

Lamadé

+49 6223 990301

12.08.2011-21:12

0001



Rechtsanwälte Lamadé, Hauptstr. 22, 69151 Neckargemünd

An die
Stadtverwaltung Neustadt
Stadthaus IV
Hindenburgstraße 9a
67433 Neustadt a.d. Weinstraße

vorab per Fax: (0 63 21) 8 55-4 19

Fax besteht aus insg. 6 Seite(n)

Bitte bei allen Schreiben angeben:

Verfahrensbezeichnung: Müller ./, Neustadt
Registernummer: 30/10278/ÖR
Aktenzeichen: SRA 0033/2011
Zeichen der Gegenseite:
Bearbeiter: RAin JU Dr. Heike Lamadé
Neckargemünd, 12.08.2011

Rechtsanwälte - Fachanwälte - Mediatoren

Zentrale: Telefon: (0 62 23) 99 03 00
Telefax: (0 62 23) 99 03 01
Hauptstr. 22
69151 Neckargemünd
eMail: ra@lamade.de

RA JUDr. Thomas Lamadé
Fachanwalt für Erbrecht, Bankkaufmann,
Mediator*, zertifizierter Testamentvollstrecker**
Tätigkeitsschwerpunkte: Erbrecht, Familienrecht,
Immobilienrecht und gewerblicher Rechtsschutz
(Marken, Urheber- und Wettbewerbsrecht)
Neckargemünd
Telefon: (0 62 23) 99 03 00*

RAin JUDr. Heike Lamadé
Rechtsanwältin für Familienrecht, Mediatorin*,
Dozentin für die Fachanwaltsausbildung,
Tätigkeitsschwerpunkte: Familienrecht
und österrömisches Recht
Heidelberg
Mitglied im Verein
Deutsche Liga für das Kind
Telefon: (0 62 21) 97 79-0

RA Jürgen Grube
Tätigkeitsschwerpunkt: Arbeitsrecht
Heidelberg
Telefon: (0 62 21) 97 79-0

RA Wilfried Oberdorf
Rothenberg
Telefon: (0 62 75) 91 21 87

Kooperation:
RAe Pauly & Partner
72098 Freiburg im Breisgau

Baur, Woodbridge & Klein, P.A.
Miami, Florida

Bisietzky Brand & Partner
Moskau, Russland

Attorney Bernd-Dieter Hlzeck
Kapstadt, Südafrika

* Hochschule Darmstadt
** Zulassung durch die AG Testamentsvollstreckung und Vermögensverwaltung e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die Offenlegung des Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg“ nehmen wir gem. § 3 Abs.1, Abs.2 BauGB hierzu Stellung und erklären hierzu unsere

Einwendungen:

I Formelle Bedenken

Gerügt wird an dieser Stelle ein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB. Wir gehen davon aus, dass die notwendige Bürgerbeteiligung nicht ausreichend durchgeführt worden ist.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine wesentliche Änderung handelt, ist es erforderlich, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die gemeindliche Öffentlichkeit von diesem Vorhaben umfassend zu unterrichten. Eine Unterrichtung, wie dies seitens des Gesetzgebers und der Rechtsprechung verlangt wird, ist nicht erfolgt.

Es hat keine umfassende Unterrichtung durch die Presse oder durch Aushang von Texten und Zeichnungen stattgefunden. Keiner der Betroffenen und auch nicht die Öffentlichkeit haben davon Kenntnis genommen, welche tiefgreifenden Veränderungen durch die Planänderung gewollt sind.

Sinn und Zweck einer solchen allgemeinen öffentlichen Unterrichtung ist es, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen zu diskutieren. Die Diskussion und Auseinandersetzung alleine im Gemeinderat reicht hierfür nicht aus.

Des Weiteren wird herkömmlicherweise für notwendig erachtet, dass das Abwägungsmaterial zusammengestellt, ergänzt und der Öffentlichkeit preisgegeben wird.

Eine solche Öffentlichkeitsbeteiligung ist grundsätzlich dann nicht erforderlich, wenn es sich um eine Änderung oder Ergänzung des Planes handelt, der die Grundzüge der Planungen nicht berührt. Solche unwesentlichen Auswirkungen werden herkömmlicherweise dann angenommen, wenn diese den Bürger wenig berühren und interessieren, sodass von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch keine Einwendungen zu erwarten sind.

