

Stellungnahmen von Privatpersonen:

Abwägungsvorschlag:

Rechtsanwälte und Notare Musch und Delank im Auftrag von Herrn Richard von Garrel, Kirchstraße 6, 26169 Friesoythe, mit Schreiben vom 15.04.2010

Wir vertreten anwaltlich die Interessen des Grundstückseigentümers Herrn Richard von Garrel, Kirchstraße 6, Friesoythe. Eine auf uns gerichtete schriftliche Vollmacht wird anliegend in Fotokopie überreicht.

Die Stadt Friesoythe hat einen Aufstellungsbeschluss für die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ der Stadt Friesoythe im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wird zur Zeit durchgeführt. Es bestehen Zweifel, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtkerns von Friesoythe. Das vorliegende Plangebiet der dritten Änderung umfasst mit dem Flurstück Nr. 79/1 und Teilen des Flurstückes Nr. 86/3 der Flur 22, Gemarkung Friesoythe, einen Teilbereich im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kirchstraße (L 831). Die Änderung des Bebauungsplanes wird vorgenommen, um einen neuen Erweiterungsbau der Spar- und Darlehenskasse eG Friesoythe zu ermöglichen. Dieser Erweiterungsbau soll auf dem Flurstück 79/1 stattfinden, dass das benachbarte Flurstück zu dem Grundstück des Eigentümers von Garrel ist. Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Insbesondere wird die festgesetzte Baulinie nicht eingehalten und das Bauvorhaben steht auch den derzeitigen Festsetzungen entgegen. Mit der nun vorgelegten Planung sollen die Baulinien und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, soweit erforderlich

Stellungnahmen von Privatpersonen:

Abwägungsvorschlag:

an die geplante Bebauung angepasst werden.
 Die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens soll sich dann ergeben, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Insoweit differenziert das Gesetz nicht nach den für § 34 BauGB einschlägigen Tatbestandmerkmalen „Art und Maß der baulichen Nutzung“, „Bauweise“ und „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“. Hinsichtlich aller dieser Merkmale darf es sich nur um einen Plan handeln, dessen Festsetzungen gegenüber dem, was nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB bislang zulässig war, keine wesentliche Änderung zulässt. Es bestehen Zweifel, ob nicht eine wesentliche Änderung dadurch gegeben ist, dass bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden war.
 Allerdings braucht dieses verfahrensrechtliche Problem nicht vertieft zu werden. Es besteht ein nachbarrechtliches Problem für Herrn von Garrel, das zwar beachtet worden ist, das aber durch die Festsetzung nicht gelöst werden konnte. Dieses liegt daran, dass das Bebauungsplangebiet zu gering gewählt worden ist. Die Grenze des Bebauungsplanes soll die Grundstücksgrenze des Flurstückes 79/1 sein. Der geplante Neubau soll dann von der Grundstücksgrenze des Flurstückes 81 etwas zurücktreten, damit dort eine mit Gehrechten und zusätzlichen Fahrrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 81 belastete Fläche entsteht. Damit ist dem nachbarrechtlichen Konflikt Rechnung getragen, dass der Eigentümer des Flurstückes 81 ein Fahrrecht auf der neu entstehenden Gasse des Flurstückes 79/1 erhält. Dieses Fahrrecht ist auch notwendig, da der eigene Grundstückstreifen auf dem Flurstück 81 für den jeweiligen Eigentümer zu schmal wäre, um zu den Stellplätzen des Grundstückes zu gelangen. Diese bauplanungsrechtliche Ausweisung hat mit einer grundbuchrechtlichen und gegebenenfalls auch bauordnungsrechtlichen Absicherung der Fahrrechten zu kor-

