

---

**Beitrag zu TOP 5 GRS am 5. März 2012: FNP-Änderung (für BP „Am Klosterwirt“)**

---

Sehr verehrte Kolleginnen und sehr geehrte Kollegen Gemeinderäte,

ich nehme an, dass jetzt – nachdem mir das Wort erteilt wurde – einige von Ihnen am liebsten ihre Ohren zuhalten bzw. ihre Hörgeräte abschalten möchten. Weil sie meinen, der Weg zu den Bauleitplänen Klosterwirt werde durch meinen Beitrag nur unnützlich um 20 Minuten verlängert. Denn ein Teil der Gemeinderäte will ja – das vermuten wir aus unserer Erfahrung – überhaupt nicht auf die Beiträge von dieser Seite des Tisches eingehen.

Ich möchte Sie trotzdem bitten, mir zuzuhören. Es entspricht meiner Auffassung von Pflichterfüllung aus dem Amtseid, mögliche Schadensszenarien von der Gemeinde abzuwenden. Da darf ich nicht frühzeitig die Flinte ins Korn werfen. Und deshalb will ich auch heute wieder versuchen, Sie alle zu einer gemeindedienlichen Orientierung Ihrer Haltung zu den vorliegenden Bauleitplanentwürfen zu bringen.

---

Unter Bezugnahme auf die gesetzliche Grundlage des Bauplanungsrechts, das Baugesetzbuch (BauGB), gebe ich zu bedenken:

Wenn der GR die vorliegenden Bauleitplan-Entwürfe weiter verfolgt, ohne vorher die notwendigen Voraussetzungen für deren Rechtmäßigkeit zu schaffen, trägt jeder Befürworter dieses Verfahrens Verantwortung dafür, dass sich die Gemeinde mit großer Wahrscheinlichkeit eines Tages auf Glatteis wiederfindet und strauchelt.

Meine Erwartung, dass dies so kommt, begründe ich damit, dass der zur Beratung anstehende Bauleitplanentwurf den an ihn zu stellenden Anforderungen in vielerlei Hinsicht nicht genügt. Ohne damit Anspruch auf Vollständigkeit aller möglichen Kritikansätze erheben zu wollen, möchte ich hier nur einzelne – mir wesentlich erscheinende – Punkte anführen und kritisch unter die Lupe nehmen.

---

- 1. BauGB §1 (3) nennt als allgemeine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bauleitplanes das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, BauGB §5 (1) konkretisiert das für FNPe auf die „voraussehbaren Bedürfnisse“ der Gemeinde, und BauGB §2a bestimmt, dass dem Bauleitplan im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen ist, in welcher Ziele und Zwecke darzulegen sind.**

Im textlichen Anhang zu den Planskizzen wird auf die erwähnten Erfordernisse nur ungenügend eingegangen. Es wird lediglich – ohne Begründung – lapidar behauptet, dass für „unterschiedliche Angebote an Wohnflächen und -formen in Grafrath Bedarf“ bestehe<sup>1</sup>. Auf die Erfordernisse des ins Auge gefassten großflächigen Umgriffs der Ausweisung neuer Baugebiete wird nicht eingegangen.

Warum? Die Erfordernisse können nicht dargestellt werden, weil es sie nicht gibt. Weder gibt es eine Bedarfserhebung, noch eine sich darauf stützende Bedarfsfeststellung durch

---

<sup>1</sup> siehe Planbeschreibung unter Ziffer 4.3 „Bauliche Anlagen“.

den Gemeinderat. Es gibt auch kein gemeindliches Entwicklungskonzept, zu dessen Verwirklichung die Ausweisung nötig wäre.

Zwar steht es der Gemeinde frei, größer werden zu wollen, oder dies nicht zu wollen. Das fällt unter ihre Planungshoheit. Trotzdem muss eine solche Entscheidung aber begründet sein – z.B. mit der Stillung eines ermittelten, also tatsächlich bestehenden Bedarfs oder der Notwendigkeit der Erfüllung wenigstens einer der Gemeinde gesetzlich zugewiesenen Aufgaben.

Der Wunsch allein, „wir wollen uns dort so entwickeln“ genügt jedenfalls nicht: Die Gemeinde muss Ihre Handlungen begründen können. Landrat Karmasin hat die Richtigkeit der schon früher erhobenen Forderung nach einer Bedarfsermittlung bestätigt<sup>2</sup>.

