße weiteres Baurecht auszuschließen. Es hätte berücksichtigt werden müssen wie im Einzelfall das Verhältnis von Grundstücksgröße und vorhandener Freifläche ist und ob sich hier nach im Einzelfall weiteres Baurecht bei Beibehaltung des auch in der Umgebung vorhandenen Verhältnisses schaffen lässt.

Insofern ist auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass bei dem im Rahmen der Prüfung des Einfügens zu beachtenden Verhältnis von Grundfläche zur Freifläche die jeweiligen Grundstücksgrößen nicht außer Betracht gelassen werden können (VG München, Urteil vom 10.10.2012 – M 9 K 11.3621).

Mithin wäre es bei Berücksichtigung des zuvor Gesagten denkbar, insbesondere um auch in der restlichen Umgebung und auf kleineren Grundstücken den Erhalt der Gärten sicherzustellen, das Baurecht betreffend rückwärtiger Gebäude von einer bestimmten Grundstücksgröße abhängig zu machen.

2.2

Die Aufhebung des Bebauungsplans stellt sich auch aus einem weiteren Grund im Hinblick auf den Eingriff in das Eigentumsrecht unserer Mandantin als nicht verhältnismäßig dar.

So wird unter Ziff. 4.1 der Begründung ausgeführt, dass die Aufhebung erforderlich sei um zu verhindern, dass bislang nach dem Bebauungsplan bestehendes Baurecht ausgeschöpft wird und dadurch die Umgebung langfristig verändert und geprägt wird.

Dieser befürchteten Vorbildwirkung einer Bebauung könnte jedoch dadurch entgegengewirkt werden, dass das Bebauungsplangebiet vergrößert wird und Bauräume zahlen- und flächenmäßig restriktiv festgesetzt werden. Ferner könnte auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen beschränkt werden. Auf diese Weise könnte auch die Nachverdichtung gesteuert werden.

2.3

Die Unverhältnismäßigkeit ergibt sich auch noch aus einem weiteren Aspekt:

Unsere Mandantin hat das streitgegenständliche Grundstück erst vor kurzem erworben. Vor dem Erwerb hat unsere Mandantin das Gespräch mit der Stadt München gesucht und sich insbesondere hinsichtlich baurechtlicher Erweiterungsmöglichkeiten erkundigt. Von Seiten der Stadt wurde ihr mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 104 bestehe und auf ihrem Grundstück danach ein rückwärtiges Wohnhaus zulässig sei. Dies war letztlich für die Kaufentscheidung maßgeblich und hat sich selbstredend auch im Preis massiv niedergeschlagen.

Dass nun nach diesen Aussagen seitens der Stadt München unserer Mandantin das Baurecht durch die Aufhebung des Bebauungsplans entzogen werden soll, ist nicht nur im Hinblick auf Vertrauensschutzaspekte zu beanstanden sondern stellt sich ebenfalls als unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht dar.

2.4

Die Stadt München hat ferner auch die abwägungserheblichen Belange nicht ordnungsgemäß ermittelt.

So wird in der Planbegründung pauschal und ohne dies näher zu belegen aufgeführt, dass die im Quartier vorhandenen Gärten einen „hohen Anteil alter, sehr erhaltenswerter Bäume aufweise“ sowie ferner, dass das Quartier einen „seltenen und besonders schützenswerten Lebensraum für unter Schutz stehende Fauna und Flora darstelle“.

Da es vorliegend maßgeblich mit der Aufhebung des Bebauungsplans um die Beseitigung von Baurecht auf dem Grundstück unserer Mandantin geht, reicht es nicht aus, pauschal auf den Arten- und generell Naturschutz in der Umgebung abzustellen, sondern es wäre vielmehr erforderlich gewesen, konkret die Situation auf dem Grundstück unserer Mandantin zu ermitteln und zu bewerten, inwiefern die Freihaltung genau dieses Grundstücks erforderlich ist.

Hierbei wäre aufgefallen, dass durch die Verwirklichung der nach Bebauungsplan zulässigen Bebauung kein Baum zu fällen wäre. Dadurch unterscheidet sich die tatsächliche Situation des Grundstückes FINr. 576/19 maßgeblich von der der Nachbargrundstücke, die mit hohen Bäumen bestockt sind. Auch diese Tatsache stellt einen sachlichen Differenzierungsgrund dar, der bis dato im Planungsprozess völlig unberücksichtigt blieb.

