

LUTZ | ABEL

LUTZ | ABEL Rechtsanwälte GmbH Postfach 109861 80682 München

Gemeinde Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Vorab per Telefax: 08075-9197-19

Dr. Thomas Schönfeld
Rechtsanwalt, Partner
schoenfeld@lutzabel.com

Sekretariat: Fr. Keller
Telefon +49 89 544147-7736

LUTZ | ABEL
Rechtsanwälte GmbH
Brienner Straße 29
80333 München

Telefon +49 89 544147-0
Fax +49 89 544147-99
www.lutzabel.com

München, 11.09.2017

Unser Zeichen: SchSAZ17 TSC/evke

Vollzug der Baugesetze;

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld III“

hier: öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit,
sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Verfahren ist bekannt, dass in vorbezeichneter Angelegenheit Herr Ludwig Zeiger, Chiemgaustraße 15, 83123 Amerang, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten halten wir die bisher erhobenen Einwendungen, soweit sie sich nicht durch die Einführung von § 13 b BauGB rechtlich erledigt haben, ausdrücklich aufrecht. Dies gilt insbesondere für den vorgetragenen Einwand der ungenügenden Berücksichtigung des Belanges der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Ziff. 3. unseres Schreibens vom 13.02.2017).

Sitz der Gesellschaft: München
AG München
HRB 162239

Geschäftsführer
RA Dr. Reinhard Lutz
RA Dr. Wolfgang Abel
RA Dr. Thomas Schönfeld

HypoVereinsbank München
IBAN DE3870 0202 7000 0204 4079
BIC (SWIFT) HYVEDE33XXX

Commerzbank München
IBAN DE63700000 0009 7032 2200
BIC (SWIFT) DRESDEFF700

München

Dr. Reinhard Lutz¹
 Dr. Wolfgang Abel¹¹
 Dr. Thomas Schönfeld
 Carsten Huch-Hallwachs¹⁴
 Dr. Hubert Baumerl¹⁵
 Dr. Mathias Mantler²
 Dr. Ferdinand Unzicker³
 Dr. Bernhard Noreisch, LL.M.^{4, 6}
 Dr. Michael T. Stoll⁵
 Dr. Rainer Kohlhammer^{4, 11, 17}
 Dr. Susanne Rucker⁴
 Dr. Christian Dürer⁴
 Björn Weidehaas¹⁵
 Dr. Sebastian Schwartz²
 Dr. Christian Braun¹¹
 Dr. Verena Wachinger
 Maximilian von Mattenhain, LL.M.⁴
 Daniela Schlosser¹¹
 Dr. Philipp Byers³
 Birgit Manath, LL.M.^{4, 9}
 Dr. Marco Eickmann, LL.M.
 Dr. Michael Bihler
 Dr. Matthias von Oppen
 Tobias Ossefortli, Mag. rer. publ.¹⁰
 Dr. Nina Pott
 Katharina Kendzior
 Dr. Christian Kokew
 Matthias Sauter
 Kathrin Wenzel¹
 Dr. Kilian K. Eßwein
 Wiebke Hederich, LL.M.
 Sebastian Schreiber, LL.M.
 Katrin Reißweber²
 Katharina Dold
 Christoph Richter
 Philipp Hoene
 Manuela Kerscher
 Sebastian Vorwaller
 Dr. Bernd Fluck
 Julian Stahl⁴

Brienner Straße 29
 80333 München
 Telefon +49 89 544147-0
 Fax +49 89 544147-99

Hamburg

Dr. Robert Castor^{7, 8}
 Dr. Lorenz Jellinghaus⁴
 Dr. Henning Abraham¹
 Dr. André Schmidt⁹
 Nikolaus Thieten
 Gerrit Sieber
 Caffamacherreihe 8
 20355 Hamburg
 Telefon +49 40 3006996-0
 Fax +49 40 3006996-99

Stuttgart

Dr. Alexander Henne, M. Jur. (Osford)
 Dr. Marius Mann, MBA, M. Jur. (Oxford)
 Björn Weidehaas¹⁵
 Tobias Ossefortli, Mag. rer. publ.¹⁰
 Dr. Christian Kokew
 Prof. Dr. Judith Hauer (Of Counsel)¹⁶
 Heilbronner Straße 72
 70191 Stuttgart
 Telefon +49 711 252890 0
 Fax +49 711 252890-7799

Brüssel

Dr. Andreas Bartosch
 Scott Crosby (Of Counsel)
 Rond Point Schuman 9/9
 1040 Brüssel
 Belgien
 Telefon: +32 2 2868593
 Fax: +32 2 2301416

1 Fachanwalt für Steuerrecht
 2 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 3 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 4 Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
 5 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
 6 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

7 Fachanwalt für Miet- und Wohnungswirtschaftsrecht
 8 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 9 Fachanwalt für IT-Recht
 10 Fachanwalt für Vergaberecht
 11 Lehrbeauftragter der Hochschule Augsburg
 12 Lehrbeauftragter der TU München

13 Lehrbeauftragter der Universität Karlsruhe
 14 Wirtschaftsrecht (Bau- und Baupolitik)
 15 Dipl.-Ökon.
 16 Beratung, Generalvertretung nach § 146 SPO
 17 Wirtschaftsprüfer

Dieser Einwand wird wie folgt vertieft:

1. Dass es sich bei dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes um einen ganz wesentlichen Belang der Bauleitplanung handelt, wird nicht zuletzt durch § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB untermauert, der einen entsprechenden Planungsleitsatz hierzu enthält. Auch die Einführung von § 13 b BauGB hat hieran nichts geändert; im Gegenteil, bei Gebrauchmachung dieses Planungsinstrumentes hat der Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besondere Bedeutung.
2. Wir hatten bereits in unserem Einwendungsschreiben vom 13.02.2017 darauf hingewiesen und eingewandt, das vorgesehene Wandhöhen zwischen 5,60 m und 6 m nicht der bisher vorhandenen Bebauung am Ortsrand von Evenshausen entsprechen. Die Wandhöhe beträgt hier maximal 5 m. In diesem Zusammenhang ist ergänzend auf die erst 1999 beschlossene Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld“ hinzuweisen, wo exakt diese Wandhöhe von 5 m als obere Grenze festgelegt wurde.

Die Gemeinde Amerang hat diesen Einwand in der Sitzung vom 02.08.2017 nur völlig ungenügend behandelt. Es wird ausgeführt, dass beabsichtigte Maß der Wandhöhe berücksichtige insbesondere geänderte bautechnische Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden im Hinblick auf Wärme- und Schallschutz. Dies ist nicht nachvollziehbar und es ist auch ausdrücklich festzuhalten, dass die Gemeinde ihre Behauptung in keiner Weise substantiiert bzw. belegt. Auch die aktuellen bautechnischen Regelungen lassen bei einer Wandhöhe von 5 m, wie sie der Umgebungsbebauung entspricht, uneingeschränkt qualitätvolle Wohnbebauung zu. Es handelt sich hier um eine reine Schutzbehauptung der Gemeinde Amerang, die insbesondere nicht berücksichtigt, dass es einen zentralen Planungsleitsatz darstellt, den Übergang der Bebauung zur freien Landschaft in einer sich nach unten abgestuften Weise auszubilden.

Mit der vorliegenden Planung wird jedoch genau das Gegenteil hiervon verfolgt und entsteht damit am unmittelbaren Ortsrand eine besonderes massive Bebauung im Vergleich zur Umgebungsbebauung.

3. Deutlich verschärft wird dies durch den im Bebauungsplan festgesetzten unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gemäß Ziff. 1.3.1 der textlichen Festsetzungen. Die Wandhöhe soll gerade nicht nach dem vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf ermittelt werden.