Die baurechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich des Bedarfs für die Ausweisung eines neuen Baugebietes an dieser Stelle unseres Ortes sind also – jedenfalls in dem geplanten Umfang – schon einmal nicht nachgewiesen, deshalb sind sie fragwürdig. Ebenso ist der wirtschaftliche Sinn einer derart flächengreifenden Ortsentwicklung in Frage gestellt.<sup>3</sup>

Wenn aber schon die Voraussetzungen, die Erforderlichkeit der Planung nicht eindeutig feststellbar sind und in Worte gefasst werden können, kann auch das Ergebnis der Planung nicht sinnvoll sein – und nicht nach Zustimmung heischen.

Es weiß auch jeder von uns hier an diesem Tisch – und die Spatzen pfeifen es auch schon von den Dächern –: Der Umfang der Ausweisung von Neubauf Flächen in dem Plan ergibt sich nicht aus einer Bauflächennot in der Gemeinde. Er ist als Gefälligkeitsplanung einzuordnen und stellt – wegen der damit verbundenen Erwartung von Gegenleistungen eigentlich ein unzulässiges Koppelgeschäft dar. Der Eingriff in die südlich des Klosterwirts liegenden Flurflächen wurde nach den Wünschen des potentiellen Investors festgelegt und später noch einmal als Folge einer Drohung dieses Investors<sup>4</sup> **so vergrößert**, dass er dessen Profitinteressen entsprach. Diverse Niederschriften über die GR-Sitzungen bestätigen diesen Sachverhalt. Gefälligkeitsplanungen aber liegen im Abseits gesetzlicher Vorgaben, sie sind deshalb den Gemeinden untersagt.

Die Entwicklung des Ortsteils bedarf aber auch für eine angemessene Nutzungserweiterung im näheren Umfeld der ehemaligen Klosterwirtschaft überhaupt keiner Änderung des FNP. Mit einer Änderung wesentlich geringeren Umfangs, als des jetzt geplanten, könnte man im bestehenden BP (Rassosiedlung) die Grundlagen für eine organische Weiterentwicklung östlich des Wirtsgebäudes und für den Flurstreifen am westlichen Rand des ehemaligen Tennisplatzes schaffen. Zum Beispiel durch Änderung der Festsetzung „private Grünfläche“ östlich des Wirtsgebäudes in ein „Mischgebiet“ und die Einbeziehung des westlichen Grundstückstreifens des Flurstücks 688 (WA1 im Entwurf des BP „Am Klosterwirt“) in das Wohngebiet der Rassosiedlung.

---

<sup>2</sup> Protokoll über Besprechung zum Thema Klosterwirt im LRA am 26.01.2010, Seite 4, 2. Absatz. (Karmasin hatte zu dieser Besprechung Vertreter der GR-Fraktionen eingeladen. Vertreter von CSU und FWE sind der Einladung aber nicht gefolgt.)

<sup>3</sup> Aussagen von Claus Hensold, Bayerisches Landesamt für Umwelt, im Beitrag „Weg von der Wiese“ in der SZ Nr. 39 vom 17.02.2010, Seite 42: „Studien belegen, dass die Ausweisung neuer Flächen ... keineswegs immer die ökonomisch beste Wahl ist.“ Und: „Unsere Erfahrung ist, dass die Potentiale im Ort meistens größer sind als der Bedarf an neuem Bauland. Die Grundstücke im Ort bieten auch unter Kostengesichtspunkten klare Vorteile, denn sie sind bereits erschlossen und in einem gewachsenen Umfeld.“

<sup>4</sup> Schreiben der Real Treuhand an Gemeinde Grafrath vom 21.10.2010

## **2. BauGB §1 (4) lautet: Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen**

Das heißt, die Entscheidung, neue Baugebiete auszuweisen, muss in Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Planungen stehen. Dieser Plan ist aber nicht an die übergeordneten Planungsziele und Entwicklungsvorgaben angepasst, er ignoriert diese und steht z.T. zu ihnen im Widerspruch (Landesentwicklungs- und Regionalplanungen). Das ist nicht verständlich, denn die Gemeinde Grafrath hat im Rahmen der Beteiligungsprozesse bei diesen Planungen mitgewirkt und das Ergebnis anerkannt.