Dies kann jedoch im vorliegenden Fall nicht angenommen werden. Durch die Änderung der Plangebiete nach der Baunutzungsverordnung, kommt es zu einer Veränderung der Baumungsmöglichkeit und damit der wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke. Da es sich im Plangebiet um wesentliche Veränderungen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Änderungen sehr wohl Einwendungen nach sich gezogen hätte. Nicht nur die Bürger, sondern auch die bereits in diesem Planungsgebiet Ansässigen, hätten sich hierüber weitergehend informieren können.

In diesem Zusammenhang hätte auch der Satzungsgeber dahingehend angeregt werden können und müssen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bereits bestehenden Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden müssen, § 1 Abs. 10 BauNVO.

II Materielle Bedenken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzungen festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO können die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden.

Durch diese Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 ff BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, so weit nicht aufgrund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eine andere Festsetzung vorgenommen wurde.

In der Planänderung vom 30.05.2011 beschloss der Gemeinderat, dass das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

In 1.4.2 werden Ausnahmen des § 8 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hierin liegt ein Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip, die Einzelfallregelung.

Grundsätzlich stellt eine Satzung eine abstrakt generelle Regelung dar. Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB zu erlassen. Gemäß Art. 19 GG ist es erforderlich, dass ein Gesetz, selbstverständlich auch eine Satzung, für die Allgemeinheit und nicht nur für den Einzelfall geschaffen wird. Die Satzung wurde nunmehr dahingehend geändert, dass Vergnügungstätten (u.a.) nicht mehr zulässig sind. Dies gilt selbstverständlich, nach Eintritt der Bestandskraft, für alle Interessenten, die eine Vergnügungstätte errichten wollen.

Aus der gegebenen Situation heraus drängt sich aber der Eindruck auf, dass die Planänderung nur und ausschließlich aufgrund eines geplanten Vorhabens, das eine Vergnügungstätte beinhaltet, vorgenommen wurde. Hierin liegt ein Verstoß gegen die Einzelpersonen-Gesetzgebung gesehen werden.

Es stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen die Verfassung dar, an die auch gemäß Art. 28 Abs. 2 GG der Satzungsgeber gebunden ist, wenn eine Maßnahme zur Regelung eines konkreten Falles getroffen wird, selbst wenn sich das Gesetz an eine bestimmte Zahl von Personen wendet. Regelungen eines konkreten Falles oder gegenüber eines individuellen Adressaten dürfen nur durch Akte der vollziehenden Gewalt erlassen werden.

In diesem Falle, so die Rechtsprechung, liegt ein unzulässiges, ein getarntes Individualgesetz vor.

Des weiteren liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor.

Grundsätzlich kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen und selbstverständlich auch ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet aber auch, dass die Gemeinde sämtliche öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen hat, § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Vorliegenden ist jedoch anzunehmen, dass die Gemeinde bei ihrer Abwägung Fehlern unterliegt.

In ihren Erläuterungen zu den Planungsgrundlagen, insbesondere in den Ausführungen zur städtebaulichen Planung, trägt die Gemeinde vor, dass der Planbereich für das Gewerbe geschützt werden muss.

In diesem Zusammenhang, so der Satzungsgeber in seinen Ausführungen,

soll (das Gebiet) vorrangig für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen (...)

Um dieses Ziel, mit diesem Zweck zu erreichen, sollten die Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen werden.

An dieser Stelle verkennt die Gemeinde, dass ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient und die Ausnahmen bisher allgemein zulässig waren.

Der Satzungsgeber verkennt hat, dass die Grundstückseigentümer die Grundstücke unter dem Aspekt erwarben, die in dem ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Gebäude errichten zu können und Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO 1977 allgemein zulässige waren: An dieser Errichtungsmöglichkeit orientierten sich die damaligen Grundstückspreise und auch die Standortwahl.

Dieses sind private Belange, die in der Abwägung des Satzungsgebers keinerlei Rolle spielte.

Die Gemeinde hat die privaten Interessen in ihrer Abwägung überhaupt nicht miteinbezogen. An dieser Stelle liegt ein Abwägungsausfall vor.

Zusammenfassung:

Es bestehen berechtigte Einwendungen gegen den Bebauungsplan, da dieser nicht vom städtebaulichen Willen getragen ist. Die Stadt Neustadt nahm einen Nutzungsänderungsantrag zum Anlass, um einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich hier um eine Verhinderung eines Objektes durch eine Satzung.

Lamadé

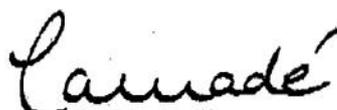
+49 6223 990301

12.08.2011-21:12

0006

Wir verweisen vollumfänglich auf unseren Widerspruch, Az.: SRA 0033/2011, und machen diesen Widerspruch dem Grunde nach zum Inhalt der Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwältin