



**GEMEINDE NEUFAHRN**  
BEI FREISING

**Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: Bau/173/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 01.06.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	06.06.2016		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:**

Stellungnahme von Bürger 1 (vertreten durch Anwaltskanzlei Prof. Hauth & Partner) vom 19.05.2016

Die Anlagen, auf die in der Stellungnahme verwiesen wird, werden aus Datenschutzgründen nicht vollumfänglich vorgelegt, sind der Bauverwaltung jedoch bekannt und können von den Gremiumsmitgliedern eingesehen werden.

unter Bezugnahme auf unser bisheriges Einwendungsschreiben zeigen wir vorsorglich nochmals an, dass wir [REDACTED] [REDACTED] nach wie vor anwaltlich vertreten.

Nachdem ausweislich der Bekanntmachung Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen, halten wir vorab vorsorglich fest, dass alle bisher erhobenen Einwendungen vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben, nachdem diesen nicht stattgegeben wurde. Auf die Einwendungsschreiben vom 03. und 04.11.2015 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird zur Klarstellung festgehalten, dass unser Mandant sich nicht gegen die Wahl der Verfahrensart (Verzicht auf vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren) gerichtet hat, sondern dagegen, dass die Kommune davon ausgeht, dass vorliegend auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet wurde, obwohl die Voraussetzungen für einen Verzicht nicht vorliegen.

Unser Mandant ist Miteigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 748/65 und 748/76, weshalb im Hinblick auf die erfolgten Änderungen betreffend die Festsetzungen zu den Spielplatzflächen, den Tiefgaragen sowie den Wegeflächen die nachfolgenden

### **Einwendungen**

erhoben werden:

#### **1. Spielplatzfläche**

a)

Der bisherige Planentwurf sah vor, dass die Kinderspielplätze als öffentliche Spielplätze festgesetzt werden. Nunmehr wurde die Festsetzung und das dazugehörige Planzeichen dahingehend geändert, dass die Festsetzung „öffentlich“ entfällt und die Spielplätze statt dessen mit den Nummern I bis III bezeichnet werden, für den Bereich des Miteigentums unseres Mandanten am Grundstück Fl.Nr. 748/65 mit der Spielplatzfläche Nummer I.

Darüber hinaus wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.3.4 aufgenommen, dass „der Spielplatz I auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/65 der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 zu dienen (bestimmt ist): 748/70 ....“.

Wie bereits in den vorangegangenen Einwendungsschreiben vorgetragen, ist unser Mandant als Miteigentümer des Spielplatz-Grundstückes 748/65 mit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes nicht einverstanden. Dies gilt in gleicher Weise hinsichtlich der jetzt erfolgten Festsetzung, dass der Spielplatz der Erfüllung der Herstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Mehrzahl von fremden Grundstücken in der Nachbarschaft dient, und es sich daher im Ergebnis nach wie vor um einen öffentlichen Spielplatz handelt. Insoweit besteht keine Möglichkeit und Handhabe sicherzustellen, dass nur dieser eingeschränkte Personenkreis diesen nutzen.

Es ist zudem schlichtweg nicht nachvollziehbar, aus welchen städtebaulichen und auch rechtlich zulässigen Gründen unser Mandant auf seinem eigenen Grundstück und zudem auf eigene Kosten die den Nachbargrundstücken in eigener Regie obliegende Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für Spielplätze zu übernehmen hat, obwohl zumindest § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Verpflichtung zur Herstellung von festgesetzten Gemeinschaftsflächen gerade nicht kennt.

Dieser einseitige Eingriff in Eigentumsrechte und die Auflegung von Herstellungspflichten zugunsten privater Dritter ist vorliegend nicht zulässig, diese Festsetzung wird abgelehnt.

Hinzu kommt, dass mit Baugenehmigungsbescheid Nr. 836/05 vom 28.09.2005 für das Grundstück unseres Mandanten ein eigener Spielplatz mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche genehmigt wurde. Dieser Spielplatz deckt den Flächenbedarf der Wohnanlage ab, der Nachweis weiterer Spielflächen ist nicht erforderlich.

