



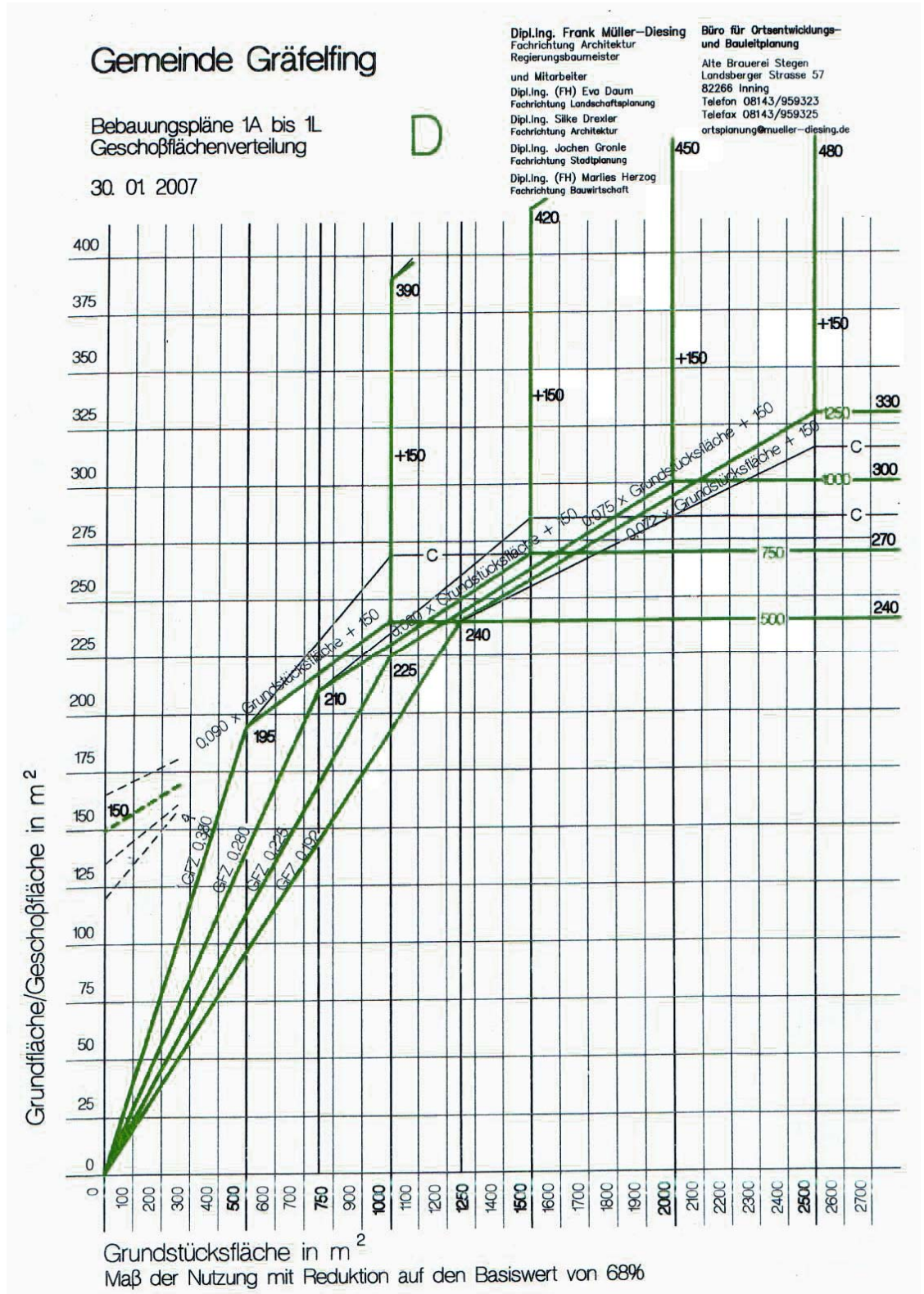
### Ist unser Vermögen in Gefahr?

Der Gemeinderat hat am 30.01.2007 einschneidende Grundlagen des Baurechts in Gräfelfing/Lochham beschlossen. Durch diese Änderungen werden viele Grundstücke erheblich an Nutzen und Wert verlieren. Diese Beschlüsse wurden ohne Mitwirkung oder Aufklärung der Bürger gefasst. Wir, die **AIG**, als einzige organisierte Gegner der in Deutschland einmaligen Spezial-Bauleitplanung wollen über die Folgen aufklären.

Verteilt wurden in wenigen Exemplaren dieses Blatt. An Hand dieses Blattes erfolgte der Beschluss.

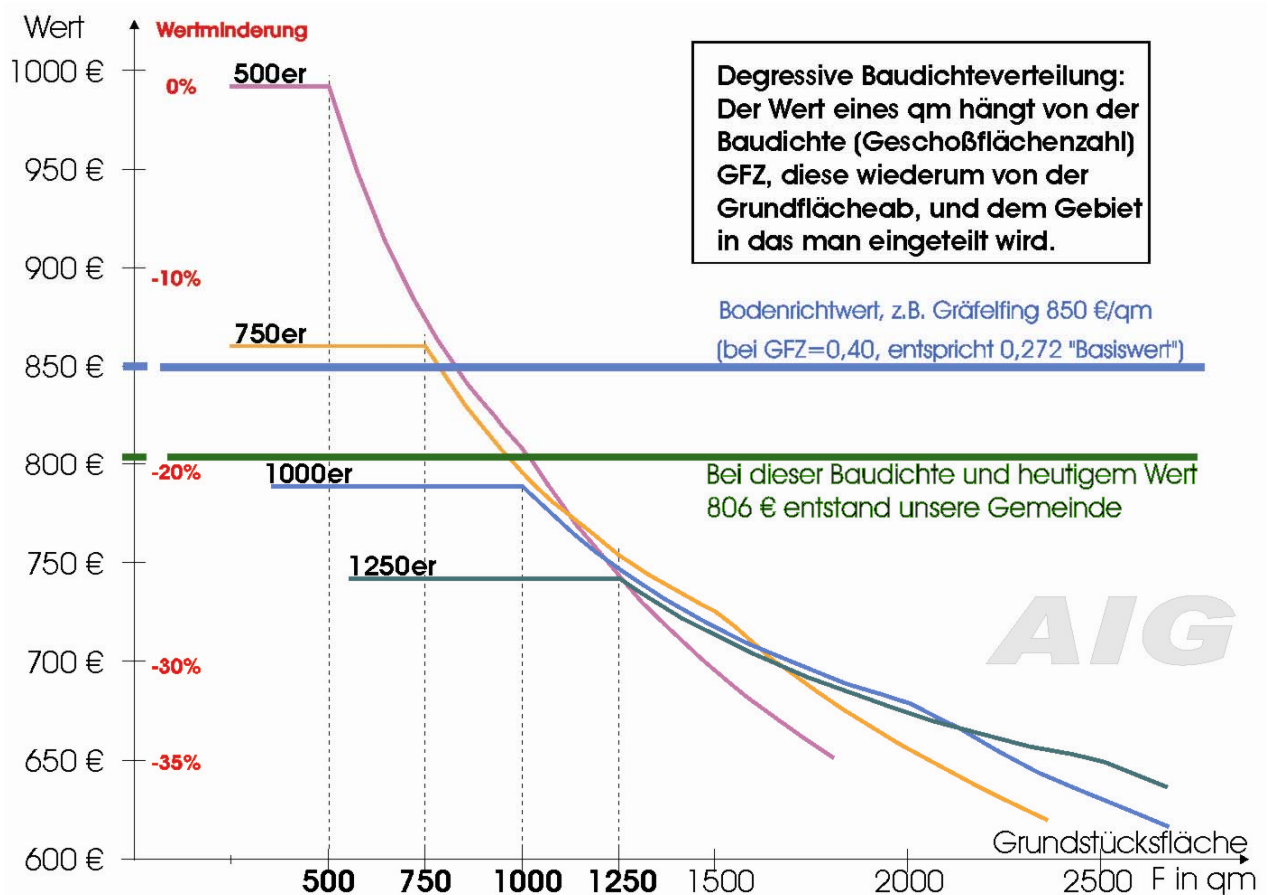
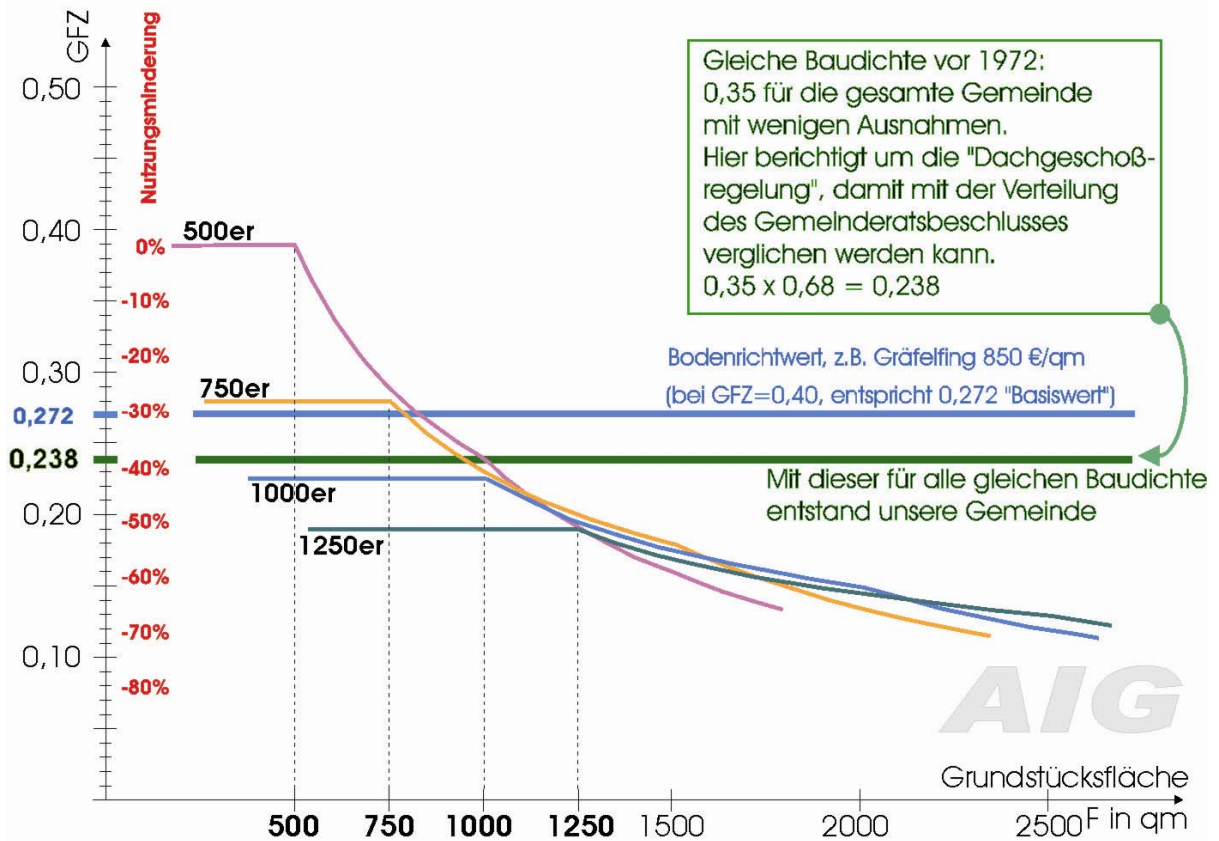
Beschlossen wurden die dünnen (grünen) Linien, nicht der mit C bezeichnete Verwaltungsvorschlag.

