

LUTZ | ABEL Rechtsanwalts PartG mbB Postfach 100861 80082 München

Gemeinde Schwabhausen
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

Rechtsanwalt, Partner
schoenfeld@lutzabel.com
Sekretariat: Fr. Keller
Telefon +49 89 544147-7736

LUTZ | ABEL
Rechtsanwalts PartG mbB
Briener Straße 29
80333 München
Telefon +49 89 544147-0
Fax +49 89 544147-99
www.lutzabel.com

Vorab per E-Mail: bauamt@schwabhausen.de

München, 16.09.2022
Unser Zeichen: 850/2022 TSC/frth

**Vollzug der Baugesetze;
Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen
Hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass | Am Vogelberg , 85247 Schwabhausen, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir ausdrücklich.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Am Vogelberg , 85247 Schwabhausen, FINr. 692, Gemarkung Arnbach. Das Grundstück ist im östlichen Grundstücksteil mit einem Wohnhaus bebaut. Westlich davon befindet sich die von unserer Mandantschaft betriebene Schreinerwerkstatt gefolgt von einem Lagergebäude der Schreinerei. Der westliche Teil des Grundstücks FINr. 692 ist mit Ausnahme einer privaten Erschließungsstraße, die von der Berghofer Straße zur Schreinerei führt, unbebaut.

Namens und im Auftrag unserer Mandatschaft erheben wir nachfolgend

Einwendungen

gegen den ausliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen.

Gemäß der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 01 Arnbach S 1b werden die Grundstücke Fl.Nr. 585, 587/3, 587/4 sowie die westliche, derzeit unbebaute Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692, Gemarkung Arnbach nicht mehr als Teil des Allgemeinen Wohngebiets dargestellt, sondern als Grünfläche (siehe untenstehenden Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Die Begründung in Ziffer 3.1.7 „Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße sowie Anpassung an die B-Pläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu lautet wie folgt:

„Fl.-Nr. 585, 587/3, 587/4, 692 TF, Gmkg. Arnbach werden als Grünfläche dargestellt. Damit erfolgt eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 1,0 ha.“

Die Darstellung der östlich angrenzenden Flächen Fl.-Nr. 693 und 692 TF, Gmkg. Arnbach soll in MD statt WA angepasst werden. Im östlichen Anschluss befindet sich eine Schreinerei.

Außerdem erfolgt im Bereich der Bebauungspläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ eine Anpassung an den Bestand. Die Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen sowie das Retentionsbecken und die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum

*Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
werden hier entsprechend angepasst.“*

Die Gemeinde Schwabhausen lässt hierbei unberücksichtigt, dass für die Teilfläche des Grundstücks FINr. 692 Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht (Ziffer 1) sowie eine Betriebserweiterung der bestehenden Schreinerei durch unsere Mandantschaft (Ziffer 2). Schließlich befasst sich die Gemeinde Schwabhausen auch nicht mit Ziffer 3.2 des Landesentwicklungsprogramms und § 1a Abs. 2 BauGB (Ziffer 3). Hierzu im Einzelnen:

1. Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend, dass der westliche Teil des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücks FINr. 692 als Grünfläche ausgewiesen wird, beeinträchtigt unsere Mandantschaft in unzulässiger Weise in ihren Eigentümerrechten, da hierbei die bauplanungsrechtliche Qualität und die sich daraus ergebende Bedeutung der durch Art. 14 Abs. 1 GG grundgesetzlich geschützten Belange des Eigentümers verkannt werden.

Eine Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehört, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Das Abwägungsgebot, dessen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis betreffen, verlangt, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in sie an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen ihnen nicht in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Hiervon ausgehend ist festzustellen, dass die Gemeinde Schwabhausen dem im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Teilfläche Grundstücks FINr. 692 unserer Mandantschaft nicht gerecht geworden ist, da sie die Baulandqualität der Teilfläche des Grundstücks FINr. 692 verkannt hat und damit die eigentumsrechtlich abwägungsrelevanten Belange unserer Mandantschaft (vgl. OVG Saarlouis, Urteil vom 08.03.2007 – 2 N 2/06, Rn. 31, juris).

Die westliche Teilfläche des Grundstücks ist dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen, da sie Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz

etwa vorhandener Baulücken – geschlossen und zusammengehörig erscheint, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und eine organische Siedlungsstruktur aufweist (vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2.66, Rn. 17, juris). Die Bestimmung der Reichweite des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt nicht nach geographisch-mathematischen Merkmalen, sondern darf nur aufgrund einer umfassenden Wertung und Bewertung des im Einzelfall gegebenen konkreten Sachverhalts erfolgen. Unter Beachtung dessen endet der Bebauungszusammenhang im vorliegenden Fall an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 692 entlang der vorhandenen Privatstraße (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.02.1988 – 4 B 19.88, juris). Die Straße, die von der Berghofer Straße zur Schreinereiwerkstatt verläuft, trennt die vorhandene Bebauung östlich der Privatstraße optisch wahrnehmbar und eindeutig von der unbebauten Fläche im Westen. Sie vermittelt aufgrund ihrer Lage und ihres Verlaufs einen Eindruck des Abschlusses der östlich davon liegenden Bebauung in Richtung der unbebauten Fläche und bildet dabei eine natürliche Grenze. Im Übrigen ist das Grundstück unseres Mandanten an allen weiteren Seiten von Bebauung umgeben.

