



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/077/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 15.03.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	25.04.2016		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

***"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße";
Würdigung der Stellungnahmen, Bürger 1 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)***

Sachverhalt:

Stellungnahmen von Bürger 1 und seiner Anwaltskanzlei (Prof. Hauth & Partner) vom 03.11.2015 bzw. 04.11.2015

Stellungnahme Anwaltskanzlei vom 03.11.2015:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir [REDACTED]
[REDACTED], anwaltlich vertreten.

Das Ihnen von [REDACTED] bereits zugeleitete Einwendungsschreiben wird namens und in Vollmacht unseres Mandanten um die nachfolgenden Einwendungen ergänzt:

[REDACTED] ist Miteigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 748/65 und 748/76.

Der Bebauungsplan leidet an einer Mehrzahl von formellen und materiellen Fehlern.

1. Formelle Fehler

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 23.09.2015 wird darauf verwiesen, dass auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens bewusst verzichtet wurde.

Weiter wird ausgeführt, dass „eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ...“ entfallen kann.

Gründe, die einen Entfall der Umweltprüfung rechtfertigen würden, sind aus der Bekanntmachung nicht ersichtlich. Die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials ist aufgrund der fehlenden Umweltprüfung daher fehlerhaft.

2. Sonstige Einwendungen

a) Erforderlichkeit der Planung

Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Danach darf eine Kommune nur dann und in dem Umfang planerisch tätig werden, wie dies städtebaulich erforderlich ist.

- Ein wesentliches Planungsziel ist das „Einrichten, Neuordnen und Sichern von Flächen für Kinderspielplätze“ (Seite 10 der Begründung).

Zur Umsetzung dieses Planungszieles bedarf es jedoch des Bebauungsplanes nicht. Wie der Planbegründung zu entnehmen ist, existierten im Plangebiet bereits drei Kinderspielplätze, die mittels Auflagen aus Baugenehmigungen gesichert waren bzw. sind. Der Erhalt bzw. die Erneuerung dieser Plätze ist bereits über die Durchsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung als auch über § 6 der Kinderspielplatzsatzung möglich, einer Bauleitplanung für diese Zwecke bedarf es somit nicht. Darüber hinaus kann im Rahmen der Bauleitplanung allenfalls eine diesen Zwecken dienende Fläche festgesetzt werden, nicht jedoch eine Verpflichtung zur Errichtung und Pflege der Spielanlagen, vergleichbar mit einem Bau- und Unterhaltungsgebot. Diese Zielsetzung ist mit Mitteln der Bauleitplanung nicht zu erreichen.

- Gleiches gilt für das Planungsziel der Sicherung eines durchlässigen Wegenetzes für die Bewohner und die Allgemeinheit und die hierfür geplanten dinglichen Sicherungen. Der Planbegründung sind keinerlei Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, aus welchen Gründen hier bei einer seit über 40 Jahren nahezu unverändert bestehenden Bebauung – erstmals (!) – dinglich gesicherte Durchgangsmöglichkeiten für die Allgemeinheit erforderlich werden, ohne dass sich an der Struktur der umgebenden Bebauung Änderungen ergeben haben.
- Insgesamt lässt der Bebauungsplan jede positive städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes vermissen. Er beschränkt sich vielmehr darauf, jede bauliche Entwicklung im Plangebiet zu untersagen und stellt im Ergebnis einen reinen Verhinderungs-Bebauungsplan dar.

b)

Die Planungsabsichten/-überlegungen der Gemeinde sind in mehreren Punkten widersprüchlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird einleitend darauf hingewiesen, dass eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet dazu führt, dass negative Auswirkungen auf das städtebauliche, soziale und verkehrliche Gefüge befürchtet werden, insbesondere durch

- die Minderung von Grünflächen
- den Mangel an Spielplätzen und
- die Zunahme parkender Autos.

(Seite 3 der Begründung)

Diese Themen seien im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln.

Infolge dieser Problematik setzt der Bebauungsplan gebäudescharfe Bauräume fest, die eine weitere horizontale bauliche Entwicklung unmöglich machen sollen.

Keine Einschränkungen enthält der Bebauungsplan jedoch bei der Höhenentwicklung, obwohl eine vertikale Zunahme der Bebauung in gleicher Weise zu dem dargelegten Mangel an Spiel- und Stellplätzen führt. Die Begründung zum Bebauungsplan

- Insgesamt lässt der Bebauungsplan jede positive städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes vermissen. Er beschränkt sich vielmehr darauf, jede bauliche Entwicklung im Plangebiet zu untersagen und stellt im Ergebnis einen reinen Verhinderungs-Bebauungsplan dar.

b)

Die Planungsabsichten/-überlegungen der Gemeinde sind in mehreren Punkten widersprüchlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird einleitend darauf hingewiesen, dass eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet dazu führt, dass negative Auswirkungen auf das städtebauliche, soziale und verkehrliche Gefüge befürchtet werden, insbesondere durch

- die Minderung von Grünflächen
- den Mangel an Spielplätzen und
- die Zunahme parkender Autos.

(Seite 3 der Begründung)

Diese Themen seien im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln.

Infolge dieser Problematik setzt der Bebauungsplan gebäudescharfe Bauräume fest, die eine weitere horizontale bauliche Entwicklung unmöglich machen sollen.

Keine Einschränkungen enthält der Bebauungsplan jedoch bei der Höhenentwicklung, obwohl eine vertikale Zunahme der Bebauung in gleicher Weise zu dem dargelegten Mangel an Spiel- und Stellplätzen führt. Die Begründung zum Bebauungsplan

verweist vielmehr darauf, dass erforderlichenfalls auf das Instrument der Veränderungssperre zur Sicherung weitergehender Festsetzungen zurückgegriffen wird. Der Bebauungsplan ist vor diesem Hintergrund nicht geeignet, die erkannten Probleme entsprechend zu lösen, und hierfür weder geeignet, noch erforderlich.

Er dient lediglich dazu, die gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Bauwünsche einzelner Eigentümer zu verhindern. Mit diesem Entzug von Baurechten, insbesondere auf dem sich im Eigentum von [REDACTED] befindlichen Grundstück FI.Nr. 748/76, besteht daher kein Einverständnis, da städtebauliche Gründe hierfür nicht erkennbar sind.

Die dort bereits geplante und Ihnen bekannte Bebauungsabsicht hält sich an die sich aus der bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung auf FI.Nr. 748/93 ergebenden Bauflucht und nimmt diese auf. Mit der Festsetzung der gebäudescharfen Baugrenze wird dieses Baurecht erstmals entzogen mit der Begründung, eine weitere Verdichtung führe zu städtebaulichen Spannungen, gerade im Hinblick auf den ruhenden Verkehr und die Spielflächen. Dieses Spannungsverhältnis entsteht jedoch in gleicher Weise bei der im Plan nicht ausgeschlossenen Aufstockung.

Darüber hinaus weist die Planungsbegründung ausdrücklich darauf hin, dass die vorhandenen Stellplätze im Planungsgebiet völlig unzureichend sind, und daher befürchtet werde, dass die Schaffung von Stellplätzen zu einem Verlust von wertvollen Grünflächen führen würde.

Diese Planung übersieht jedoch zum einen, dass es zwingende Aufgaben der Bauleitplanung ist, auch verkehrliche Belange in der gebotenen Form zu lösen. Dies ist vorliegend nicht ansatzweise erfolgt. So eignen sich eine Mehrzahl von bereits versiegelten bzw. unterbauten Flächen, wie beispielsweise Teile des Grundstückes FI.Nr. 748/65, zur Schaffung von weiteren Stellplätzen und insbesondere auch der dringend benötigten Garagen, wie dies für das Grundstück FI.Nr. 748/65 auch bereits beantragt, jedoch abgelehnt wurde.

Die jetzige Planung löst das Stellplatzproblem jedoch nicht in der gebotenen Weise, und verstärkt dies ggf. noch durch eine mögliche Aufstockung der vorhandenen Bebauung.

Die Planung löst somit die erkannte Konfliktlage nicht, schafft vielmehr neue Konflikte und ist daher abwägungsfehlerhaft.

c) Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3

Gemäß Ziff. 1.1.3 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen bestimmt, die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO ist ausgeschlossen. Dies gilt gemäß der textlichen Festsetzung jedoch nicht für zusätzliche Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden.

Diese Festsetzung ist unbestimmt vor dem Hintergrund, dass nicht erkennbar ist, ob sich die Regelung zu den zusätzlichen Wärmedämmungen auf Satz 1 oder Satz 2 dieser Ziffer bezieht, ob somit für diesen Fall Ausnahmen zugelassen werden können oder Wärmedämmungen grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Nachdem sich die Baugrenzen des Bebauungsplanes zentimetergenau an der bestehenden Bebauung orientieren, ist eine Klarstellung zwingend erforderlich.

Die Baugrenze lässt darüber hinaus eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 748/76 nicht zu und entzieht hierdurch bestehendes Baurecht. Dieser Eingriff in das Eigentum ist nicht zulässig. Ihm wird hiermit widersprochen.

d) Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3

Gemäß Ziff. 1.2.3 ist der festgesetzte Nutzungszweck Spielplatz dauerhaft sicherzustellen. Spielplätze sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist lediglich die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf zulässig, § 9 Abs. 4 BauGB ermöglicht darüber hinaus auch die Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Festsetzungen einen bodenrechtlichen Bezug haben.

Hieran fehlt es sowohl bei der Forderung nach der dauerhaften Sicherstellung des Nutzungszweckes als auch bei der Verpflichtung zur Ausstattung der Spielflächen mit Spiel- und Sitzangeboten entsprechend den Vorgaben der Kinderspielplatzsatzung. Die Festsetzung überschreitet somit den gesetzlichen Rahmen und ist unwirksam.

e) Textliche Festsetzung Nr. 1.3.1

Gleiches gilt für die Festsetzung in Ziff. 1.3.1, wonach die als öffentlich festgesetzten Spielplätze durch Begründung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt zu übernehmen sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist lediglich die Festsetzung von Flächen zulässig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen. Vollumfängliche anderweitige Nutzungsrechte sind hiervon nicht umfasst, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist daher nicht anwendbar.

Die Festsetzung ist daher unwirksam. Darüber hinaus besteht mit dem Eingriff in das Eigentum von Herrn Stegschuster kein Einverständnis, da die Spielfläche für Allgemeinwohlbelange nicht erforderlich ist.

f)

Die Festsetzung der Spielflächen als öffentliche Spielflächen ist unter mehreren Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft.

In der Planbegründung wird hinsichtlich der Spielplätze darauf verwiesen, dass es sich sowohl um eine Reaktivierung von Altplätzen als auch um eine Vergrößerung der Spielplätze handeln würde. Die Thematik der Vergrößerung gilt insbesondere für die nördliche Spielfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/65. Hier wird eine vorhandene Spielfläche von ca. 80 m² vergrößert auf eine Fläche von 1.200 m² und damit die größte Spielfläche im Plangebiet geschaffen, obwohl der Flächenbedarf nach den Vorgaben der Kinderspielplatzsatzung geringer ist.

Die Festsetzung der Öffentlichkeit der Spielplätze wird damit begründet, dass diese sowohl den Kindern aus dem Plangebiet als auch den Kindern benachbarter Wohngebiete zur Verfügung stehen soll.

- Zum einen ist nicht nachvollziehbar, welche städtebaulichen (!) Gründe die Schaffung von öffentlichen Spielplätzen für Kinder angrenzender Wohngebiete in dieser

Größenordnung erforderlich machen und welche Gründe vorliegen, die für diese angrenzenden Wohngebiete ggf. erforderlichen Spielflächen nicht in den angrenzenden Wohngebieten zu errichten. Insoweit fordert gerade Art. 7 Abs. 2 BayBO, dass Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe zu diesem errichtet werden sollen. Dieser Vorgabe widersprechen die jetzigen Festsetzungen.

- Es stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum dar, wenn auf einem Privatgrundstück ein für die breite Allgemeinheit zugänglicher Spielplatz geschaffen wird und diese Flächen nunmehr zu Gunsten der Allgemeinheit auf Dauer in Anspruch genommen werden. Dies stellt ein nicht zulässiges Sonderopfer eines einzelnen bzw. einer kleinen Gruppe von Privatpersonen zugunsten der Allgemeinheit dar, zumal sämtliche angrenzenden Wohngebäude über ausreichend Freiflächen verfügen, um ihrer Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen auf den eigenen Grundstücken nachzukommen. Die Überwälzung der sich bereits aus der BayBO ergebenden Verpflichtung zur Schaffung von Spielflächen auf einzelne Anlieger ist vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig, abwägungsfehlerhaft und nicht zulässig.
- Der Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes an der geplanten Stelle - auch und gerade zur Deckung des Bedarfes der benachbarten Wohngebiete - bedarf es im Übrigen nicht, weil sich direkt anschließend nördlich der Sepp-Manger-Straße bereits ein ca. 1.700 m² großer Kinderspielplatz befindet. Welche städtebaulichen Gründe die Schaffung zweier öffentlicher Spielflächen in dieser Größenordnung erfordern, lässt sich der Begründung nicht entnehmen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan lediglich dazu dient, den Bestand aufzunehmen und in unzulässiger Art und Weise jede städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes zu verhindern.

Das Aufstellungsverfahren ist daher aus den vorgenannten Gründen zu beenden.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme Bürger 1 vom 04.11.2015:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan 77 möchte ich folgende Einwendungen erheben bzw. wie folgt Stellung nehmen: Gemäß Anlage 1 bin ich Teileigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 748/65 und Fl.-Nr. 748/76. Die beabsichtigte Ergänzung der Zeilenbebauung auf Fl.-Nr. 748/76 ist rechtmäßig, da dort Baurecht besteht. In verschiedenen Planzeichnungen und diversen Schreiben habe ich in der Vergangenheit meinen Standpunkt klargemacht. Es sei hier nochmals vollinhaltlich auf mein Schreiben mit Anlagen 1 bis 5 vom 18.02.1013 verwiesen. Sogar Alternativvorschläge, wie z.B. die Umwandlung von derzeit befestigten Stellplätzen in Garagen mit begrünten Dächern und Vorplätzen in Rasensteinen wurden kategorisch abgelehnt. Unter Pkt. 5 der Begründung vom 21. Sept. 2015 wird festgestellt, „dass der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festsetzt. So soll eine städtebaulich unverträgliche Inanspruchnahme von Freiflächen verhindert werden“.

In meiner beabsichtigten Ergänzung der Zeilenbebauung auf Fl.-Nr. 748/76 ist das betreffende Grundstück in der Anlage 3 zur Begründung mit einer Grundflächenzahl von 0.6 bis 1.0 ausgewiesen (siehe Anlage 2). Tatsächlich beträgt die vorhandene Grundflächenzahl 0.9. Die Grundstücksfläche ist also jetzt zu 90% versiegelt. Bei meinen eingereichten Vorentwürfen habe ich nachgewiesen, dass sich bei einer Begrünung der Garagen- bzw. der Terrassendächer, der neu anzulegenden Stellplätze und deren Zufahrtsflächen eine Verbesserung der Grundflächenzahl auf 0.7 erreichen lässt (siehe Anlage 3). Dass die Abstandsflächen eingehalten werden können, die städtebaulichen Fluchten das Straßenbild nicht beeinträchtigen und der Stellplatznachweis geführt werden kann, wurde in den letzten Jahren der Gemeinde mit diversen Schreiben zur Kenntnis gebracht (siehe Anlage 4). Die befestigte Fläche auf Fl.-Nr. 748/76 im nördlichen Bereich (siehe Anlage 5) wurde im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Dies lehne ich ab. Die Umgestaltung der befestigten Fläche in eine Grünfläche würde mit Kosten von ca. € 10.000,00 verbunden sein. In der Planzeichnung und unter Pkt. 5 „Spielplätze“ der Begründung ist dargestellt, nördlich des Grundstücks Fl.-Nr. 748/65

einen Kinderspielplatz mit 1200 qm zu errichten und durch die Begründung entsprechender Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde zu sichern.