Es handelt sich um ein sogenanntes degressives System der Baunutzungsverteilung, d.h. nach unten progressiv. Dies gab es auch bisher, jedoch hatte ein (von der Gemeinde in Auftrag gegebenes!) Gutachten dies für nichtig erklärt.

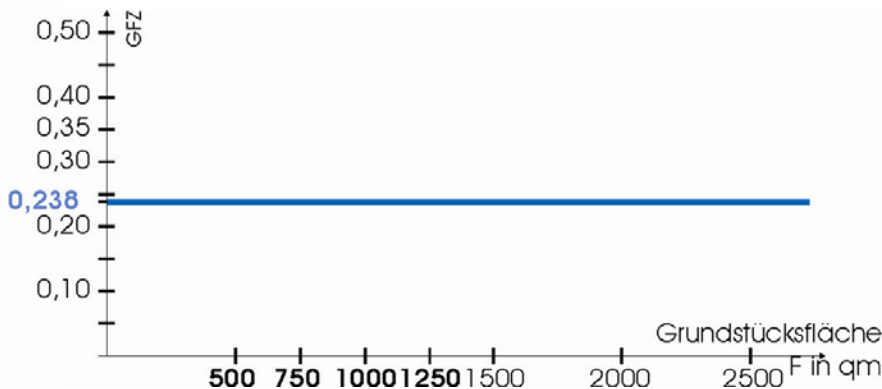
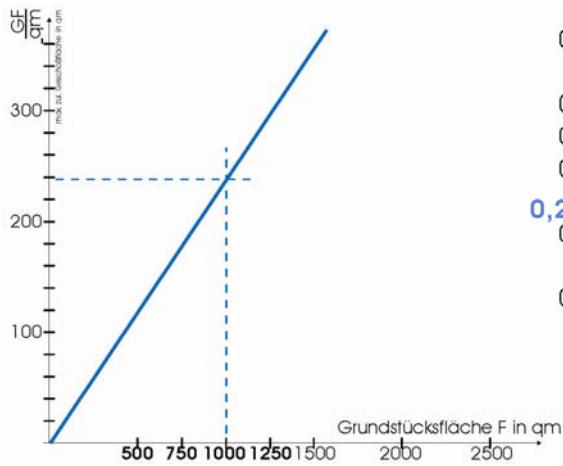