Ein überörtliches Planungsziel ist es, die Bevölkerungsfluktuation nicht zu fördern. Da für das neue Baugebiet kein örtlicher Bedarf festgestellt werden kann, setzt die Ausweisung auf Zuzug und fördert damit die Fluktuation.

Auch der Apell des Bayerischen Innenministeriums an die Gemeinden, dem „Flächenfraß“ Einhalt zu gebieten und den gesetzlichen Bestimmungen bezüglich eines sparsamen Umgangs mit der vorhandenen Fläche das notwendige Gewicht beizumessen, bleibt durch die Planung unbeachtet.<sup>5</sup>

Die Öffentlichkeit hingegen widmet dem Problem des Flächenfraßes zunehmend Beachtung. Es wird fast täglich in den Medien behandelt. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen darf die Erhaltung der Landschaften nicht aus den Augen verloren werden. Unser landschaftliches Potential darf nicht Ventil für den von München ausgehenden Siedlungsdruck sein! Es so einzusetzen hieße, Wert- und Substanzverlust der Gemeinde zuzulassen und zu befördern. Der Fürstenfeldbrucker Landrat Thomas Karmasin hat seinen Gemeinden dringend davon abgeraten, mehr Wohnraum zu schaffen und dadurch noch mehr Zuzug zu generieren.<sup>6</sup> Kann es sein, dass man in Grafrath noch Nichts davon vernommen hat?

Warum wird in der Gemeinde von den Vertretern der gleichen Partei, die im Freistaat an der Regierung ist, die im Landtag und in den Regionalräten das Sagen hat und die auch in unserem Landkreis den Landrat stellt, eine Siedlungspolitik betrieben, die den – von all diesen Institutionen gemeinsam erstellten – Entwicklungsplänen für unser Land absolut entgegen gerichtet ist?

---

## **3. BauGB §1 (5) verlangt, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, und BauGB §1a (4) verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen**

Die Planung wird diesen Verlangen nicht gerecht, wenn sie auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen künftige Siedlungsnutzung mit Einfamilienhäusern vorsieht: Nur zu dem Zweck, auf diesem Wege – also über den Aufwertungsgewinn – Finanzierungs- bzw. Subventionierungsmittel für einen künftigen privaten Gaststättenbetrieb zu generieren.

Selbst der Gedanke, durch die Überlassung eines Teils des Aufwertungsgewinnes an den Investor einen Ausgleich für die Kosten gesetzlicher Denkmalschutzaufgaben beizusteuern, ist eine für die Bauleitplanung sachfremde ökonomische Vorstellung.

---

<sup>5</sup> RS vom 28.10.2002 des BStMI „Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung“, dessen Inhalt im Urteil des VGH München vom 12.05.2004 – 20 N 04.329 und 336 als eine allgemein zur Umsetzung verpflichtende Anforderung bewertet wurde.

<sup>6</sup> Beitrag „Immer auf die Kleinen“ in der SZ-FFB vom 23.11.2011, Seite R2

#### **4. BauGB §1 (7) hält dazu an, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**

Eigentümer, Besitzer und Nutzer der Wohnbebauung auf den Anliegergrundstücken – an der Kreuzstraße und insbesondere südlich der Adalmuntstraße – werden bei Umsetzung der Leitgedanken dieser FNP-Änderung in einen BP von der ersten Reihe des Landschaftserlebnisses zwangsversetzt in die zweite, dritte und vierte Reihe.

Ich frage: Welches öffentliche Interesse besteht daran, den Bürgern, die bisher Vorteile aus der Wohnlage am Ortsrand hatten, diese künftig – durch die infolge der Änderung zu erwartenden Bebauungen – zu entziehen? Ich sehe darin den ersten Schritt auf dem Weg zu einem enteignungsgleichen Eingriff! Den durchzusetzen, wird schwierig sein!