Als Bruchteilseigentümer von Fl.-Nr. 748/65 mit 76/216 stel stimme ich der Eintragung einer Dienstbarkeit für die Anlegung eines Kinderspielplatzes zugunsten der Gemeinde **nicht** zu. Zumal dieser in Lage und Größe überhaupt nicht notwendig ist, da sich unmittelbar nördlich der Sepp-Manger-Straße auf Fl.-Nr. 773/18 ein öffentlicher Kinderspielplatz mit 1700 qm befindet. Unter Pkt. 4.1 der Ausführungen des Herrn Dr. Siebeck vom 11.07.2013 wird ein Anteil von 50 % der Herstellungskosten des KSP genannt, welcher auf die „profitierenden Anlieger“ umgelegt werden kann. Als Stellplatzeigentümer lehne ich natürlich jede Kostenbeteiligung ab. Mein eingereichter Vorschlag, auf dem Stellplatzgrundstück anstelle von nördlich gelegenen Stellplätzen 11 Leichtbaugaragen (siehe Anlage 6) zu errichten, wurde abgelehnt. Diese Garagen hätten Schutz geboten vor spielenden Kindern. Zu oft kommt es im Jahr vor, dass Autos durch spielende Kinder beschädigt werden.

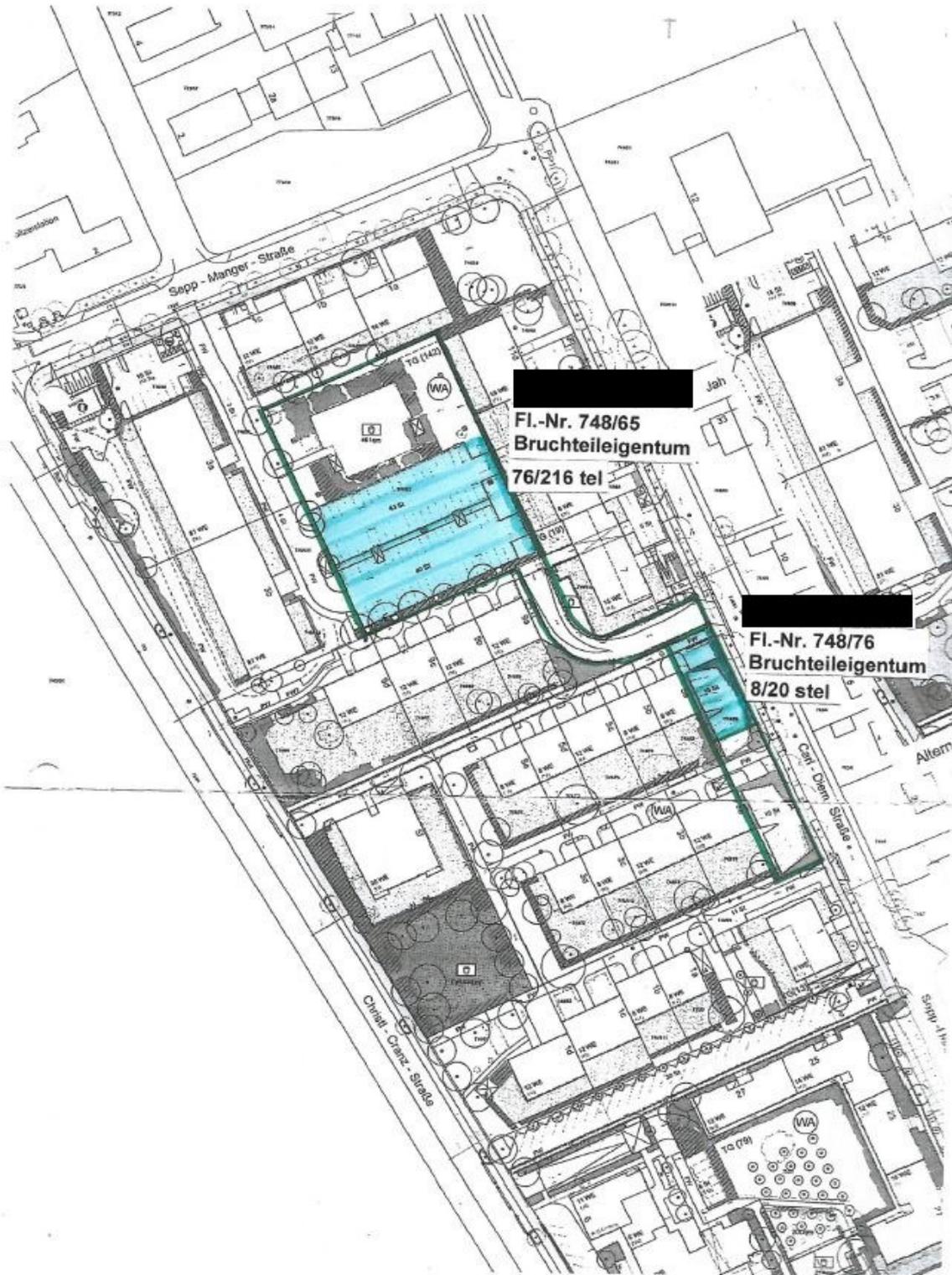
Unter Pkt.5 der Begründung vom 21.09.2015 wird gefordert, dass die vorhandenen Stellplätze an die Wohnungen gebunden werden. Als Eigentümer und Vermieter von ca. 70 Stellplätzen lehne ich dies ab. Derzeit stellt sich die Mieterstruktur so dar, dass ca. 95 % meiner Mieter in unmittelbarer Nachbarschaft wohnen. Ob es sich hier um Eigentümer von Wohnungen handelt, oder um Mieter, ist mir nicht bekannt. Da ich beabsichtige, meine Stellplätze bis 2016 einzeln oder im Gesamten zu verkaufen, möchte ich über mein Eigentum so verfügen, dass ich entscheiden kann, wer meine Stellplätze kauft. Dass es seitens der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gibt, ist mir bekannt. Eine entsprechende Anfrage richte ich hiermit an die Gemeinde, ob beabsichtigt ist, ein Vorkaufsrecht in naher Zukunft auszuüben, mit der Bitte um eine entsprechende Antwort.

Östlich der Zufahrt zu meinen Stellplätzen, Sepp-Manger-Straße 3a/b, sind im Bebauungsplan neu zu pflanzende Bäume eingezeichnet. Mindestens 3 Bäume müssen entfallen. Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen übersichtlich ist und dass man frühzeitig erkennt, ob ein die Schranke passierendes Fahrzeug entgegenkommt (siehe Anlage 7).

Der Bebauungsplan setzt außerdem auf dem nördlichen Teil von Fl.-Nr. 748/76 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Als Miteigentümer von Fl.-Nr. 748/76 lehne ich die Eintragung einer Dienstbarkeit hierfür ab.