Nicht vorgeführt wurde den Gemeinderäten die Folgen ihres Beschlusses. Uns Bürgern sowieso nicht. Wir wollen sie Ihnen zeigen zur eigenen Schlussfolgerung:

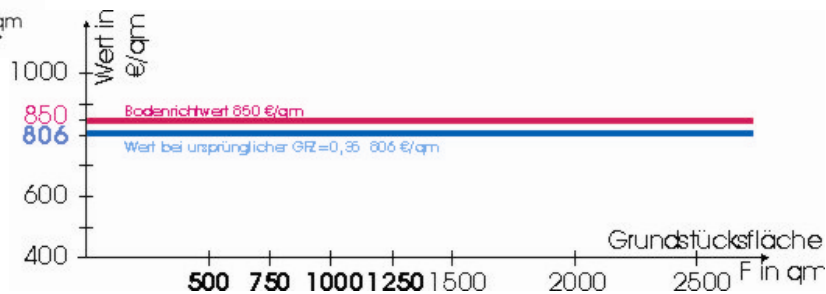
Warum es degressiv genannt wird sehen sie hier. Baunutzung (GFZ) und Wert (Euro) fallen mit zunehmender Grundstücksgröße ab. *Dies gibt es sonst nirgends. Dies ist das Gräfelfinger Spezialrecht, eine Eigenerfindung.*



Zum Vergleich folgen Diagramme von anderen Gemeinden:



Jeder qm hat hier denselben Nutzen und Wert. Es herrscht gleiches Recht für alle. So war es auch hier bis 1972.



**Dies ist unser Ziel:** Gleichbehandlung aller Bürger. Jeder qm soll wieder den selben Wert erhalten. So war es in Gräfelfing bis 1972, so ist unsere Gemeinde entstanden. So erreicht man gleichmäßige Bebauung wie überall.

Nun zu den aktuellen Diagrammen, welche sich aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2007 ergeben:

Die **Geschossflächenzahl GFZ** ist die zulässige Geschoßfläche GF geteilt durch die Grundstücksfläche F. Sie gibt an wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Die wirklich nutzbare Wohnfläche ist die Geschoßfläche abzüglich aller Mauern, ca 15%. Wie man sieht sind die Werte erst gleichbleibend, dann fallen die Werte ab, also degressiv. Für den einzelnen kommt es nun sehr darauf an, welchem Gebiet er zugeteilt wird (500er, 750er, 1000er, 1250er) und wie groß sein Grundstück ist. Ihre zulässige Geschoßfläche ergibt sich aus der Grundstücksfläche F mal der GFZ. *Die AIG ist strikt gegen das „degressive Baurecht“.*

Zu beachten ist der kleine Satz unter dem Diagramm der Gemeinde: Maß der baulichen Nutzung mit Reduktion auf den Basiswert von 68%. Dies kommt von der sogenannten **Dachgeschoßregelung**: Hat das Haus ein Dach mit Firsthöhe größer 1,80m (gemeint ist die Außenkante, innen also nur ca 1,50m!), so bleibt es bei einer Geschoßfläche wie angegeben.

Ist das Dach nicht nutzbar, also kleiner 1,80m hoch an der höchsten Stelle, so erhält man einen „Zuschlag“ und kommt auf 100 %.

Wie man es dreht: Das früher auf 100% Geschoßfläche setzbare Dach ist als Raum weg. Dies gilt für alle. *Die AIG lehnt die Dachgeschoßregelung ab*, da auch ein nicht ausgebautes Dach einen Wert als Wärmepuffer und Abstellraum hat.