Im Hinblick hierauf werden zudem alle bisher erhobenen Einwendungen gegen die Ausweisung der Spielfläche vollumfänglich aufrecht erhalten, da sich durch die Aufhebung der Festsetzung „öffentliche Spielfläche“ zugunsten der vorstehend genannten Festsetzung Nr. 1.3.4 keine Verbesserung der Rechtsstellung unseres Mandanten eingetreten ist.

b)

Kein Einverständnis besteht weiter mit der geänderten Festsetzung in Ziff. 1.2.4, wonach die festgesetzten Flächen für Spielplätze dauerhaft sicherzustellen sind und mit Spiel- und Sitzangeboten zu begrünen sind.

c)

In der neuen Ziff. 1.3.7 wird festgesetzt, dass für die als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielflächen „erforderlichenfalls“ Dienstbarkeiten anzuordnen sind zugunsten derjenigen Grundstücke, denen sie zu dienen bestimmt sind sowie zu Gunsten der Gemeinde. Darüber hinaus werden die Spielplätze „erforderlichenfalls“ in die Verfügungsgewalt der Gemeinde übernommen.

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 – hier zugunsten der Grundstücke, denen sie zu dienen bestimmt sind - sind hiervon nicht umfasst, § 9

Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist daher nicht anwendbar mit der Folge, dass die Festsetzung unwirksam ist.

Hinzu kommt, dass vorliegend eine Belastung von Privatflächen und damit ein Entzug von Eigentumsrechten zugunsten privater Dritter erfolgt, wofür keine Rechtsgrundlage existiert mit der Folge der Unwirksamkeit der Planung.

Im übrigen ist die Festsetzung unbestimmt, wenn sie davon spricht, dass „erforderlichenfalls“ Dienstbarkeiten eingeräumt werden und die Verfügungsbefugnis entzogen wird.

Mit den Festsetzungen besteht daher kein Einverständnis, sie sind zudem unwirksam.

## 2. Stellplatzflächen

a)

In Punkt 3 wurde die Überschrift dahingehend geändert, dass „Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB“ festgesetzt werden.

In der gemeindlichen Würdigung der erhobenen Einwände heißt es zur Thematik der Tiefgarage/Stellplätze jedoch wie folgt:

„In dem Bebauungsplan Nr. 77 sollen für das Grundstück Fl.Nr. 748/65 die Tiefgarage und die vorhandenen Stellplätze als Nutzung festgesetzt werden, **und zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**“.

Aus der Zusammenschau der Festsetzungen im Bebauungsplan und der gemeindlichen Würdigung der erhobenen Einwände wird somit deutlich, dass sich die Gemeinde bisher nicht im Klaren ist, auf welcher Rechtsgrundlage und damit mit welcher städtebaulichen Zielsetzung die Stellplatzanlage festgesetzt wird.

Die Planung ist bereits aus diesem Grunde unwirksam.

b)

Gemäß den Festsetzungen in Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 werden die jeweiligen oberirdischen Stellplätze auf den Flurnummern 748/76 und 748/65 bestimmten Wohnbaugrundstücken zugewiesen, (wohl) um die auf diesen Grundstücken bestehende Stellplatzverpflichtung teilweise zu erfüllen. Die Planung übersieht jedoch bereits – sollte die Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgen – , dass in den Fällen, in denen die Festsetzung von Gemeinschaftsflächen maßgeblich auf die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht gestützt wird, auch begleitende bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu erlassen sind. Diese sind nicht ersichtlich.

Der Plangeber begründet die Festsetzung in der Planbegründung weiterhin damit, dass mit der Festsetzung 1.3.2 auch verhindert werden soll, „dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird“. Auch hierbei handelt es sich ausschließlich um eine bauordnungsrechtliche Erwägung, auf welche eine städtebauliche Festsetzung nicht gestützt werden kann, und wofür im übrigen keine anderweitige Rechtsgrundlage ersichtlich ist.

Hinzu kommt, dass allein mit Mitteln der Bauleitplanung keine Umsetzung der Verpflichtungen aus Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 erfolgen kann. Nachdem die Eigentümer, u. a. unser Mandant, bereits in den bisher erhobenen Einwendungen deutlich gemacht haben, dass mit den getroffenen Festsetzungen kein Einverständnis besteht, ist diese Festsetzung damit auf Dauer nicht umsetzbar. Sie geht ins Leere mit der Folge, dass die Planung dauerhaft nicht verwirklicht werden kann und damit nicht erforderlich ist im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Ergänzend werden anliegend die Adresslisten der vermieteten Stellplätze auf Fl.Nr. 748/76 und 748/65 übergeben, welche belegen, dass alle Mieter der Stellplätze in der unmittelbaren Umgebung wohnen.