Sollte die Gemeinde, trotz meiner begründeten Einwendungen, den Bebauungsplan Nr. 77 ohne Änderungen als Satzung beschließen, werde ich allen derzeitigen Stellplatzmietern kündigen und die Parkfläche für jegliche Nutzung bis auf weiteres sperren. Die Stellplatzmieter werden dann hoffentlich mit gebührendem Nachdruck bei der Gemeinde vorstellig werden.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Fl.-Nr. 748/65
Bruchteileigentum
76/216 tel

Fl.-Nr. 748/76
Bruchteileigentum
8/20 stel

Anlage 2

Gemeinde Neufahrn
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 77
"Christ-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße,
Sepp-Manger-Straße"

Grundflächenzahl



Grundflächenzahl
GRZ

0,1-0,2

0,2-0,4

0,4-0,6

0,6-1,0

0 10 20 30 40 50m



**Detailplanung
Carl-Diem-Str. 5
Neubau von
3 2-Zi.-Wohnungen**

Anlage 4

Gemeinde Neufahrn
 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 77
 "Christ-Crenz-Straße, Carl-Diem-Straße,
 Sepp-Manger-Straße"

Gebäudehöhen, Geschoss-
 zahlen, Abstandsflächen

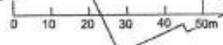


Gebäudehöhe
 Zahl der Geschosse

- I
- IV
- VI
- VII
- VIII
- IX

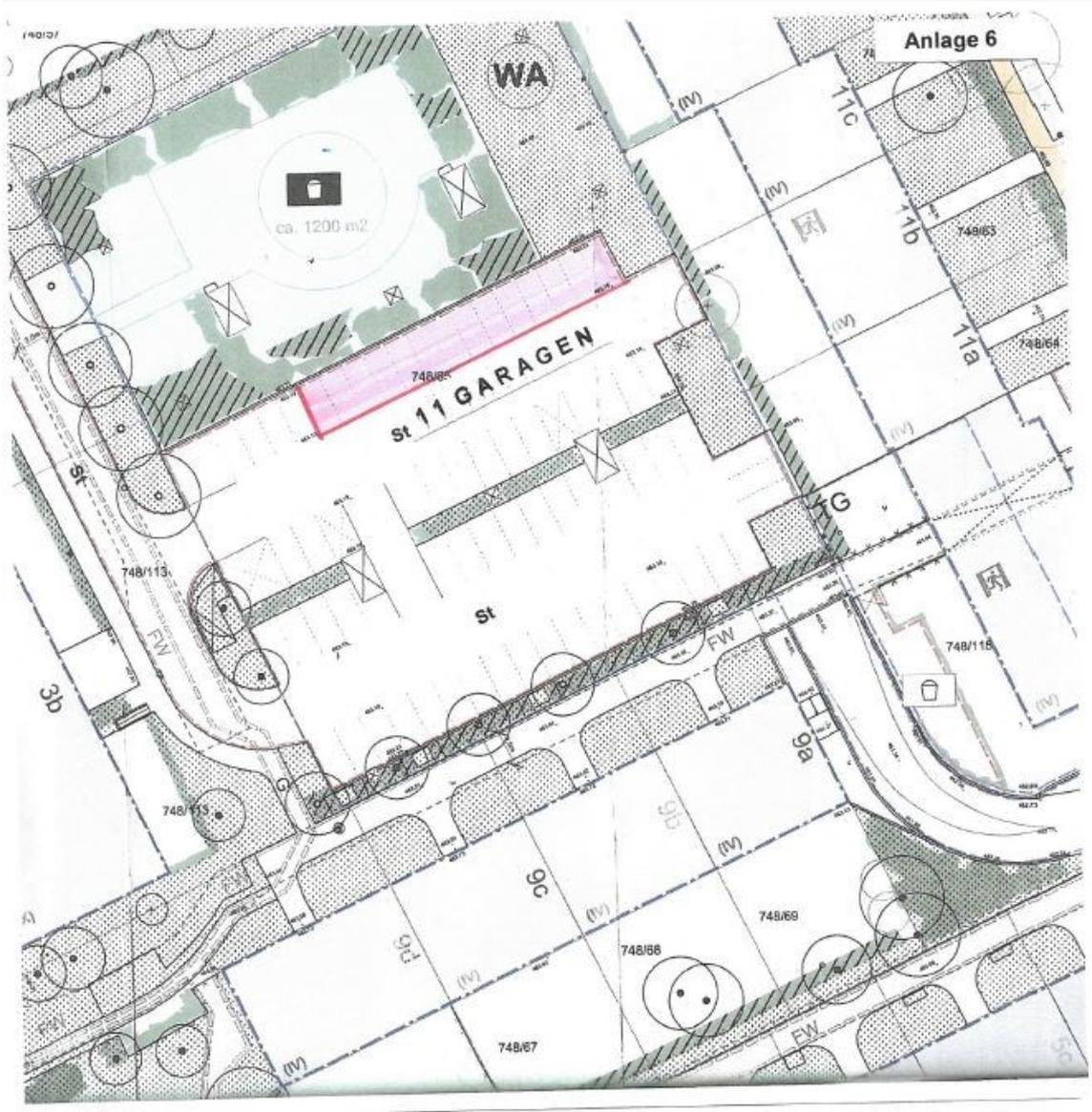
Abstandsflächen

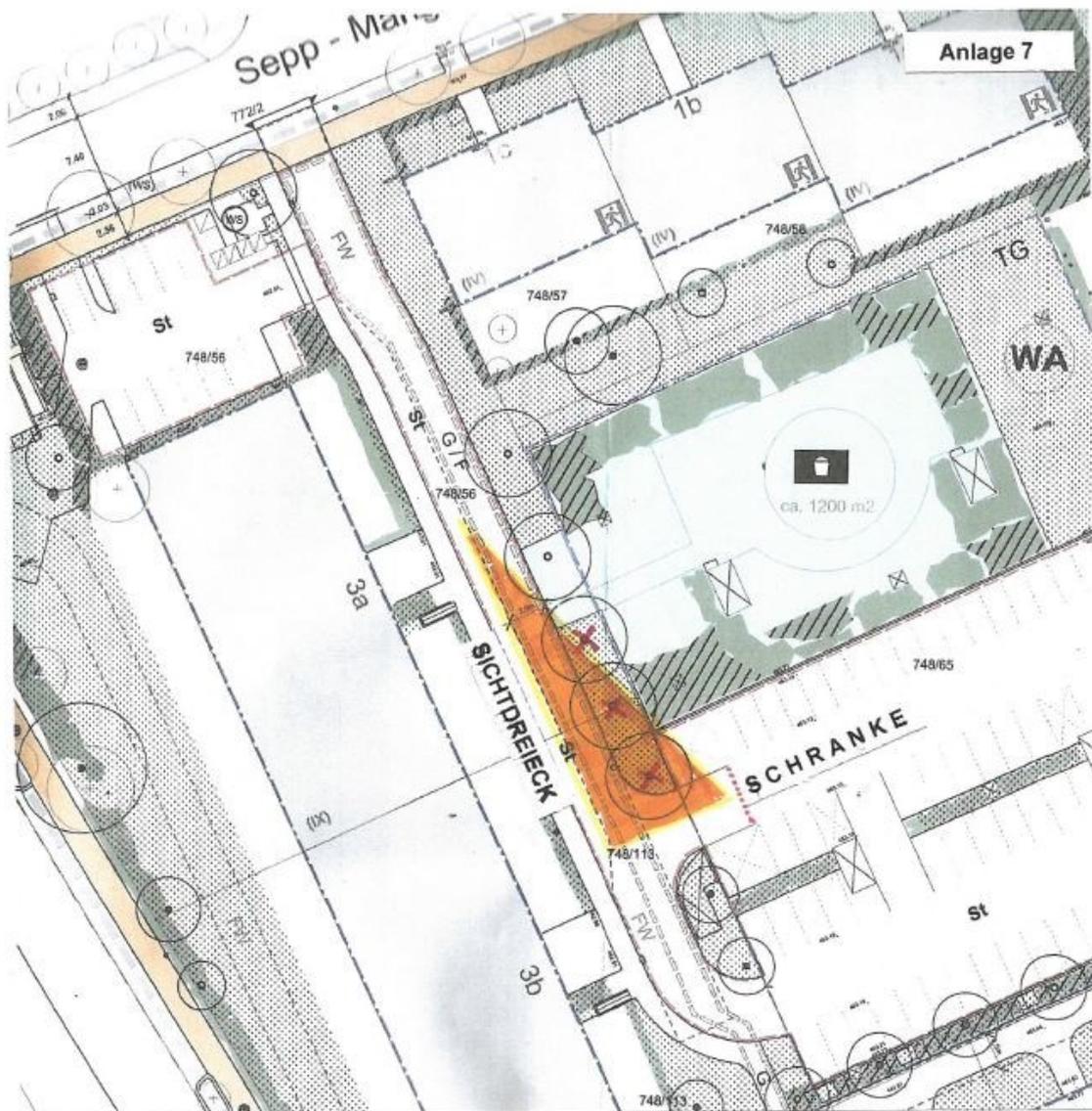
- Abstandsfläche





Carl-Diem-Str. 5





Würdigung:

Die beiden Stellungnahmen der anwaltlichen Vertretung und Bürger 1 werden zur Kenntnis genommen. Beide Stellungnahmen werden zusammen wie folgt gewürdigt:

1. Formelle Rügen

a) Vereinfachtes Verfahren

Es wird kritisiert, dass auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens bewusst verzichtet worden sei. Sowohl nach § 13 Abs. 1 (vereinfachtes Verfahren) als auch in § 13 a Abs. 1 (beschleunigtes Verfahren) handelt es sich um „Kann“-Vorschriften. Die Gemeinde ist nicht zur Wahl eines dieser Verfahren verpflichtet. Es kann auch ein reguläres Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, welches den Vorteil hat, dass Bürger und Behörden zweimal zur Bauleitplanung Stellung nehmen können (§ 3 und § 4 BauGB).

b) Entfallen der Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine solche ist nicht erforderlich, weil in dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 kein neuer Eingriff in die Umwelt und ihre Belange vorgesehen ist. Dies ist auch das Ergebnis in Nr. 8. des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 77.

2. Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB dürfe eine Kommune nur dann und in dem Umfang planerisch tätig werden, wie dies städtebaulich erforderlich sei. Das trifft laut Stellungnahme in diesem Sinne nicht zu:

Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Planung befugt, „wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange in Feld führen kann. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen, d.h. sie ist ermächtigt, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben (BVerwG, B. v. 11.05.1999 – 4 BN 15/99, NVwZ 1999, 1338; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar 12. Aufl., Rn. 26 zu § 1 BauGB). Bebauungspläne sind dann „erforderlich“, wenn sie nach der „planerischen Konzeption der Gemeinde“ als erforderlich angesehen werden können (BVerwG, U. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07, BVerwGE 133, 310). „Deshalb kann eine verbindliche Bauleitplanung auch eine bereits vorhandene Bebauung überplanen, um den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben, selbst wenn sich die „Bebauung weitgehend nach § 34 bestimmt“ (BVerwG, B. v. 16.01.1996 – 4 NB 1/96, Jurion Rn. 83; Battis a.a.O.).

In diesem Zusammenhang werden in der Stellungnahme drei Planungsziele aufgegriffen: die Kinderspielplätze (a), das durchlässige Wegenetz (b) und „vermisst jede positive städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets“ (c), und hält deshalb den Bebauungsplan im Ergebnis für einen „Verhinderungs-Bebauungsplan“.

Dazu im Einzelnen:

a) Kinderspielplätze:

Mit der Behauptung, zur Umsetzung dieses Planungszieles bedürfe es eines Bebauungsplans nicht, es genüge die Durchsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung und der Kinderspielplatzsatzung, werden zwei Rechtsebenen miteinander vermischt, zum einen die bauplanungsrechtliche Ebene des Bundesbaugesetzes und zum anderen die bauordnungsrechtliche Ebene der Bayerischen Bauordnung. Gerade die Weigerung der Eigentümer der für Kinderspielplätze vorgesehenen Flächen (insbesondere beim Einwandsführer selbst - man sehe dazu auch den durch eine bauordnungsrechtliche Auflage auf seinem Grundstück FINr. 748/115 angeordneten Spielplatz und dessen derzeitigen Zustand auf dem entsprechenden Foto in der Begründung des Baubauungsplans an). Diese Spielplätze in einer den Auflagen zur Baugenehmigung und der Kinderspielplatzsatzung genügenden Verfassung zu unterhalten, lässt die städtebauliche Erforderlichkeit einer bauplanungsrecht-

lichen Regelung hervortreten.

b) Wegenetz:

Eine städtebauliche Erforderlichkeit der Sicherung eines durchlässigen Wegenetzes für die Bewohner und die Allgemeinheit im Gebiet wird anhand der dort zunehmend aufgestellten Schilder mit Durchgangsverboten (siehe das entsprechende Foto in der Begründung des Bebauungsplans) unmittelbar deutlich.

c) Verhinderungs-Planung:

Zu Unrecht wird behauptet, weil der Bebauungsplan „jede positive städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets vermissen“ lasse und sich darauf beschränke „jede bauliche Entwicklung im Plangebiet zu untersagen“, stelle er „im Ergebnis einen reinen Verhinderungs-Bebauungsplan dar“. Dies trifft nicht zu. Der Ausdruck „Verhinderungs-Bebauungsplan“ ist zunächst kein gesetzlicher Rechtsbegriff. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U. v. 24.01.2008 – 4 CN 2/07 – NVwZ 2008, 559 f.; B. v. 18.01.2012, Az.: 4 BN 25/11 Juris, Rn. 4) und der des BayVGH (U. v. 22.03.2011, Az.: 1 N 09.2888, Juris Rn. 28) ist nicht jeder Bebauungsplan, durch den irgendwelche Bauabsichten im Ergebnis verhindert werden, schon ein rechtswidriger „Verhinderungs-Bebauungsplan“. Dem Bebauungsplan muss ein schlüssiges gesamtträumliches Planungskonzept zugrunde liegen. Ein solches Konzept, das die ursprüngliche Planung dieses Gebiets angemessen weiterentwickelt, liegt hier vor.

Nach der zitierten Rechtsprechung darf die Gemeinde keine bloße „Feigenblatt“-Planung, die auf eine bloße „Verhinderungs-Planung“ hinauslaufe, betreiben. Dies ist beim Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 nicht der Fall.

3. Widersprüchlichkeit:

Zu Unrecht werden die Planungsabsichten und Erwägungen der Gemeinde für widersprüchlich gehalten. Es wird vorgehalten, dadurch dass der Bebauungsplan „scharfe Bauräume“ festsetze, die eine weitere horizontale bauliche Entwicklung unmöglich machen sollen, jedoch keine Einschränkungen hinsichtlich einer vertikalen Zunahme der Bebauung anordne, sei die Planung widersprüchlich, weil eine vertikale Zunahme der Bebauung in gleicher Weise zu dem Mangel an Spiel- und Stellplätzen führe. Das trifft nicht zu. Was die Stellplätze betrifft, muss in jeder baurechtlichen Genehmigung von Wohnungen einer vertikalen Zunahme gesetzlich die damit verbundene Zunahme der Zahl der Pkws durch eine entsprechende Zunahme der Zahl zu errichtender Stellplätze ausgeglichen werden.

Im Übrigen beruht dieser Einwand auf einer älteren Fassung des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans, die aber nach intensiven Überlegungen im Rahmen der Vorbereitung der Abwägung durch das zuständige Gremium in der Verwaltung der Gemeinde aufgegeben worden ist.

4. Entzug von Baurecht:

Es wird vorgetragen, dass im Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 77 Baurecht auf dessen Grundstück FINr. 748/76 entzogen würde, womit kein Einverständnis bestehe, da städtebauliche Gründe hierfür nicht erkennbar seien.

Das Grundstück FINr. 748/76 liegt im Bereich Mitte des Bebauungsplangebiets vor den beiden ost-westlich verlaufenden Bebauungszeilen; das Grundstück ist bereits in der Bebauungsplanung der Raumbau GmbH & Co. KG von 1967 als Stellplatzfläche vorgesehen gewesen, die die Stellplatzpflicht auf den dahinter liegenden Wohnbaugrundstücken FINr. 748/70 bis /75 und /77 bis /79 und /112 zumindest teilweise abdecken sollte. Es handelte

und handelt sich mithin um eine der Gemeinschaft der Eigentümer dieser Grundstücke dienenden Fläche. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigungen für die genannten Wohngrundstücke sämtlich die Auflage erhielten, die erforderlichen Stellplätze u.a. auf dem Grundstück FINr. 748/76 zu errichten.

Des Weiteren wird vorgetragen, durch die geplanten Festsetzungen für das Grundstück FINr. 748/76, von dem 8/20 Miteigentumsanteile in dessen Besitz sind (so Anlage 1 zum persönlichen Schreiben vom 04.11.2015), würden Baurechte entzogen, die nach § 34 Abs. 1 BauGB zustünden, und zwar einerseits durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im nördlichen Teil dieses Grundstücks und zum anderen durch die Festsetzung der (dort vorhandenen) Stellplätze.

