

Markt Markt Schwaben
04. Juli 2022
Bauamt

Kopie per E-Mail am 04.07.2022
an Architekt Baumann geschickt

Markt
Markt Schwaben
04. Juli 2022

PMP
PAPROTH
METZLER
PARTNER

> RECHTSANWÄLTE
UND FACHANWÄLTE

PMP PAPROTH METZLER PARTNER, Maffeistraße 3, 80333 München

EINWURF- EINSCHREIBEN

Markt Markt Schwaben
- Sachgebiet Planen und Bauen -
Schloßplatz 2
85570 Markt Schwaben

vorab per E-Mail: poststelle@markt-schwaben.de

München, 1. Juli 2022

281/22 PA26 br
D2/261-22
Sekretariat: Frau Brunner
Durchwahl: (089) 46 13 85 - 16

Christoph Metzler
Rechtsanwalt

Lutz Paproth
Partner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Nadia Hildel
Partnerin
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Nikolai Dressler
Rechtsanwalt

Bauleitplanung:

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 des Marktes Markt Schwaben
für das Gebiet „westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des
Hafnerwegs“**

**Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB**

> Maffeistraße 3
80333 München
Tel. 089 . 46 13 85 - 0
Fax 089 . 46 13 85 - 10
info@paproth-metzler.de
www.paproth-metzler.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die

**Wohnungseigentümergeinschaft Bgm.-Haas-Weg 2-6/
Maurerweg 6-12, 85570 Markt Schwaben,
vertr. dch. d. Verwalterin Hausverwaltung MF GmbH,
Schrannenplatz 2, 85435 Erding**

anwaltschaftlich vertreten. Eine uns legitimierenden Auftrag fügen wir als Anlage
unserem Schreiben bei.

Unsere Mandantin hat uns beauftragt, zu dem seitens des Marktgemein-
de-rats am 19.05.2022 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 92 mit
der Begründung in der Fassung vom 19.05.2022 Stellung zu nehmen.

> Bankverbindungen:
Stadtparkasse München
IBAN:
DE80 7015 0000 0023 2445 85
BIC: SSKMDEMM
Münchner Bank eG
IBAN:
DE08 7019 0000 0001 6471 64
BIC: GENODEF1M01

USt-IdNr.: DE 242229726
Partnerschaft AG München
PR 614

Im Einzelnen:

1. Plananlass und Ziele

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes sei im Hinblick auf die Bestandsbebauung im nördlichen Grundstücksteil eine konzeptionelle Neubetrachtung der baulichen Entwicklung geboten. In Anbetracht der erheblichen Verdichtung der angrenzenden Quartiere sowie des dringenden Wohnraumbedarfes sei auf dem klein bemessenen Plangrundstück ein bauliches Entwicklungspotential festgestellt worden. Richtigerweise wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Quartiere bereits einer erheblichen Verdichtung unterworfen waren, insbesondere im Hinblick auf das Quartier Maurerweg 12 + 13 sowie Hafnerweg 9 + 11 (Baugebiet „Haydn-Beck“).

Das Plangebiet zeichnet sich derzeit trotz der bereits eingetretenen Verdichtung durch eine intensiven Durchgrünung auf, die für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der anschließenden Quartiere von erheblicher Bedeutung sind. Unsere Mandantin verkennt nicht, dass selbstverständlich ein Wohnraumbedarf in Markt Schwaben vorhanden sein kann. Nach Auffassung unserer Mandantschaft kann dieser Wohnraumbedarf allerdings durch Neubebauungen in peripheren Gemeindegebieten ohne weiteres realisiert werden. Es besteht daher nach Auffassung unserer Mandantin keine Notwendigkeit, eine Überplanung des Plangebietes vorzunehmen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird ausweislich der Festsetzungen durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigungen sowie der höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt. Eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wurde nicht vorgenommen.

Die mitgeteilte Erhöhung des Maß der Nutzung führt allerdings zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Bewohner der Umgebungsbebauung. Ausweislich des Anhangs 1 der Begründung zum Bebauungsplan errechnet sich eine GRZ von 0,46, sodass die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 überschritten wird.

Die resultierende GFZ wird in der Begründung des Bebauungsplanes mit 1,18 angegeben, auch insoweit werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen überschritten.

Entgegen den Angaben der Begründung des Bebauungsplanes werden mit der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO städtebauliche Verwerfungen und Spannungen ausgelöst. Auch wenn wir nicht verkennen, dass die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht nachbarschützend sind, ist doch festzustellen, dass die dort fixierten Obergrenzen dem öffentlichen Interesse zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung dienen, um so zu einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte zu gelangen. Die Überschreitung der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO ist daher nicht hinnehmbar.

3. Zur Bauweise

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans wurden die Baugrenzen „eng gefasst“, sodass die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 02.03.2021 des Marktes Markt Schwaben im Norden und Osten gewahrt werden können. Nach § 2 der oben genannten Satzung beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Von bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 der Satzung beachtet.

Die Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Markt Schwaben werden nicht eingehalten. Ausweislich der Planunterlagen Anhang 2 zur Begründung des Bebauungsplanes fallen im Westen die Abstandsflächen auf den Kinderspielplatz am Maurerweg (Fl.Nr. 608/13). Dies wird ausweislich der Begründung des Bebauungsplanverfahrens als „unkritisch“ bezeichnet. Diese Begründung für die Nichteinhaltung der Vorgaben des Abstandsflächenrechtes ist nicht ausreichend und nicht nachvollziehbar. Eine Atypik der Umgebungsbebauung, die ein mögliches Abweichen von den Abstandsflächenvorschriften rechtfertigen könnte, kann vorliegend nicht festgestellt werden.

Hinzu kommt, dass auch die Nutzung des Spielplatzes auf dem westlichen Teil des Plangebiet durch eine Bebauung im Bauraum „B“ erheblich beeinträchtigt wird. Durch den möglichen Baukörper, der drei Vollgeschosse aufweisen wird mit einer zulässigen Wandhöhe von 7,50 Metern wird eine erhebliche Verschattung der Spielplatzfläche einhergehen, die der Attraktivität des Spielplatzes nicht zuträglich sein wird. Hinzu kommt, dass die Nutzung des Spielplatzes dinglich mit einer Dienstbarkeit gesichert ist und die festgesetzte Bebauung auch die Rechte aus dieser Dienstbarkeit erheblich beeinträchtigen wird. Die Dienstbarkeitsbestellung erfolgte mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Wolfram Eckhardt mit Amtssitz in München, Briener Straße 11/III am 12.08.1999 unter der UR-Nr. 4 3119/99. Das durch die eingetragene Dienstbarkeit gesicherte Kinderspielplatzmitbenutzungsrecht wird erheblich beeinträchtigt. Offensichtlich wurde dies bei der Planung nicht berücksichtigt. Aus der Bebauungsplanbegründung lässt sich nicht entnehmen, wie mit den drohenden Nutzungskonflikten umgegangen werden soll.

Diese Konflikte sind mit dem aktuell festgesetzten Bebauungsplan 4. Änderung ausgeschlossen, der einen deutlich kleineren Baukörper vorsieht, zudem sind die Abstandsflächen dort gewahrt.

Nach Auffassung unserer Mandantschaft ist daher ein Überschreiten der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück nicht zulässig.

Im Hinblick auf die südseitig liegenden Abstandsflächen ist ebenfalls festzustellen, dass die dargestellten Abstandsflächen nach Maßgabe der Abstandsflächenvorschriften der Satzung des Marktes Markt Schwaben unzulässig sind. Der Hafnerweg ist „abstandsflächentechnisch“ bereits seitens der Nachbarbebauung in vollem Umfang in Anspruch genommen. Die Abstandsfläche des südlichen Bauraums „B“ kommt nicht auf dem Vorhabengrundstück, sondern auf dem Hafnerweg zu liegen. Zukünftige bauliche Entwicklungen der Nachbargrundstücke können daher die vorliegende Abstandsflächensituation beeinträchtigen. Der Hinweis der Planbegründung, dass das festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Haydn-Beck“ bereits voll ausgeschöpft wurde, führt nicht dazu, dass es zukünftig ausgeschlossen ist, dass entsprechende Konflikte auftreten können.

4. Stellplätze

Unsere Mandantin begrüßt es, dass in Anbetracht der beengten Grundstücksverhältnisse die notwendigen Stellplätze im Wesentlichen im Rahmen einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Hierzu wurde im nördlichen Bereich des Bauraumes „B“ unmittelbar anschließend der Bauraum für eine Tiefgarage mit Abfahrtsbauwerk festgesetzt. Ausweislich der Festsetzung unter Ziffer 10 der Satzung ist diese Zufahrtsrampe der Tiefgarage einzuhausen, das Gesamtbauwerk soll lärminderungsoptimiert ausgeführt werden.