Auch aus diesem Grund ist die Eintragung von Dienstbarkeiten vorliegend nicht erforderlich.

c)

Darüber hinaus verstößt es gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und ist abwägungsfehlerhaft, dass die Bindung der Stellplätze in Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 ausschließlich für die Stellplatzanlagen auf den Flur-Nummern 748/65 und 748/76 erfolgt, nicht jedoch auf allen übrigen Stellplatzanlagen im Plangebiet. Ein städtebaulicher (!) Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

### 3. Geh- und Fahrtrechte sowie Dienstbarkeiten

a)

Das Planzeichen unter Ziff. 8 (ehemals Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrtrecht zugunsten der Allgemeinheit) wird nunmehr zusammengefasst in ein Planzeichen „Mit Geh- und/oder Fahrtrechten in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen“.

Dieses Planzeichen und die mit diesem verbundene Festsetzung ist unbestimmt. Aus diesem ist nicht ersichtlich, ob im konkreten Einzelfall jeweils ein Gehrecht oder ein Fahrtrecht oder auch beides festgesetzt werden soll.

Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum das Geh-/Fahrtrecht nunmehr ausschließlich zugunsten der Gemeinde festgesetzt wird.

Das Planzeichen steht weiterhin in Widerspruch zu den Festsetzungen in Punkt 1.4.1 und 1.4.2, in welcher jeweils zwischen einem Gehrecht und einem Fahrtrecht unterschieden wird, und zudem das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert werden soll und das Fahrtrecht nur zugunsten der Gemeinde. Die Planbetroffenen müssen aus den Planfestsetzungen widerspruchsfrei entnehmen können, ob im konkreten Fall ein Geh- oder ein Fahrtrecht mit der Folge der jeweils abweichenden Dienstbarkeit entsteht.

Dies ist nicht der Fall, die Festsetzung ist unbestimmt.

b)

Darüber hinaus besteht aufgrund des damit verbundenen Entzugs von Eigentumsrechten kein Einverständnis mit der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der All-

---

gemeinheit und Fahrtrechten zugunsten der Gemeinde sowie der damit in Zusammenhang stehenden Eintragung von Dienstbarkeiten zur Sicherung der Benutzungsrechte.

Dies gilt insbesondere für den Fußweg auf Fl.Nr. 748/115, welcher in Ost-West-Richtung verläuft. Wie aus der als Anlage 2 vorgelegten Urkunde vom 21.12.1972 ersichtlich, wurden auf dieser Fläche bereits Gehrechte eingetragen, und zwar zugunsten der Fl.Nr. 748/65, 748/66, 748/67, 748/68 sowie 748/69. Bereits durch dieses Wegerecht wird die Privatfläche als auch die angrenzenden Grünstreifen in nicht hinnehmbarer Weise insbesondere durch nicht abgeholten Hausmüll verschmutzt. Diese Situation wird sich durch die Schaffung von öffentlichen Wegen noch weiter verschärfen.

Weder mit der Schaffung von öffentlichen Wegeflächen noch mit der dinglichen Sicherung dieser Flächen besteht daher Einverständnis.

Gleiches gilt für die festgesetzte Unterhaltungspflicht der jeweiligen Privateigentümer. Die Gemeinde will zwar auf der einen Seite ein öffentliches Wegenetz schaffen, aber auf der anderen Seite die hiermit verbundenen Unterhaltungskosten nicht übernehmen. Dies ist abwägungsfehlerhaft.

#### 4. Grünflächen

##### a)

Das Planzeichen in Punkt 6 Nr. 1 „Private Grünfläche“ wird in der jetzigen Planfassung geändert in „Private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Pflanzbindungen und –geboten“.

Aus der gewählten Bezeichnung ist nicht ersichtlich, welchen Personen diese Privatflächen nunmehr zur gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen werden. Die Festsetzung ist daher unbestimmt.

Die Planung vermischt zudem in unzulässiger private und öffentliche Grünflächen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 enthält nur eine Rechtsgrundlage für öffentliche oder private Grünflächen, nicht jedoch für die hier vorgenommene Festsetzung einer privaten Grünflä-

che, die unbestimmten Dritten und damit (wohl) der Allgemeinheit zur gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen wird.

Zudem stellt es einen nicht zulässigen Eingriff in Eigentumsrechte dar, wenn Privatflächen fremden – nicht näher bestimmten – Dritten zur Benutzung überlassen werden, diese also nicht von der Nutzung von Privatflächen ausgeschlossen werden können.

b)

Kein Einverständnis besteht mit dem in Ziff. 1.7.3 enthaltenen Pflanzgebot für die „privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung“ und dem Einfriedungsverbot in Ziff. 2.1.2 für diese Flächen. Den Eigentümern wird mit Mitteln des Bebauungsplanes auf der einen Seite die Privatnutzung der Flächen entzogen, auf der anderen Weise aber eine Begrünungspflicht für nicht näher bezeichnete Dritte auferlegt. Zudem wird ihr mit dem Einfriedungsverbot die Möglichkeit genommen, die von ihr herzustellenden Flächen entsprechend gegen die Benutzung durch unbefugte Dritte zu sichern.

c)

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/76 wird zudem ein Teil der Fläche dunkelgrün gepunktet dargestellt. Hierfür findet sich in der Erklärung der Planzeichen keine entsprechende Darstellung. Dunkelgrün – allerdings ohne Punkte – werden die Flächen mit flächigem Gehölzbestand dargestellt, so dass unklar ist, welche Festsetzung hier getroffen werden soll.