Dies trifft nicht zu. Bereits in der ursprünglichen Bebauungsplanung der Firma Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 wie auch in dem vom Kreisbaumeister am 06.09.1966 geprüften Plan des Architekten Georg Köhler vom 15.12.1965 waren diese Flächen als Flächen für Stellplätze geplant und zwar offensichtlich zur Erfüllung der Stellplatzpflichten auf den Grundstücken FINr. 748/70 bis /75 und 748/77 bis /79. Alle diese Wohngrundstücke selbst haben innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Stellplätze. Die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/76 dienen also der (zumindest teilweisen Erfüllung) der Stellplatzpflicht der Eigentümer der Grundstücke FINr. 370 bis 375 und 377 bis 379.

Das Grundstück 748/76 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs beschrieben: „An der Carl-Diem-Straße, Hof- und Gebäudeflächen (darauf ein Teil des Wohnhauses von Flurstück 748/76), Parkplatz“. Rechnet man ab, dass auf dem Grundstück FINr. 748/76 noch nie ein Gebäude, geschweige denn ein Wohnhaus gestanden hat, bleibt nur noch die Beschreibung als Parkplatz. In der Baugenehmigung für die Grundstücke FINr. 748/77 und 748/112 sind je zwei Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/76 angekreuzt. Im Grundbuch ist das Grundstück FINr. 748/76 belastet mit Baumaßnahmenbeschränkungs- und Geh- und Fahrtrechten, Leitungsrechten etc. zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FINr. 748/55 bis /75 und 77 bis 80, 82, 83 und 85 und mit dem Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Im Übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, B. v. 16.01.1996 – 4 NB 196, NVwZ-RR 1997, 83-84, Rn. 3) ausgeführt, die planerische Konzeption festzulegen und städtebauliche Schwerpunkte zu setzen sei gerade Aufgabe der Gemeinde; dazu zählte es auch, „eine bereits vorhandene Bebauung durch eine verbindliche Stadt-Bauleitplanung zu überplanen, um den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand festzuschreiben. Das gilt selbst dann, wenn sich die Bebauung weitestgehend nach § 34 Abs. 2 BauGB bestimmt. Auch hier darf die Gemeinde es als eine Aufgabe städtebaulicher Ordnung ansehen, ein faktisches Baugebiet nunmehr rechtlich zu ordnen und damit städtebaulich ‚festzuschreiben‘.“

Das Gericht fährt fort (a.a.O. Rn. 4):

„Soweit eine derartige Bauleitplanung alsdann eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, ist das keine Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung als ganzer. Vielmehr hat die Gemeinde eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten als einen zu beachtenden Belang privater Eigentümerinteressen in gebotener Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu beachten.

Insoweit darf sie - auch dies ist hinreichend geklärt - die Privatnützigkeit im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 2 GG durch die verbindliche Bauleitplanung einschränken.“ Auch wenn auf dem Grundstück FINr. 748/76 ein Baurecht bestehen würde, was wie gesagt nicht der Fall ist, wäre die Gemeinde berechtigt, für dieses Grundstück die ursprünglich vorgesehene - und auch derzeit ausgeübte - Nutzung als Stellplatz bauleitplanerisch festzusetzen (BVerwG, B. v. 16.01.1996, a.a.O., Rn. 4):

„Die Gemeinde ist bei ihrer Bauleitplanung nicht gehalten, eine bisherige „potenzielle“ Bebaubarkeit aufrechtzuerhalten. Sie kann - ohne weiteres - den bisherigen Bestand festschreiben“ (BVerwG, B. v. 16.01.1996, Az.: 4 NB 1/96, Juris, 2. Orientierungssatz).

Dies ergibt sich auch aus § 42 Abs. 7 BauGB, dessen Regelungsinhalt von eben dieser Möglichkeit der planenden Kommune ausgeht.

Darüber hinaus wird erwähnt, dass das Grundstück FINr. 748/65, das mit einer Tiefgarage unterbaut ist, eigne sich zur Schaffung weiterer Stellplätze und insbesondere dringend benötigter Garagen; die jetzige Planung löse das Stellplatzproblem nicht und sei deshalb abwägungsfehlerhaft. Dies trifft nicht zu:

Die Stellplatzfrage ist nicht die einzige Konfliktlage. Es bestehen im Bebauungsplangebiet insgesamt zu wenig und zu kleine Kinderspielplatz-Flächen. Es ist das planerische Konzept der Gemeinde Neufahrn, den Kindern aus dem Plangebiet wenigstens ansatzweise zu ausreichenden Kinderspielplätzen zu verhelfen. Dies ist ein städtebauliches Anliegen, das dem Anliegen, auch noch das letzte Kraftfahrzeug auf einen Stellplatz oder in einer Garage unterzubringen, mindestens gleichgewichtig ist. Der in der Stellungnahme verfolgte Trend, spielende Kinder zugunsten der durch sie „gefährdeten“ Autos räumlich zurückzudrängen, folgt die Gemeinde nicht.

5. Grünflächen im nördlichen Teil von FINr. 748/76

In der Stellungnahme wird die Festsetzung des über die nördliche Fluchtlinie der Häuserzeile Carl-Diem-Str. 5a bis 5e hinausreichenden Teils des Grundstücks FINr. 748/76 als private Grünfläche mit der Begründung abgelehnt, die Umgestaltung der befestigten Fläche in eine Grünfläche würde mit Kosten von ca. € 10.000,00 verbunden sein. Weiterführend wird nicht mitgeteilt (was keine Notwendigkeit darstellt), welche Nutzungsart als vorzugswürdig erachtet wird, obwohl der derzeitige Zustand einer der Vernachlässigung überlassenen, mit einer geborstenen Betonplatte versiegelten Fläche (siehe das Foto in Anlage 5 zum persönlichen Schreiben vom 04.11.2015) offensichtlich ist. Diese Fläche hat offenkundig die Funktion eingebüßt, die ihr in der Planung der Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 zgedacht war. Es ist daher aus städtebaulichen Gründen angebracht, diese Fläche, als Entrée zu den Häusern Carl-Diem-Straße 5a bis 5e, in Fortsetzung der privaten Grünflächen vor diesen Häusern ebenfalls zu begrünen (BVerwG B. v. 16.01.1996, a.a.O.). Diese Fläche sollte, so wie das gesamte Grundstück FINr. 748/76, nach der ursprünglichen Planung der Firma Raumbau GmbH & Co. KG, die offensichtlich seinerzeit einen Bebauungsplan ersetzen sollte, der gesamten hinter ihm liegenden Wohnbebauung dienen und nicht dem privaten Verwertungsinteresse von Käufern allein dieses Grundstücks.

Private Grünflächen können nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowohl auf unbebauten, als auch in Randflächen von bebauten Grundstücken festgesetzt werden. Hierzu hat das BVerwG (Beschluss vom 24.04.1991, Az.: 4 NB 24/90, NVwZ 1991, 877 f.) ausgeführt:

„Bereits der Gesetzeswortlaut des § 9 I Nr. 15 BauGB läßt erkennen, daß es sich bei den dort genannten Arten von Grünflächen nur um Beispiele handelt. Auch eine Randbegrünung auf angrenzenden Baugrundstücken entlang einer Verkehrsfläche ist als Gegenstand der Festsetzung einer (öffentlichen oder privaten) Grünfläche i. S. des § 9 I Nr. 15 BauGB denkbar. Die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind für die Abmessung des Geltungsbereichs bestimmter planerischer Festsetzungen grundsätzlich unerheblich; Anl. 9 der Planzeichenverordnung i. d. F. vom 30.7.1981 (BGBl I, 833) enthält keine hiervon abweichende Aussage. Eine durchgehende Straßenrandbegrünung, wie sie der angegriffene Bebauungsplan zur Auflockerung und zur Verbesserung der Umweltbedingungen als Umgrenzung des Gewerbegebiets festsetzt, hat im Übrigen auch die planerische Bedeutung, einen eigenständigen Nutzungsbereich zu bestimmen. Dass es sich dabei nicht im herkömmlichen Sinne

um eine Anlage handeln mag, die als solche zusammenhängend benutzt werden kann, steht der Anwendbarkeit von § 9 I Nr. 15 BauGB nicht entgegen. Mit dem vom Normenkontrollgericht als Zweck der Festsetzung ermittelten Inhalt unterscheidet sich die Festsetzung einer Grünfläche dieser Art, gegen deren Gültigkeit – wenn auch mit begrenzter Tragweite – auch ohne weitgehende konkrete Zweckbestimmung übrigens auch sonst keine Bedenken bestehen (vgl. dazu BVerwGE 42, 5 = NJW 1973, 1710; BVerwG, DVBl 1974, 777; Buchholz 406.11 § 214 BauGB Nr. 3), von den nach § 9 I Nr. 4 BauGB zulässigen Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (u.a. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen). Ebenso besteht ein Unterschied zu den in § 9 I Nr. 25 BauGB vorgesehenen Festsetzungen von Flächen für Anpflanzungen bzw. für Bindungen für Bepflanzungen. Die letztgenannte Möglichkeit planerischer Festsetzungen besteht nicht etwa nur selbständig bzw. alternativ zur Festsetzung einer Grünfläche, sondern kann selbstverständlich auch als Annexfestsetzung zu Festsetzungen der baulichen Nutzung – wie hier der Festsetzung einer privaten Grünfläche – hinzutreten (vgl. Gaentzsch, in: BerlKomm. zum BauGB [1. Aufl., so auch in der 2. Aufl. 1995 und in der Loseblattsammlung, Stand: April 2008 d.U.], § 9 Nr. 61). Begrünte Flächen auf Baugrundstücken kann die Gemeinde mithin, anders als die Beschwerde meint, nicht nur mit Festsetzungen nach § 9 I Nr. 25 BauGB sicherstellen.“

Wenn einmal nach fast fünfzig Jahren die Gemeinde die Neugestaltung dieser Fläche durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, der das gesamte Plangebiet städtebaulich einfangen will, festsetzt und mit einer Festsetzung gewisse Aufwendungen des Eigentümers verursacht, dann ist dies nicht unangemessen.

6. Tiefgarage und Stellplätze unter bzw. auf dem Grundstück FINr. 748/65:

Die Stellungnahme wendet sich dagegen, dass die vorhandenen Stellplätze an die Wohngebäude gebunden werden. Es wird sich ausdrücklich die Möglichkeit vorbehalten, über den eigenen Besitz - gemeint sind seine Miteigentumsanteile, verbunden mit der Nutzungszuweisung an 70 Stellplätze - frei zu verfügen. Ausdrücklich wird damit gedroht, „allen derzeitigen Stellplatzmietern zu kündigen und die Parkfläche für jegliche Nutzung bis auf weiteres zu sperren“. Dieser Einwendung kann nicht gefolgt werden:

In der Gesamtplanung der Firma Raumbau GmbH & Co. KG, deren Lageplan vom 26.08.1967 mit dem Hinweis „Tektur-Kfz-Stellplätze“ vom damaligen Kreisbaumeister des Landkreises Freising technisch geprüft und am 25.05.1971 von diesem unterschrieben worden war, waren die Stellplätze in der Tiefgarage und auf ebener Erde dieses Grundstücks der Nutzung durch die Bewohner der rings um dieses Grundstück errichteten Wohnbebauung zgedacht gewesen. Dies ergibt sich eindeutig aus dem Versuch des Landratsamts Freising, im Bescheid vom 26.04.1971 zur Genehmigung einer Tektur für das Grundstück FINr. 748/113 es dem Bauherrn zur Auflage bei diesem Vorhaben zu machen, dass die Tiefgaragenplätze und Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/65 benutzungsfertig sind, wenn das Vorhaben bezugsfertig wird. Dass das Verwaltungsgericht (Beschluss vom 19.04.1972, Az.: 9268/71) diese nachträgliche Auflage aus Rechtsgründen für unzulässig erklärt hat, weil die Tektur keine Zunahme der Zahl der stellplatzpflichtigen Wohnungen enthielt, ändert nichts an diesem ursprünglichen, auf Stellplätze für FINr. 748/113 auf FINr. 748/65 gerichteten Planungswillen.

In dem Bebauungsplan Nr. 77 sollen für das Grundstück FINr. 748/65 die Tiefgarage und die vorhandenen Stellplätze als Nutzung festgesetzt werden, und zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Festsetzung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Grundstücke, deren Nutzung sie als Nebenanlagen dienen sollen, verlangt, dass zugleich eine Zuweisung zu den Wohnbaugrundstücken festgesetzt wird, denen die Stellplätze zu dienen bestimmt sein sollen (vgl. BVerwG, U. v. 24.04.1970 – IV C 53.67, BauR 1970, 87 f., BayVBl 1970, 285; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 52 zu § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Hinzu kommt, dass die Bauleitplanung Festsetzungen für Stellplätze und Garagen anordnen muss,

weil sie „soweit wie möglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflichten schaffen“ muss (mit Hinweis auf Söfker, a.a.O., Rn. 54; BVerwG, U. v. 04.10.1974 – 4 C 62, IV. – Juris, Rn. 24). Aus demselben Grunde werden die Tiefgarage und die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/65 als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt (vgl. BVerwG, U. v. 24.04.1970, a.a.O.; U. v. 04.10.1974, a.a.O.). Weder BauGB noch BauNVO legen die Begriffe Garage und Stellplatz fest; deshalb kann die Gemeinde hier auch eine eigene Inhaltsbestimmung im Bebauungsplan vornehmen (vgl. BVerwG, B. v. 31.08.1989 – 4 B 161/88 ZfBR 1990, 40 (41); Mitschang/Reidt in Battis/Kautzberger/Löhr, a.a.O., Rn. 37 zu § 9 BauGB). Die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage und der ebenerdigen zu den Wohngrundstücken, die das Grundstück FINr. 748/65 umgeben, ist auch geeignet, zu verhindern, dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird.

Nebenbemerkung:

Neuerdings ordnen Baubehörden - um Missständen, wie in der Stellungnahme angedroht, vorzubeugen - in der Stellplatzaufgabe zur Baugenehmigung zusätzlich an, dass die Stellplätze nicht zweckfremd benutzt, weitervermietet oder veräußert werden dürfen (so z. B. das Landratsamt Starnberg in einem Baugenehmigungsbescheid vom 14.10.2015).

7. Kinderspielplatz auf FINr. 748/65

Die Stellungnahme wendet sich ferner gegen die Festsetzung des Kinderspielplatzes auf dem nördlichen Teil des Grundstücks FINr. 748/65, an dem er mit 76/216 Miteigentümer sei; es sei in Lage und Größe überhaupt nicht notwendig, da sich unmittelbar nördlich in der Sepp-Manger-Straße auf FINr. 773/18 ein öffentlicher Kinderspielplatz mit 1.700 m³ befindet; eine Kostenbeteiligung wird abgelehnt. Dem kann nicht gefolgt werden:

In dem bereits erwähnten Lageplan Außenanlagen der Firma Raumbau GmbH & Co. KG für den nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets vom 26.08.1976 sind auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks FINr. 748/65 ein Kinderspielplatz und eine Grünfläche vorgesehen. Der Kinderspielplatz ist ursprünglich auch angelegt worden. Er sollte den Bewohnern der das Grundstück FINr. 748/65 umgebenden Wohnbebauung dienen und damit deren in der Bayerischen Bauordnung vorgesehene Spielplatzpflicht erfüllen. Der gegenwärtige Zustand des seit langem vernachlässigten Spielplatzes ist als faktischer Rückbau desselben anzusehen, bei dem unter der wilden Verbuschung nichts mehr an einen Kinderspielplatz erinnert. Es ist daher städtebaulich erforderlich, diesen Teil des Grundstücks als Spielplatz und private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 und 25 BauGB festzusetzen. Die überlagernden Festsetzungen nach diesen Nummern sind zulässig (vgl. Söfker, a.a.O., Rn. 173 zu § 9 BauGB). Die Zuordnung dieses Kinderspielplatzes zu den Grundstücken der umgebenen Wohnbebauung ist erforderlich, weil seine Festsetzung nicht auf diesen Baugrundstücken, sondern auf einem separaten Grundstück ohne Wohnbebauung angeordnet werden muss. Wegen der Vielzahl der Wohngebäude, deren Spielplatzpflicht dieser Spielplatz zu dienen bestimmt ist, erfordert es eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage.

