

Vorab per Fax: (089) 233-24213

Stadt München
Stadtplanung
z.Hd.
Blumenstraße 28 b

80331 München

Planungsreferat HA II						
1	11	12	13	14		01
2	20V	21P	22P	23P	24B	02
03. April 2017						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	
	45	46V	45P			
5	50	52	53	54	56	57
6	60V	61P	62P	63P		

Unser Zeichen:

Tel.: 089/

Fax: 089/

E-Mail:

Datum:

31.03.2017

**Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104;
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen hat uns

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin halten wir die bereits im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 26.04.2016 erhobenen Einwände vollumfänglich aufrecht. Ergänzend dazu möchten wir zu Ihren, uns mit Schreiben vom 22.02.2017 zugegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägung unserer Einwendungen noch auf das Folgende hinweisen:

1.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Insofern gilt das in unserem Schreiben vom 26.04.2016 Gesagte entsprechend.

Ergänzend dazu und unter Berücksichtigung Ihrer Stellungnahme vom 01.02.2017:

1.1

Wenn Sie auf S. 4 unter Ziff. 1.1.1.3.1. Ihrer Stellungnahme ausführen, dass *„der vorhandene Bebauungsplan (ermöglicht) in seiner jetzigen Form eine Bebauung ermöglicht, die bei Beachtung der maßgeblichen denkmalrechtlichen Bestimmungen gar nicht mehr genehmigungsfähig sein sollte und die Stadt München (hätte) damit auf der Ebene der Baugenehmigung keinerlei Möglichkeit mehr hätte, regulierend auf die sich anbahnende Entwicklung einzugreifen“* und Sie also die Erforderlichkeit der Aufhebung damit begründen, dass nur so der Schutz des Denkmalensembles sowie des Einzeldenkmals unserer Mandantin gewährleistet wäre, so verkennen Sie, dass das Denkmalrecht maßgeblich und mithin prüfungsrelevant ist unabhängig davon, ob sich die bäuplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach einem Bebauungsplan oder aber dem § 34 BauGB richtet. Denn in jedem Fall bedürfen Maßnahmen in der Nähe von Einzeldenkmälern oder in einem Ensemble einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 BayDSchG unabhängig von der Lage eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder aber des unbeplanten Innenbereichs.

Da sich also auch bei Fortbestand des Bebauungsplans die Frage, ob und wenn was tatsächlich im Ensemble und in der Nähe zu dem im Eigentum unserer Mandantin stehenden Einzeldenkmal errichtet werden darf, unmittelbar nach Art. 6 BayDSchG stellt und richtet,

bedarf es entgegen Ihrer Auffassung nicht der Aufhebung des Bebauungsplans zur Sicherung und zum Schutz des Ensembles sowie des Einzeldenkmals.

1.2

Überdies kann auch unserer weiterer Einwand, dass die Planung nicht erforderlich ist, um Ihre Planungsziele

- 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.

zu erreichen, durch Ihre Stellungnahme vom 01.02.2017 nicht entkräftet werden.

Wenn Sie auf S. 6 Ihrer Stellungnahme unter Ziff. 1.1.1.3.2. ausführen, dass die „Unterscheidung zwischen den einer Hauptanlage zugehörigen und dieser untergeordneten Nebenanlage und der Hauptanlage selbst essentiell ist weil Nebenanlagen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, des Volumens und der Nutzungsintensität den Hauptanlagen gegenüber untergeordnet sind und sie geringere technische Ansprüche haben und ein geringeres Störpotenzial entfalten, da sie nicht dauerhaft genutzt werden“, so verkennen Sie, dass *es weder aus denkmal- noch aus naturschutzrechtlicher Sicht für die Frage einer Beeinträchtigung wirklich darauf ankommt, welche technischen Ansprüche eine Anlage hat oder wie oft*

und lange Menschen darin verkehren. Insbesondere für die Belange des Denkmalrechts ist entscheidend, dass überhaupt eine bauliche Anlage nicht ganz unerheblichen Ausmaßes errichtet wird. Auch für die Belange des Naturschutzes geht es um eine Versiegelung und auch Nutzung durch Menschen überhaupt und nicht darum, ob dauerhaft Menschen in einer Anlage leben.