Ferner sind, wie bereits unter Ziff. 1.2 ausgeführt, die rückwärtigen Grundstücksteile in der Umgebung keineswegs von Bebauung frei. Zudem lässt sich auch eine weitere Freihaltung durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erreichen, da im Anwendungsbereich des § 34 BauGB die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude die Umgebung prägen und mithin zusätzliche Nebengebäude weiterhin zulässig bleiben. Für den Natur- und Artenschutz ist es ferner vollkommen unerheblich, wie bauliche Anlagen in den Gärten genutzt werden. Maßgeblich ist einzig, dass bislang unbebaute Grundstücksteile bebaut und mithin versiegelt werden und dadurch Lebensraum etc. entzogen wird. Auf die Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage kommt es nicht an.

All dies wurde ebenfalls in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt und folglich nicht ordnungsgemäß abgewogen. Der pauschale Verweis auf die Bedeutung des Entzugs des Baurechts auf dem Grundstück unserer Mandantin für den Arten- und Naturschutz verfährt hier aus den vorstehenden Erwägungen nicht und führt mithin zur Fehlerhaftigkeit der Abwägung auch in diesem Punkt.

2.5

Auch wäre im Rahmen der Abwägung erneut zu berücksichtigen gewesen, dass es zur Erreichung der angestrebten Ziele andere, unsere Mandantin weniger belastende Alternativen gegeben hätte, die überdies zur Zielerreichung auch weitaus besser geeignet wären.

So wäre, wie bereits erwähnt, die beabsichtigte Freihaltung der noch unbebauten Grundstücksteile dadurch zu erreichen, dass das bestehende Bebauungsplangebiet vergrößert wird und, abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße, Regelungen zu den Bauräumen

sowie auch zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den sonstigen Grundstücksteilen getroffen werden.

Dass eine solche Alternativenprüfung offenkundig nicht stattgefunden hat, führt ebenfalls zur Fehlerhaftigkeit der Abwägung. Dies gilt umso mehr, da der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG nach ständiger Rechtsprechung „in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungserheblichen Belangen gehört und aufgrund der „hervorgehobenen“ Stellung des Eigentums sowie des materiell-rechtlichen Grundsatzes des geringstmöglichen Eingriffs insbesondere mögliche Planungsalternativen besonders berücksichtigt werden müssen (Gierke in: Brügelmann, BauGB, 96. EL, § 1 BauGB Rn. 1556).

2.6

Im Übrigen verfangen insbesondere die natur- und artenschutzrechtlichen Belange auch aus einem weiteren Aspekt nicht:

So scheint die Stadt München das hier in Rede stehende Quartier zu einer „Schutzinsel“ für Flora und Fauna stilisieren zu wollen, während rundherum sämtliche Quartiere nachverdichtet werden. Weder aus naturschutzfachlicher noch aus denkmalfachlicher Sicht macht es Sinn, eine derartige Insel inmitten ansonsten baulich verdichteter Strukturen zu schaffen. Darüber hinaus ist es auch im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz nicht zu rechtfertigen, dass die Bewohner dieses Quartieres und insbesondere unsere Mandantin als Eigentümerin des größten Grundstücks in der Umgebung derart in der Grundstücksausnutzung beschränkt werden sollen, während ansonsten in der näheren Umgebung weitere bauliche Verdichtung und mithin eine angemessene und sinnvolle Grundstücksausnutzung zugelassen wird. Insbesondere sei darauf verwiesen, dass unter massiver Verletzung denkmalfachlichen, bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Vorschriften gegenüber des Anwesens meiner Mandantin ein Klinik-/Therapiekomplex mit immensen Ausmaßen errichtet wurde, dessen Erscheinungsbild samt den im Garten stehenden, von jedermann sichtbaren, blauen Mülltonnen, die Umgebung verschandelt und insbesondere auch das unter Denkmalschutz stehende und behutsam und denkmalfachlich vorbildlich renovierte Wohnhaus meiner Mandantin erheblich beeinträchtigt. Angesichts dessen empfindet es meine Mandantin als willkürlich und Affront, wenn nun die Errichtung eines kleine rückwärtigen Wohngebäudes unmöglich

gemacht wird, und in diesem Zusammenhang das Denkmalrecht und der Naturschutz bemüht wird.

3.

Dies alles vorausgeschickt **beantragen** wir, von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104 Abstand zu nehmen. Wir können bereits heute ankündigen, dass wir im Falle des Inkrafttretens des Aufhebungsbebauungsplanes Normenkontrollantrag für meine Mandantin stellen werden.