Das vereinfachte und das beschleunigte Verfahren sind zwei unterschiedliche Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Während das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, dient das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In diesem Fall können bei Änderungen auch die Grundzüge der Planzeichnung berührt werden.
 Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet als Teil des Stadtkerns von Friesoythe vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit einem Wohn- und Geschäftshaus bzw. einem Teil des Bankgebäudes bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Die Möglichkeit, im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festsetzen, ist nur aus städtebaulichen Gründen möglich. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist das vorliegende Plangebiet Teil der ursprünglichen Ortslage und des heutigen Stadtkerns von Friesoythe mit zum Teil noch vorhandenen schmalen Trauf- bzw. Feuergassen. Eine solche Traufgasse befindet sich derzeit zwischen den Flurstücken 79/1 und 81. Diese Gasse stellt ein erhaltenswertes Element der Fassadengliederung dar und soll, entgegen den bisherigen

Stellungnahmen von Privatpersonen:

Abwägungsvorschlag:

respondieren. Zwischen der Spar- und Darlehenskasse und dem Eigentümer von Garrel gibt es Verhandlungen dahingehend, dass Herrn von Garrel und seiner Familie ein Wegerecht eingeräumt wird, dass allerdings nicht grundbuchrechtlich abgesichert werden soll. Die Einräumung dieses privatrechtlichen Rechtes greift gegenüber der bauplanungsrechtlichen Absicherung, die der Bebauungsplan vorsieht, zu kurz. Sinnvollerweise sollte zugunsten Herrn von Garrel durch die Spar- und Darlehenskasse für diese Fahrrecht eine Baulast vereinbart werden und das Überwegungsrecht sollte grundbuchrechtlich abgesichert werden.

Dem Unterzeichner ist klar, dass die dargelegten Wünsche und Forderungen nicht im Bebauungsplanverfahren verwirklicht werden können. Angesichts der gegebenen Sach- und Rechtslage würde sich allerdings empfehlen, das Grundstück des Einwenders mit in das Verfahren hineinzunehmen, damit die Gesamtfläche, die auf dem Grundstück von Garrel und dem Grundstück der Spar- und Darlehenskasse zur Verfügung steht, als belastet mit einem Geh- und Fahrrecht und der Möglichkeit einer Eintragung von Stellplätzen zusammen betrachtet wird. In diesem Fall würden sich die Festsetzungen auf beide Grundstücke und damit einheitlich beziehen. Hieraus ergebe sich ein planungsrechtlicher Anspruch für die Erschließung des Grundstückes Flurstück 81, die ausdrücklich von der Kirchstraße aus festgesetzt werden könnte. Der nachbarrechtliche Konflikt wäre dadurch mit einer eleganten Art und Weise gelöst. Wobei es natürlich für alle Beteiligten zusätzlich sinnvoll und besser ist, wenn die genannten konkretisierten Möglichkeiten, wie die Eintragung einer Baulast bzw. grundbuchrechtliche Absicherung, zusätzlich vorgenommen werden würden.

Wir bitten diese Anregung bei dem weiteren Verfahren zu bedenken.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47, die eine geschlossene Bebauung fordert, erhalten bleiben. Zudem soll hier eine fußläufige Verbindung von der südlich angrenzenden Stellplatzfläche zur Kirche und damit zur Einkaufszone neu geschaffen werden. Entsprechend wurde eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer der Stellplatzfläche zu belasten ist.

Der nördliche Bereich der Gasse diente bislang zum Teil auch als Zufahrt für das Flurstück Nr. 81. Diese Nutzung soll dem Eigentümer auch weiterhin ermöglicht werden. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung die entsprechende Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten dieses Flurstückes erweitert. Diese Festsetzung im Bebauungsplan begründet nicht unmittelbar das entsprechende dingliche Recht. Dieses ist, wie nebenstehend richtig ausgeführt, durch Baulast oder Grunddienstbarkeiten zu regeln und betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insofern wäre auch eine Erweiterung des Bebauungsplanes um das Flurstück Nr. 81 und die ergänzende Festsetzung einer Fläche auf dem Nachbargrundstück, die mit einem Fahrrecht zu belasten ist, unerheblich, da sich daraus planungsrechtlich für die Position des Eigentümers keine andere Situation ergeben würde. Für die geplante Wegeverbindung wird die Nachbarfläche nicht unbedingt benötigt. Sie kann jedoch bei privatrechtlicher Einigung auch freiwillig zur Verfügung gestellt werden.