Im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr, der im Falle der Neubebauung anfallen wird, sind allerdings keinerlei Angaben über immissionsrechtliche Auswirkungen des zusätzlichen Pkw- und Lkw-Verkehrs ersichtlich. Unsere Mandantschaft befürchtet, dass hier durch die Verkehrsbelastung erhebliche Beeinträchtigungen der Bewohner der Umgebungsbebauungen eintreten werden. Offensichtlich liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung bezüglich des Bebauungsplanquartiers nicht vor. Die Zunahme an Verkehr bedeutet auch die Zunahme zusätzlicher Emissionen von Treibhausgasen, Lärm sowie Reifen- und Bremsabrieb, welche die Lebensqualität der dort lebenden Menschen, Tiere und Pflanzen, das Klima, die Böden sowie das Grundwasser belasten. Des Weiteren wird die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern (allen voran Schüler und Schülerinnen auf ihrem täglichen Schulweg zum angrenzenden Schulzentrum) gefährdet.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass eine „markante Erhöhung der Versiegelung“ gegenüber der bisherigen 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ nicht zu verzeichnen sein soll. Wir vertreten die Auffassung, dass dieser Bezug auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haydn-Beck“ nicht zulässig ist, da dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan im Plangebiet aufgehoben wird. Richtig wäre vielmehr, die derzeitige Grundstückssituation mit der Situation vergleichen, die nach Realisierung der festgesetzten Bebauung eintreten wird. Dort ist festzustellen, dass eine wesentliche zusätzliche Versiegelung des Bodens auftreten wird. Die damit verbundenen Folgen sind offensichtlich im Planverfahren bisher nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde werden durch die vorliegende Planung die Belange des Klimas und der Lufthygiene ebenfalls berührt. Erschwerend kommt die Fällung der vier großen Bestandsbäume hinzu, sodass hier erhebliche Auswirkungen

festzustellen sind. Inwieweit hier Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist den bisherigen Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird eine Prognose vorgenommen. Dort wird dargestellt, dass mit Durchführung der Maßnahme gegenüber der Ist-Situation keine Verschlechterung zu verzeichnen sei. Dies ist im Hinblick auf die derzeitige Situation des Grundstückes nicht nachvollziehbar.

5. Immissionsschutz

Auch bezüglich des Immissionsschutzes stellt die Begründung des Bebauungsplanes auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haydn-Beck“ aus dem Jahre 2015 ab. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grunde sich bei der Neuplanung keine neuen Beurteilungsmaßstäbe ergeben sollen. Immerhin sind seit dem Bebauungsplanverfahren „Haydn-Beck“ bereits mehr als 7 Jahre vergangen. Im Hinblick auf den erhöhten Pkw-Verkehr ist selbstverständlich von erhöhten Geräuschemissionen durch den Verkehr auszugehen. Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist daher nach Auffassung unserer Mandantin unverzichtbar.

Bei dieser Gelegenheit ist auch darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes und der Ökologie nach Auffassung unserer Mandantin unzureichend sind. Es ist bisher kein Ausschluss der Nutzung fossiler Energiesysteme festgesetzt, der Hinweis, dass diese nicht mehr zeitgemäß seien, führt nicht dazu, dass diese unzulässig würden.

Festsetzungen im Hinblick alternativer Heiztechniken fehlen völlig. Die Angaben zu regenerativen Energieträger erschöpfen sich in Hinweisen, die keinen Regelungsinhalt haben.

Aus alledem folgt, dass unsere Mandantin sich derzeit mit dem Planstand nicht einverstanden erklären können. Wir möchten Sie daher bitten, die Einwendungen unserer Mandantin im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Lutz Paproth
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Von: Elisabeth Lanzinger-Fischer <elisabeth.Lanzinger-Fischer@mf-hausverwaltung.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juni 2022 16:49
An: RA Lutz Paproth; Monika Brunner; Mathias Holzner
Betreff: 133: Bgm-Haas-Weg 2-6/Maurerweg 6-12 in 85570 Markt Schwaben Evtl. Einspruch Bebauungsplan/rechtliche Beratung

Sehr geehrter Herr Paproth,

bezugnehmend auf nachfolgende Angelegenheit, sowie unser heutiges Telefonat und die soeben vorangegangene Telefonkonferenz mit dem Beirat beauftragen wir Sie im Namen der WEG Bgm.-Haas-Weg 2-6/Maurerweg 6-12 in 85570 Markt Schwaben mit der Bearbeitung/schriftlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 92 westliche Höhenrainerweg/nördlich Hafnerweg.

Der Beirat hat insbesondere auf die zum Hafnerweg „verbrauchten“ Abstandsflächen durch das sog. Storchennest II hingewiesen. Ebenso auf die Giebelhöhe/Abstandsflächen zum Maurerweg äußerer Rand zum Spielplatz/Grundstücksgrenze. Diese Einwendungen sind sehr wichtig. Unterstützend natürlich auch noch die Emmissionen, Verkehrsbelastung, etc.

Für weitere Informationen/Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Den Beirat und Herrn Bender (ehemaliger Beirat) informieren wir mit gleicher Mail in bcc.
Schöne Grüße

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit herzlichen Grüßen

Diplom-Kauffrau Univ.
Immobilienwirt (Diplom-VWA Freiburg)
Elisabeth Lanzinger-Fischer
Geschäftsführerin
Hausverwaltung MF GmbH
Schrannenplatz 2 in 85435 Erding
HRB München 90 922

Tel. 089-904 88 9-11

Tel. 08122-955 949-11

Fax **089-904 88 9-27**

Mobil 0172-761 38 47

www.mf-hausverwaltung.de