Dies wiegt umso mehr, da die Gemeinde Schwabhausen ursprünglich das Ziel verfolgte für die derzeit unbebauten Grundstücke FINr. 587/3, 587/4, 585 als auch der westlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 692 einen Bebauungsplan aufzustellen. Geplant war im Rahmen dessen ein Einheimischenmodell zur Anwendung kommen zu lassen, nach dem 40 % der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu einem Bruchteil des Baulandpreises an die Gemeinde hätten veräußert werden müssen. Nachdem die Mandantschaft hierzu nicht bereit war, wurde nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Geordnete städtebauliche Planung kann nicht alleine nach der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an gemeindlichen Baulandmodellen betrieben werden.

2. Betriebserweiterung

Zum anderen hat die Gemeinde Schwabhausen bei der Herausnahme der westlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 692 eine mögliche zukünftige angezeigte Betriebserweiterung des Schreinereibetriebs unserer Mandantschaft unberücksichtigt gelassen und damit die Eigentums- und Bestandsinteressen unserer Mandantschaft im Rahmen der Planung nicht ausreichend beachtet.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen und daher auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen wird verlangt, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelnden Belange zutreffend gewichtet werden. Hierzu gehören unter anderem auch die Eigentums- und

Bestandsschutzinteressen der Eigentümer, die von der Planung betroffen sind. Als schutzwürdig in die Abwägung einzustellen ist nicht nur die bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks in ihrem aktuellen Bestand. Schutzwürdig kann auch das Bedürfnis nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes sein, soweit dieses im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1/78, beck-online).

Diesen Anforderungen ist die Gemeinde Schwabhausen vorliegend nicht gerecht geworden. Das Grundstück FINr. 692 ist neben einem Wohnhaus unter anderem mit einer Schreinereiwerkstatt sowie einem zur Schreinerei gehörenden Lagergebäude bebaut. Die Schreinerei stellt einen Gewerbebetrieb dar, der aufgrund der Geschäftsentwicklung tatsächlich vergrößert werden soll, da unsere Mandantschaft bereits konkrete Erweiterungspläne verfolgt, die zeitnah als entsprechender Bauantrag eingereicht werden sollen. Indem die Gemeinde Schwabhausen die Fläche westlich der Schreinereiwerkstatt als Grünfläche ausweist und weder als Allgemeines Wohngebiet noch als Dorf-/Miscgebiet darstellt, lässt sie dieses Erweiterungsinteresse unserer Mandantschaft unberücksichtigt.

3. Verstoß gegen Landesentwicklungsprogramm

Schließlich lässt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Herausnahme der Teilfläche FINr. 692 sowie auch hinsichtlich der FINr. 585, 587/3, 587/4, Gemarkung Arnbach das Landesentwicklungsprogramm Bayerns sowie § 1a Abs. 2 BauGB unberücksichtigt.

Die Gemeinde Schwabhausen hat sich zum einen bei der Bauleitplanung mit dem LEP zu befassen und die betroffenen Belange und Grundsätze der Raumordnung zu beachten und in die Abwägung einzustellen (vgl. BayVGH, Urteil vom 13.12.2021 – 15 N 20.1649, Rn. 63, juris). Dies betrifft im konkreten Fall insbesondere die Vorgaben gemäß Ziffer 3.2 des LEP. Das LEP beschäftigte sich wesentlich mit der Siedlungsstruktur Bayerns und verfolgt hierbei unter anderem das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Nach Ziffer 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nach Satz 2 zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücke unserer Mandantschaft und der westlich angrenzenden Eigentümer stehen aber für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Dies ergänzend findet sich in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Bodenschutzklausel, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung zu finden hat. Diese verpflichtet die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Als sparsame Maßnahmen im Umgang mit Grund und Boden wird insbesondere die Nachverdichtung hervorgehoben sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden liegt daher vor, wenn anstelle von Neuausweisungen von Bauflächen am Ortsrand die Möglichkeiten zur innerörtlichen Entwicklung genutzt werden.

Diese Grundsätze werden bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplan außer Acht gelassen und ihnen sogar widersprochen. Die unbebauten Fläche innerhalb von Arnbach, wie die Teilfläche der FINr. 692 sowie FINr. 585, 587/3, 587/4, werden als Grünfläche ausgewiesen und sollen nach dem Flächennutzungsplan einer baulichen Nutzung als Siedlungsgebiet entzogen werden. Im Gegenzug werden Flächen am Ortsrand wie die Bebauung südlich sowie nördlich der Berghofer Straße nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Herausnahme des WA im Westen von Arnbach betreffen die Teilfläche des Grundstück FINr. 692 unserer Mandantschaft zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.
Rechtsanwalt