## 5. Sonstiges

a)

Die Festsetzung 1.3.1 („Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 gelten sinngemäß“) ist unbestimmt und daher unwirksam.

b)

Für den Hinweis unter Punkt 3.1.5 ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich. Zudem erschließt sich aus der Planung nicht, was unter „amtlich ausgewiesenen Kinderspielflächen“ zu verstehen ist.

c)

In den Hinweisen durch Planzeichen (Planzeichen 17) wird das Nachrüsten des 2. Rettungsweges am Gebäude festgeschrieben. Diese Festsetzung/Maßnahme kann bereits nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein bzw. nicht mit Mitteln der Bauleitplanung vorgenommen werden.

Zudem wurde im Zuge der Genehmigung der Wohnanlage Carl-Diem-Straße 7/7a bei der örtlichen Feuerwehr ein Rettungsplan eingereicht (siehe Anlage 1). Aus diesem ist ersichtlich, dass die Aufstellungsfläche für die Feuerwehr mit einem Grundflächenmaß von 5,00 x 11,00 m auf Fl.Nr. 748/65 vorgesehen ist. Hierfür wurde für die Fl.Nr. 748/115 mit Urkunde vom 21.12.1972 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen (siehe bereits vorgelegte Anlage 2). Ferner ist aus dem Bauträgervertrag vom 14.12.2006 (siehe Anlage 3) ersichtlich, dass die vorgelagerte Terrasse von Wohnung 16 als Flucht- und Rettungsweg freigehalten werden muss, wozu sich der Käufer dieser Wohnung auch verpflichtet hat.

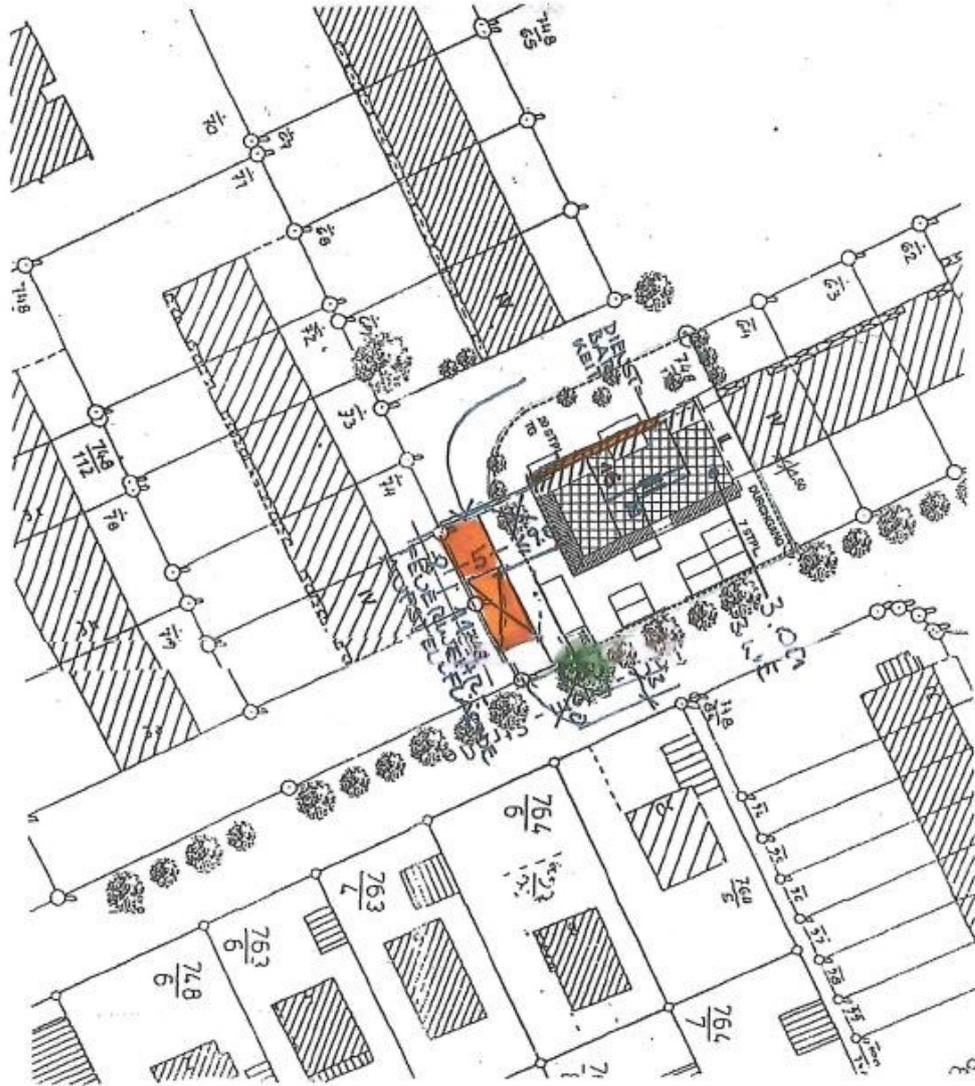
Es besteht somit auch kein Grund für ergänzende Brandschutzmaßnahmen am Gebäude.