Da die Anlage und die Unterhaltung dieses Kinderspielplatzes von den Wohnungseigentümern der umgebenden Bebauung und den Eigentümern des Grundstücks FINr. 748/65 nicht freiwillig übernommen wird, wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist die Festsetzung als Gemeinschaftsfläche, deren Anlage und Unterhaltung erforderlichenfalls von der Gemeinde übernommen wird, geboten.

Dies zeigt besonders deutlich der Zustand des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück mit der FINr. 748/115, das dem anwaltlich vertretenem Bürger selbst gehört. Auch hier ist durch Auflage in der Baugenehmigung ein Kinderspielplatz angeordnet. Auf diesem Platz kann jedoch kein Kind je spielen.

Der öffentliche Kinderspielplatz nördlich der Sepp-Manger-Straße auf dem Grundstück FINr. 773/18 ist dagegen nicht geeignet, die Spielplatzpflicht der das Grundstück FINr. 748/65 umgebenden Wohnbebauung gemäß Art. 7 BauBO 2008 zu erfüllen.

Mit ihren umfangreichen Ausführungen zu der Stellplatzpflicht gemäß Art. 7 BayBO 2008 und ihren Hinweisen auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn werden die Rechtsebenen des Bauplanungsrechts nach dem BauGB und des Bauordnungsrechts nach der BayBO in unzulässiger Weise vermischt (vgl. Decker in Simon/Busse, a.a.O., Rn. 12 ff. zu Art. 81 BayBO und König in: „Baurecht Bayern“, 5. Aufl. 2015, S. 351 Rn. 751). Da bisher im Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 77 ohne städtebauliche Festsetzungen die Versorgung mit Kinderspielplätzen allein dem Bauordnungsrecht überlassen war, führte dies wegen der Unwilligkeit der Grundeigentümer einerseits und der schwierigen Eigentumsverhältnisse andererseits zu den gegenwärtigen, untragbaren Zuständen. Die Bauaufsicht liegt nicht in der Hand der Gemeinde Neufahrn. Diese hatte in der Vergangenheit speziell auf dem Grundstück FINr. 748/70 einer anderen Einwendungsführerin versucht, im Wege der Ersatzvornahme den Spielplatz in einen angemessenen Ausbauzustand zu versetzen. Hiergegen hat der Rechtsvorgänger der dortigen Einwandführerin entgegnet, die Spielfläche auf seinem Grundstück sei nach der ursprünglichen Planung aus der Zeit vor seinem Erwerb des Grundstücks dem Spielplatzbedarf des gesamten Bereichs Nord zu dienen bestimmt, für den er nicht alleine verantwortlich sei.

Das praktische Ergebnis dessen ist städtebaulich nicht verantwortbar. Es besteht deshalb das Erfordernis, in dem Gebiet Nord des Bebauungsplans Nr. 77 einen Spielplatz als Gemeinschaftsanlage festzusetzen und in die öffentliche Hand der Gemeinde Neufahrn zu übernehmen und von der Gemeinde selbst anlegen und unterhalten zu lassen.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verweis auf die Spielplatzpflicht der übrigen Eigentümer von Wohngebäuden im Gebiet Nord ist städtebaulich verfehlt, da seine Realisierung teils zu einer Vielzahl von kleinsten Mini-Spielplätzen auf den einzelnen Wohngrundstücken führen würde, teils für die großen Wohnanlagen Sepp-Manger-Straße 3a und 3b (FINr. 748/113 und 748/56) mit insgesamt 162 Wohneinheiten gar nicht realisierbar ist - was dem Spielplatzbedarf der Kinder in dem Gebiet - wie schon von der ursprünglichen Planung gesehen worden war - nicht entsprechen würde.

Zu Unrecht wird in der Stellungnahme gemeint, es sei nicht nachvollziehbar, welche städtebaulichen Gründe die Öffnung des Spielplatzes auch für Kinder aus den benachbarten Wohngebäuden rechtfertige. Gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse, die zu schaffen die Gemeinde berechtigt und verpflichtet ist, erfordern es, dass die Kinder aus dem gesamten Bereich Nord, also aus der dem Grundstück FINr. 348/65 benachbarten Wohnbebauung auf „ihrem“ Spielplatz spielen und auch Freunde von außerhalb mitspielen lassen dürfen. Es handelt sich also um ein Problem, das nur auf bauleitplanerischer Ebene gelöst werden kann.

Auch die Größe des Kinderspielplatzes mit 1.200,00 m² ist im Verhältnis zur Summe der für die Erfüllung der Spielplatzpflichten der umgebenden Wohngebäude gemäß der Spielplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Einzelflächen nicht unverhältnismäßig, zumal ein erheblicher Teil des Spielplatzes für die Eingrünung vorgesehen ist.

8. Gehrecht auf FINr. 748/76

Der Einwandführer wendet sich in seiner persönlichen Einwendung ferner dagegen, dass auf den nördlichen Teil von FINr. 748/76 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird. Soweit der Einwandführer durch seinen anwaltlichen Bevollmächtigten vortragen lässt, für das Planungsziel der Sicherung eines durchgehenden Wegenetzes für die Bewohner und die Allgemeinheit gebe es angesichts einer seit über vierzig Jahren nahezu unverändert bestehenden Bebauung keinen hinreichenden Grund, trifft auch dies

nicht zu:

Zum einen sind eine Reihe von Wohngrundstücken in den Bereichen Nord und Mitte, wie z.B. die Grundstücke FINr. 748/113, 748/77 bis /79, die Grundstücke FINr. 748/71 bis /75 und /77 bis /79 und /112 nicht im Sinne der §§ 30 bis 35 BauGB erschlossen, weil sie keine dinglich gesicherte Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben (siehe dazu näher BayVGh, U. v. 30.10.2014, Az.: 15 B 13.2028, www.landesanwaltschaft.bayern.de, Rn. 17, mit Hinweis auf BVerwG, U. v. 30.08.1985 – 4 C 48/81, BauR 1985, 661 = Juris Rn. 15 und 20 a.a.O.); VG München, U. v. 11.05.2015/ Az.: M 8 K 14.843, Rn. 49 ff.).

Zum anderen zeigen eine Reihe von im Plangebiet aufgestellten Schildern mit einem Durchgangsverbot, dass hier Bestrebungen einer Abschottung Platz greifen, die in einem so großen Gesamtgebiet wie dem des Bebauungsplans Nr. 77 städtebaulich unverträglich sind. Die Bauleitplanung ist aber verpflichtet, die straßen- und wegemäßige Erschließung der von ihr festgesetzten Wohnbebauung sicherzustellen.

9. Bäume am Westrand von FINr. 748/65

Schließlich wird sich gegen die Pflanzung von drei Bäumen am westlichen Rand des Grundstücks FINr. 748/65 entlang dem Geh- und Fahrweg auf FINr. 748/113 mit der Begründung gewendet, sie beeinträchtigen die Übersichtlichkeit der Zufahrt zu den Parkplätzen. Der Einwand ist nicht berechtigt.

Die Bepflanzung von Straßenrändern mit Bäumen wird allgemein nicht mehrere bis viele Meter rechts und links von Einfahrten ausgesetzt. Da es sich um Bäume und nicht um Büsche handelt, kann jeder Kraftfahrer unter den Baumkronen hindurchsehen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die im Bebauungsplan erforderlichen Anpassungen ergeben sich aus der Würdigung der Stellungnahme der Bauverwaltung.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)