Ich erinnere im Übrigen daran, dass die Gemeinde auch von einem juristisch hoch qualifizierten Bürger darauf aufmerksam gemacht wurde<sup>7</sup>, dass sie für den Fall, mit der Baulandausweisung nicht zu ihren Pflichtaufgaben gehörende, denkmalschützerische oder ortsbildverschönernde Maßnahmen finanzieren wolle, gehalten sei, das Eintreten in dieses Engagement vom Gemeinderat ausdrücklich beschließen zu lassen. Für diese freiwillig übernommenen Aufgaben müsse sie dann natürlich die Angemessenheit des Umfangs der Baugebietsausweisung im Auge behalten. Sie müsse unter dem Motto (Zitat:) „*Wieviele Planungsgewinn = Baurecht „braucht“ das Denkmal“ „einschlägige Berechnungen anstellen oder überprüfen“* (Zitat Ende). Das ist nicht geschehen. Der GR hat sich geweigert, die Kalkulation des Investors überhaupt nur einzufordern. So konnte er auch nicht den Umfang der Bauflächenausweisung auf das Prüfungsergebnis abstimmen.

Das Landratsamt hat die Richtigkeit der Hinweise dieses Gemeindegürgers bestätigt und darüber hinaus der Gemeinde gegenüber klargestellt, es sei (Zitat:) „*nicht Aufgabe einer Kommune, Bauland auszuweisen, um einen Begünstigten wirtschaftlich zu unterstützen.*“ (Zitat Ende)<sup>8</sup>

#### **5. Resumé:**

Wegen all der vorgenannten Punkte mangelnder Gesetzmäßigkeit der Planung ist m.E. diese Fassung der Änderung des FNP als tragfähige Ableitungsgrundlage für einen BP „Am Klosterwirt“ in Frage gestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Gemeinderat dafür mit einem Billigungsbeschluss Verantwortung übernehmen sollte. Nur deshalb, weil vermutlich eines seiner Mitglieder einem Investor zu einem unangemessen frühen Zeitpunkt die Zusage gegeben hat, das Projekt mit der ihm hörigen Mehrheit durchpauken zu können?

Die aufgeführten Argumente gegen das Ausmaß der geplanten Erweiterung des FNP führen jedenfalls bei mir zu dem Entschluss, dem Planentwurf in der vorgelegten Fassung und seiner Einbringung ins Verfahren die Zustimmung zu verweigern.

Ich möchte warnen: Wenn der GR auf diesem Weg weitergeht, wird er vielleicht ein paar Monate schneller zu einem Plan kommen, als wenn er die gebotene Sorgfalt anwendet. Aber wenn die Gemeinde wegen des Inhalts dieses Planes und wegen der Umstände, unter denen er zustande gekommen ist, eines Tages vor den Kadi kommt, wird eine Wiederbelebung des Areals um eine wesentlich längere Zeit hinausgeschoben.

<sup>7</sup> Schreiben des Herrn Reiland, Grafrath, vom 06.12.2010 an BGM Grafrath, Seite 2, unter 4.

<sup>8</sup> Aktenvermerk des LRA FFB 55-027-1/2 ka/ke vom 04.03.2011 über eine Besprechung am 03.03.2011, Seite 2, 1. Absatz

In der Verweigerung der Zustimmung sehe ich jedoch nur einen halben Schritt. Ich habe mir deshalb auch Gedanken gemacht, wie wir weiterkommen können.

Um auf dem Weg zu bleiben schlage ich dem GR vor, für die nächsten Schritte folgenden Beschluss zu fassen. Er ist konstruktiv auf das Ziel gerichtet, das Verfahren in geordnete Bahnen zu lenken.

---

## **6. Beschluss-Antrag**

***Die Gemeinde wird – vor weiteren Schritten im Verfahren der 10. FNP-Änderung und des BP „Am Klosterwirt“ – den Bestand an nutzbaren Bauflächen, das Potential von möglichen Erweiterungen sowie den voraussehbaren, sich im Ort entwickelnden Bedarf an Wohnbauflächen erheben und vom GR als quantitative und qualitative Grundlage für eine Entwicklungsplanung feststellen lassen.***

***Zeitlich parallel dazu wird vom GR ein Entwicklungsziel für die Gemeinde definiert.***

***Auf diesen Grundlagen (Bestands- und Bedarfsfeststellung und Entwicklungsziel) aufbauend werden entsprechende Lösungsmöglichkeiten gesucht, ein Entwicklungsplan erstellt und vom GR beschlossen.***

***Danach werden die vorliegenden Planungsentwürfe für das Klosterwirtareal auf Übereinstimmung mit dem Entwicklungsplan geprüft und es wird über das weitere Verfahren mit ihnen entschieden.***

---

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.