d)

Zur Stellungnahme der Gemeinde betreffend die Thematik des Entzugs von Baurecht wird noch auf folgendes hingewiesen:

Von Seiten der Gemeinde wird ausgeführt, dass die Fl.Nr. 748/76 den Flurnummern 748/70 bis 75/77/79 sowie /112 als Stellplatzfläche dienen soll, was im übrigen auch der Fall ist. Die Stellungnahme berücksichtigt jedoch nicht, dass auch bei Anbau eines Kopfgebäudes im Bereich der Carl-Diem-Straße 5 mit drei Wohneinheiten der erforderliche Stellplatznachweis erbracht werden kann (siehe Anlage 6). Neben den vorhandenen 8 Stellplätzen können zusätzlich 6 Stellplätze erstellt werden mit der Folge, dass sich die Stellplatzzahl von Fl.Nr. 748/76 auf insgesamt 26 Stellplätze erhöht, statt der bisher vorhandenen 20 Stellplätze. Aufgrund der bereits bestehenden vollflächigen Versiegelung tritt auch keine Verschlechterung im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes ein.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Planung nach wie vor fehlerhaft.



CARL-DIEM-STR. 7  
RETTUNGSPLAN FEUERWEHR  
(2. RETTUNGSWEG)

21.10.03



### Stellungnahme:

Diese Einwendung bleibt rein formal und übersieht, dass Bebauungspläne, die keine erheblichen Umweltauswirkungen haben können, als bestandssichernde Bauleitpläne nicht die Notwendigkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts erzeugen. Der Einwendungsführer sagt auch nichts dazu, warum das anders sein sollte.

Inhaltlich erhebt er folgende Einwendungen:

#### 1. „Spielplatzflächen“

Der Einwendungsführer ist als „Miteigentümer des Spielplatz-Grundstücks 748/65“ mit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes nicht einverstanden; das gelte in gleicher Weise hinsichtlich der jetzt erfolgten Festsetzung des Bebauungsplans, dass der Spielplatz der Erfüllung der Herstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Mehrzahl von Grundstückseigentümern diene; es handle sich im Ergebnis um einen öffentlichen Spielplatz insoweit, als keine Möglichkeit und Handhabe bestehe, sicherzustellen, dass nur dieser eingeschränkte Personenkreis diesen nutze.

Gegen die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung als öffentlichen Spielplatz wandte sich der Einwendungsführer mit dem Argument, der Spielplatz dürfe nicht der Öffentlichkeit ganz allgemein dienen. Daraufhin wurde der Spielplatz als privater Spielplatz zur Erfüllung der Herstellungs- und Unterhaltungspflicht festgesetzt. Auch hiergegen wendet sich nun der Einwendungsführer, weil keine Möglichkeit und Handhabe bestehe, sicherzustellen, dass nur dieser eingeschränkte Personenkreis den Spielplatz nutze; zudem sei nicht nachvollziehbar, aus welchen städtebaulichen und auch rechtlich zulässigen Gründen er „auf seinem eigenen Grundstück und zudem auf eigene Kosten die den Nachbargrundstücken in eigener Regie obliegende Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für Spielplätze zu übernehmen habe“.

Der Einwendungsführer meint, hinzu komme, dass mit Baugenehmigungsbescheid Nr. 863/05 vom 28.09.2005 für sein Grundstück – gemeint ist das Grundstück FINr. 748/115 – ein eigener Spielplatz mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche genehmigt worden sei.

### Stellungnahme:

Der städtebauliche Grund ist unmittelbar erkennbar aus der dem Rechtsvorgänger des Einwendungsführers bekannten Planung des Bereichs Nord einerseits und dem derzeitigen Zustand der Spielplatz-Fläche andererseits, der aus den nachfolgenden Fotos ersichtlich ist.







Der in der Baugenehmigung für das Grundstück FINr. 748/115 angeordnete Spielplatz ist vom Einwendungsführer offensichtlich niemals „wirklich“ angelegt worden. Diese verwahrloste Fläche als Spielplatz zu bezeichnen, ist irreführend. Das zeigen die nachfolgenden Fotografien der privaten „Spielplätze“ des Einwendungsführers auf FINr. 748/115 und FINr. 748/93.





Abgesehen davon entfällt nicht die Notwendigkeit des Spielplatzes für den gesamten Bereich Nord des Bebauungsplangebiets. Selbst wenn man davon ausginge, dass diese trostlose, vom Einwendungsführer als Spielplatz bezeichnete Fläche auf dem Grundstück FINr. 748/115 einer Spielplatzpflicht genügen würde, würde dies nur für die Wohnflächenmehrung auf diesem Grundstück gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1971 gelten können.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme desselben Eigentümers, der nun hier von der Kanzlei Prof. Hauth vertreten wird, vom 18.02.2013 verwiesen. Der Eigentümer schreibt explizit auf diese Spielplatzfläche bezogen: *„Vielmehr ist es wichtig, den aufgelösten Kinderspielplatz wieder herzustellen. Da die Kinder als Ersatz für den nicht (mehr!!) vorhandenen Spielplatz auf meiner Stellplatzfläche spielen, vermehren sich die Beschwerden, dass parkende Autos beschädigt werden.“*

Der Eigentümer spricht also selbst von einem „aufgelösten Kinderspielplatz“. Genau dieser Forderung entspricht die Gemeinde nun, mit der Festsetzung einer Fläche für Kinderspiel.

**b)** Der Einwendungsführer wendet weiter ein, dass nach Nr. 1.3.7 der Festsetzungen durch Text für die Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen „erforderlichenfalls“ Dienstbarkeiten anzuordnen sind und meint dies sei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, der nur für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelte, nicht zulässig.

#### Stellungnahme:

Das ist zwar richtig, jedoch kann nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO die dauerhafte Nutzung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, auf denen Kinderspielplätze festgesetzt sind, rechtlich gesichert werden, was durch eine Dienstbarkeit in Gestalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geschehen kann und erforderlichenfalls „geschehen muss“, wenn nämlich der Eigentümer der Spielplatzfläche deren dauerhafte Nutzung als Spielplatz nicht freiwillig sicherstellt. Diese Voraussetzung ist hinreichend bestimmt.

## 2. „Stellplatzflächen“

a) Der Einwendungsführer meint, es sei sich die Gemeinde nicht im Klaren, mit welcher städtebaulichen Zielsetzung die Stellplatzanlage festgesetzt werde.

### Stellungnahme:

Diese Zielsetzung wird aus der Begründung des Bebauungsplans unmittelbar deutlich – ebenso wie die Rechtsgrundlage, die im Bebauungsplan und seiner Begründung nicht notwendig bezeichnet werden muss.

Das gesamte Gebiet ist als ein Baugebiet mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Es ist nicht etwa das Grundstück FINr. 748/65 (das dem Einwendungsführer im Übrigen nicht allein gehört) (siehe folgende Fotos) als gewerbliches Grundstück festgesetzt und dem Rechtsvorgänger des Einwendungsführers und seiner Miteigentümer etwa als gewerbliches Grundstück zur Vermarktung der Tiefgarage als gewerbliche Anlage überlassen worden. Die Tiefgarage war von Anbeginn an nur als der umgebenden Wohnbebauung dienend zulässig und genehmigungsfähig. Daran hat sich seither nichts geändert.







Gerade die Bestrebungen des Einwendungsführers, seine Tiefgaragenstellplätze gewerblich vermietend zu nutzen, machen die Festsetzungen der Zuordnung der Stellplätze zur sie umgebenden Wohnbebauung im Bebauungsplan erforderlich und notwendig.

b) Der Einwendungsführer schreibt, dass in den Fällen, in denen die Festsetzung von

Gemeinschaftsflächen maßgeblich auf die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht gestützt werde, auch begleitende bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu erlassen seien; hinzu komme, dass allein mit Mitteln der Bauleitplanung keine Umsetzung der Verpflichtungen aus Nr. 1.3.2 und 1.3.3 erfolgen könne.