**Das 2. Diagramm gibt den Bodenwert pro qm an.** In allen Kommunen ist er in einem Quartier stets gleich. Hier fällt er ab als Folge der minderen Baunutzung. *Wir, die AIG, erteilen dieser Umverteilung von Privatvermögen eine klare Absage.*

Gräfelfing hat einen Bodenrichtwert von z.Z. 850€/ qm. Dieser gilt jedoch nur bei einer Geschoßflächenzahl von 0,4. Der Wert wird vom Gutachterausschuss des Landratsamtes ermittelt aus den realen Verkäufen und alle zwei Jahre veröffentlicht. Bei jedem Verkauf geht eine Kopie des Kaufvertrages an diesen Ausschuss. Ebenso wird die Abhängigkeit des Wertes von der erlaubten Baudichte ermittelt. So können Sie dem Diagramm „Ihren“ Bodenrichtwert entnehmen. Die Werte gelten bei 100 % Baunutzung (also Flachdach), es wurden die GFZ-Werte geteilt durch 0,68 verwendet. Bei einem Dach höher als 1,80m ist der Wert noch niedriger, da die GFZ nur 68% vom max. möglichen beträgt.

Der Schaden aus dem abnehmenden Bodenwert ist gravierend. Trotzdem ist der Verlust an Nutzung höher. Einfach ausgedrückt: Zur Strafe, weil man seinen Grund weniger nutzen kann als andere, ist er auch noch weniger wert.

Wir alle wurden von der Gemeinde nie darüber informiert oder aufgeklärt.

## Gegen dieses System, das der Gemeinderat einstimmig beschlossen hat, haben wir folgende Einwände:

Es fehlen Begründungen, weshalb:

- eine schematische Erfassung ohne jede Begründung erfolgt.
- die Mindestgrundstücksgrößen schematisch bestimmt werden und stark unterschiedlich auf engstem Raum ausfallen.
- bis zur sog. Grundstücksmindestgröße Nutzen und Bodenwert gleich bleiben und danach stark abfallen
- bis zur doppelten Mindestgrundstücksgröße die Nutzung abfällt, jeder qm darüber hinaus keine Nutzung erhält.
- ein Grundstück oberhalb der doppelten Mindestgrundstücksgröße durch Teilung erheblich an Nutzung und Bodenwert gewinnt, während es unterhalb nicht möglich ist. Hier ist die Kontinuität gestört. Dies zeigt, dass das „degressive“ Baurecht einen prinzipiellen Fehler aufweist und somit unzulässig ist.
- die Grundstücke oberhalb der Mindestgrundstücksgröße einen erhöhten Beitrag zur Grünerhaltung leisten sollen. Dies gibt es in ganz Deutschland nicht. Hier liegt ein unzulässiges Sonderopfer vor. Wertminderungsansprüche dagegen unterliegen nicht der 7-Jahresfrist.
- die frühzeitige Bürgerbeteiligung hierbei fehlte
- die Bürger, die ein Sonderopfer erbringen, nicht über den Vorgang aufgeklärt oder benachrichtigt wurden.

**Bauräume, auch Baufenster genannt:** Der Gemeinderat möchte auf Ihrem Grundstück vorschreiben, wohin ein evtl. Neubau zu setzen ist. Dazu werden blau Begrenzungslinien eingetragen.

Begründung: Grünräume sollen zusammengehalten werden.

Unserer Meinung nach ein vorgeschobener Grund um unerwünschte Teilungen zu verhindern. Diese wiederum sind nur im degressiven Baurecht ineteressant, da hierbei Geschoßfläche gewonnen wird. Das bundesweite Baurecht kennt kein degressives Baurecht und hat deshalb seit Juli 2004 das Teilen ohne Genehmigung ermöglicht.



Wir sehen hier eine starke Ungleichbehandlung, da viele Bauräume unterschiedlich ausfallen.

Das Bodenrecht verbietet das Vorschreiben einer bestimmten Nutzung, vereinfacht: Die Vorschrift Baugrund oder Teile davon dürfen nur zur Grünnutzung verwendet werden ist nichtig. (Urteil: Feb. 2007 gegen Stadt München).

**Folgen** unter vielen anderen: Die Jugend wird vertrieben, da es oft nicht möglich ist das elterliche Anwesen unter derartigen abwertenden Bedingungen zu halten.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre **AIG**  
Hans Furbach, Heidi Jakob-Prottschky, Ralf Brandtner

Für Fragen jederzeit: Tel: 85 24 30 oder Infos [www.furbach.com](http://www.furbach.com) email [AIG@furbach.com](mailto:AIG@furbach.com)

Werden Sie Mitglied in der AIG! Jahresbeitrag nur 50,00€/Jahr. Wir sind auf Beiträge und Spenden zur Information unserer Bürger dringend angewiesen. Konto: AIG, Nr. 650059077, BLZ 70020270. Spendenbescheinigung sofort.

Wir sind bei den Kommunalwahlen im Frühjahr 2008 wählbar.

*Bitte kopieren und weitergeben*