Bereits mit Schreiben vom 26.04.2016 haben wir darauf hingewiesen, dass es insbesondere für die von Ihnen beabsichtigte Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche aus denkmal- sowie naturschutzfachlichen Gründen nicht auf eine Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden ankommt und somit die Aufhebung des Bebauungsplans, durch die sich zukünftig eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile in keinem Fall mehr maßvoll regeln und steuern lässt, für die Erreichung Ihrer Planungsziele nicht geeignet ist. In diesem Zusammenhang haben wir darauf hingewiesen, dass es in der Umgebung bereits zahlreiche, auch massive Rückgebäude gibt, die für den Fall, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben fortan nach § 34 BauGB richtet, entsprechende Vorbildwirkung entfalten. Wir haben ferner darauf hingewiesen, nicht die Art der Nutzung, sondern jede bauliche Anlage, unabhängig von der Nutzung, die aufgeführten denkmalfachlichen Planungsziele berührt und es mithin, da aber zumindest Nebenanlagen innerhalb des Quartiers nach § 34 BauGB aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude uneingeschränkt zulässig sind, das Ziel der Freihaltung der Gärten durch die nach § 34 BauGB zulässige Errichtung von rückwärtigen Gebäuden durch die Aufhebung des Bebauungsplans konterkariert wird. Gleiches gilt für den angestrebten Natur- und Artenschutz, für den es ebenfalls vollkommen unerheblich ist, wie bauliche Anlagen in den Gärten genutzt werden. Maßgeblich ist auch hier einzig, dass bislang unbebaute Grundstücksteile bebaut und mithin versiegelt werden und dadurch Lebensraum entzogen wird. Auf die Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage kommt es sowohl weder aus denkmalfachlichen noch aus naturschutzrechtlichen Gründen an.

Auch diese Bedenken und Einwände konnten Sie durch Ihre Stellungnahme nicht entkräften oder aus der Welt schaffen.

1.3

Mithin bleibt es dabei, dass Ihre Planung gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB verstößt.

2.

Im Übrigen ist zu Ihrer Stellungnahme anzumerken, dass Sie die von uns mit unserem Schreiben vom 26.04.2016 vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die bereits vorhandenen rückwärtigen Gebäude in der Umgebung nicht richtig ermittelt haben und mithin, in der Folge, auch nicht richtig abwägen konnten.

So haben wir mit unserem Einwendungsschreiben vom 26.04.2016 darauf hingewiesen, dass es in der Umgeung zahlreiche, auch massive Rückgebäude gibt. Wir haben in diesem Zusammenhang deutlich gemacht, dass im Falle der Aufhebung des Bebauungsplans sich das Baurecht nach § 34 BauGB richtet und mithin eine rückwärtige Bebauung aufgrund der Vorbildwirkung der vorhandenen Gebäude, nach wie vor möglich ist. Wir haben dargestellt, dass dadurch Ihre Planungsziele konterkariert werden und Ihre Planung mithin nicht erforderlich ist.

In Ihrer Stellungnahme vom 01.02.2017 weisen Sie diesen Vortrag als unbegründet weil unbelegt zurück und würdigen und berücksichtigen ihn daher gar nicht, bzw. allenfalls oberflächlich.

Sie stellen dabei die Existenz dieser Gebäude und insbesondere auch deren Ausmaße auf S. 5 Ihrer Stellungnahme unter Ziff. 1.1.1.3.2. mit dem Hinweis, dass ein „*Vor-Ort-Termin im erlaubten Zustand*“ abgehalten wurde und eine „**Ortseinsicht von der Lachnerstraße aus (...)** keine Anhaltspunkte für eine vorhandene Bebauung mit Hauptgebäude ergab“ in Frage bzw. verneinen sie sogar.

Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen, die die Existenz dieser Gebäude jedoch auf Ihre Planung und mithin auch auf die eigentumsrechtliche Situation unserer Mandantin hat, ist es Ihre Pflicht, diesen Sachverhalt vollumfänglich aufzuklären und mithin vollumfänglich in Ihre Abwägung einzustellen.

3.

Alles in allem halten wir, wie eingangs dargelegt, unsere mit Schreiben vom 26.04.2016 gegen die Planung geäußerten Bedenken weiterhin vollumfänglich aufrecht.

Wir **beantragen** daher erneut, von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104 Abstand zu nehmen und weisen noch einmal darauf hin, dass wir im Falle des Inkrafttretens des Aufhebungsbebauungsplanes Normenkontrollantrag für meine Mandantin stellen werden.