Stellungnahme hierzu:

Die vom Einwendungsführer vermissten „begleitenden bauordnungsrechtlichen Maßnahmen“, die zu erlassen seien, können nicht im Bebauungsplan als städtebauliche Festsetzung festgesetzt werden, sondern müssen von der zuständigen Baubehörde erlassen werden.

Die Verpflichtungen aus Nr. 1.3.2 und 1.3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen nicht der Umsetzung „mit Mitteln der Bauleitplanung“. Sie können aber mit Mitteln des Bauordnungsrechts durchgesetzt werden.

Stellungnahme hierzu:

Die Nutzungsbestimmung des Art. 2 Abs. 8 BayBO gibt der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, sicherzustellen, dass die Stellplätze den Zwecken, denen sie dienen soll, dann auch zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für Vermietung an hausfremde Eigentümer von Kraftfahrzeugen. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Möglichkeit und Zuständigkeit dies zu garantieren.

Die vom Einwendungsführer beigefügten Adressenlisten der vermieteten Stellplätze auf FINr. 748/76 und 748/65 – ohne dass dies jetzt bis in Einzelne nachgeprüft worden ist und werden muss – belegen in der Tat, dass die Vermietung der Stellplätze, deren Zuweisung zu der Wohnbebauung gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans durchaus entspricht.

**3.** „Geh- und Fahrrechte sowie Dienstbarkeiten“

**a)** Weiter wendet der Einwendungsführer ein, das Planzeichen 8 stehe in Widerspruch zu den Festsetzungen in Punkt 1.4.1 und 1.4.2, in welcher jeweils zwischen einem Gehrecht und einem Fahrrecht unterschieden wird, und zudem das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert werden soll, während das Fahrrecht nur zu Gunsten der Gemeinde gesichert werden soll.

Stellungnahme hierzu:

Was die Belastung mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einerseits und einem Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde andererseits anbelangt, ist die Regelung in Nr. 1.4.1 und 1.4.2 des Entwurfs eindeutig. Das Gehrecht (zu Fuß) soll in allen Fällen der Allgemeinheit der Fußgänger zur Verfügung stehen. Dagegen soll das Fahrrecht innerhalb des Plangebietes nur zu Gunsten der Gemeinde für deren Wartungsfahrzeuge bestehen, nicht dagegen für die Allgemeinheit.

In der Plandarstellung enthält die Randsignatur (gleichbleibend) entweder den Buchstaben G (Gehrecht) oder den Buchstaben F (Fahrrecht) oder die beiden Buchstaben in Form G/F (= sowohl Geh- als auch Fahrrecht). Dies erscheint aus Planersicht eindeutig zugeordnet.

**b)** Der Einwendungsführer wendet ferner ein, bereits durch das bestehende Wegerecht werde die private Fußwegfläche auf FINr. 748/115 „in nicht hinnehmbarer Weise insbesondere durch nicht abgeholten Hausmüll verschmutzt“; diese Situation werde sich durch die Schaffung von öffentlichen Wegen noch weiter verschärfen.

### Stellungnahme hierzu:

Die Einwendung ist nicht begründet:

Die Grundstücke FINr. 748/65, 748/66, 748/67, 748/68 sowie 748/69 bedürfen bauplanungsrechtlich einer öffentlichen Erschließung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Diese wird durch die Festsetzung des Gehrechts für die Allgemeinheit und des Fahrrechts für die Gemeinde sichergestellt. Wenn diese Wegeflächen „durch nicht abgeholten Hausmüll verschmutzt“ werden, ist dies keine Frage des Bauplanungsrechts und auch nicht mit bauplanungsrechtlichen Mitteln lösbar. Diese Situation wird auch durch die Festsetzung als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit nicht verschärft, da die Allgemeinheit wohl kaum Hausmüll extra auf diese Wegefläche transportieren und dort liegen lassen wird.

#### **4. „Grünflächen“**

**a)** Die Festsetzung als „Private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung“ ist absolut eindeutig. Der Einwendungsführer hält irrigerweise die gemeinschaftliche Nutzung für dasselbe wie die Nutzung durch die Allgemeinheit. Die Allgemeinheit ist aber nicht die Gemeinschaft. Private Nutzung ist selbstverständlich die Nutzung durch die Eigentümer (und damit auch die Mieter) der Wohnanwesen und ihrer Teile.

Bereits in seinem Urteil vom 24.03.1986 (Az.: 15 B 85 A.1733, auf S. 10 der Urteilsausfertigung) hat der BayVGH festgestellt, dass keine Bedenken dagegen bestehen, eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Gemeinschaftsgrünfläche, Spielplatz usw.“ festzusetzen. Dasselbe gilt für die hier vorgesehene Festsetzung als „private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung“.