Zur Rechtfertigung bezieht sich die Gemeinde Amerang im Wesentlichen auf eine Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 26.01.2016. Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass das WWA Rosenheim im Verfahren selbst keinerlei Stellungnahme abgegeben hat, eine Rele-

vanz der im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 02.08.2017 angeführten Stellungnahme ist deshalb nicht ersichtlich. Außerdem ist festzuhalten, dass sich aus einer etwaigen Empfehlung des VWA Rosenheim zur Festlegung der Höhe der fertigen FOK nicht im Ansatz ergibt, dass diese Höhenquote zugleich auch den unteren Bezugspunkt für die Definition der zulässigen Wandhöhe sein soll. Wir fordern deshalb ausdrücklich, die Wandhöhen, reduziert auf 5 m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf aus zu bestimmen.

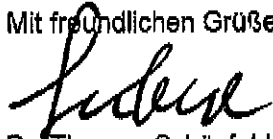
Es ist nochmals darauf hinzuweisen, weil in der Gemeinderatssitzung vom 02.08.2017 nicht behandelt, dass der dem Bebauungsplan beigelegte Geländeschnitt einen rein hypothetischen, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise gesicherten Zustand wiedergeben. Kein Grundstückseigentümer ist gezwungen, das Gelände auf der tieferen Seite des Bauraumes bis auf Höhe der festgesetzten Oberkante FOK aufzufüllen. Im Gegenteil kann er dies nutzen, um eine bessere Belichtung des Untergeschosses für die Anordnung etwa von Hobbyräumen zu bewerkstelligen. Dies bedeutet dann auf der jeweils tieferen Geländeseite des Bauraumes signifikant größere Wandhöhen als von der Gemeinde offensichtlich unterstellt.

Besonders ausgeprägt ist dieses Thema gerade bei der südlichen Bebauungszeile. Für das Ortsbild ist dies aber gerade besonders schädlich, weil hier dann gerade die Wandhöhen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin deutlich größer sein werden. Nur beispielhaft weisen wir in diesem Zusammenhang auf die Parzelle 7 hin. Die Oberkante FOK soll hier mit 518,30 festgesetzt werden, was somit eine Wandhöhe bis zu 523,90 ermöglicht. Das Geländeniveau im nordwestlichen Eck des Bauraumes liegt aber unter 517,00 – dies bedeutet bei entsprechender Ausnutzung des Geländeverlaufes eine Wandhöhe an dieser Stelle von 6,90 m!

4. Insbesondere aus diesen Gründen hatten wir in unserem Einwendungsschreiben vom 13.02.2017 gefordert, dass sich die Gemeinde Amerang durch Aufstellen von Schaugerüsten ein Bild über die künftig entstehende Bebauung verschafft. Dem will die Gemeinde Amerang offenbar nicht nachkommen weil sie meint, hierdurch „keine zusätzlichen Erkenntnisse für die Abwägungsentscheidung“ zu erhalten (siehe Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 02.08.2017). Wir wiederholen unsere Forderung ausdrücklich, weil wir davon überzeugt sind, dass gerade die durch Ausnutzung des Geländeverlaufes wesentlich größeren Wandhöhen der Gebäude jedem einzelnen Gemeinderat im Einzelnen aufgezeigt werden sollten. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „verschleiert“ diese Problematik und die Ablehnung von Schaugerüsten lässt sich deshalb nur so verstehen, dass die Gemeinde Amerang eine Aufdeckung der tatsächlichen Verhältnisse nicht wünscht. Dabei hatten bereits bei der Bürgerversammlung in Evenshausen im Herbst 2016 ca. 90 % der anwesenden Bürger mit Nachdruck für die Aufstellung von Schaugerüsten gestimmt. Wenn der Gemeinde Amerang daran gelegen ist, die Problematik transparent und mit Einwirkung der betroffenen Bürger

zu klären, sollte es der Gemeinde Amerang ein dringliches Anliegen sein, die geforderten
Schaugerüste aufzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Thomas Schönfeld
Rechtsanwalt