**b)** Der Einwendungsführer wendet sich zu Unrecht gegen das Pflanzgebot und das Einfriedungsverbot. Die im städtebaulichen Zusammenhang des Bereichs Mitte des Bebauungsplans liegende Teilfläche des Grundstücks FINr. 748/70 war seit jeher begrünt und nicht eingezäunt. Dies soll gesichert werden.

Zu Unrecht meint der Einwendungsführer, es sei unzulässig, „Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung Flächen eines einzelnen Eigentümers für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen.....“. Die Freifläche mit dem Kinderspielplatz wird nicht „Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung“ etwas geändert, sondern es ist seinerzeit im Zuge der Bebauung auch diese Freifläche mit Kinderspielplatz eingerichtet worden, die jetzt durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Ein Baurecht auf dieser Fläche hat zu keinem Zeitpunkt jemals bestanden.

#### **5. „Sonstiges“**

**a)** Der Einwendungsführer meint, die Festsetzung Nr. 1.3.1, wonach die Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 sinngemäß gelten, sei unbestimmt und unwirksam.

**b)** Der Einwendungsführer wendet ein, für den Hinweis unter Punkt 3.1.5 sei keine Rechtsgrundlage ersichtlich.

### Stellungnahme:

Die Festsetzung Nr. 1.3.1 gilt für die „Flächen für Gemeinschaftsanlagen, oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen)“.

Die Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2, deren sinngemäße Geltung durch die Festsetzung

Nr. 1.3.1 auch für die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze als Gemeinschaftsanlagen angeordnet wird, betreffen die Flächen für Nebenanlagen, zum einen die Tiefgaragen (Nr. 1.2.1), zum anderen die oberirdischen Stellplätze (Nr. 1.2.2).

Sowohl der Inhalt der Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2 als auch ihre Zuordnung durch Nr. 1.3.1 sind eindeutig.

Die Bestimmtheit der Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2 wird auch vom Einwendungsführer nicht bezweifelt.

**c)** Der Einwendungsführer rügt, in den Hinweisen durch Planzeichen 17 werde das Nachrüsten des zweiten Rettungsweges am Gebäude „festgeschrieben“.

#### Stellungnahme:

Hinweise schreiben nichts fest. Sie sind auch keine Festsetzung.

**d)** Der Einwendungsführer weist darauf hin, es werde von der Gemeinde nicht ausgeführt, dass die FINr. 748/76 den FINr. 748/70 bis 75/77/79 und /112 als Stellplatzfläche dienen solle, was im Übrigen auch der Fall sei; die Stellungnahme berücksichtige jedoch nicht, dass auch bei Anbau eines Kopfgebäudes im Bereich der Carl-Diem-Straße 5 mit drei Wohneinheiten der erforderliche Stellplatznachweis erbracht werden könne; neben den vorhandenen acht Stellplätzen könnten zusätzlich sechs Stellplätze erstellt werden mit der Folge, dass sich die Stellplatzzahl von FINr. 748/76 auf insgesamt 26 Stellplätze erhöhe, statt der bisher vorhandenen 20 Stellplätze; aufgrund der bereits bestehenden vollflächigen Versiegelung trete auch keine Verschlechterung im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes ein.

#### Stellungnahme:

Die Gemeinde lehnt aus städtebaulichen Gründen eine weitere Verdichtung der Bausubstanz in der Fläche ab. Die Bauflucht der Häuser Carl-Diem-Straße 11 c, 11 b und 11 a soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Bei der Carl-Diem-Straße und ihrer Verlängerung im Bereich der Sepp-Herberger-Straße handelt es sich um eine ruhige Erschließungsstraße, die auf der Westseite von einer gleichmäßig gepflanzten Baumzeile gesäumt wird, und die auf beiden Seiten von einem nahezu einheitlich breiten Band privater Freiflächen begleitet wird. Die Straße lebt von der Einrahmung durch Grün und der Fußgänger profitiert von dem verkehrsfreien, zügig begehbaren Gehweg auf der Südseite.

Die städtebauliche Intention des ursprünglichen Bebauungs- und Straßenkonzeptes ist klar ablesbar:

ein einheitlicher, grünbetonter Straßenraum, der seinen städtebaulichen Abschluss nach Süden zur Echinger Straße durch das vorspringende Gebäude Sepp-Herberger-Straße Nr.15 erhält. Das westliche Freiflächenband – zwischen der Straße und der Bebauung des Plangebietes – sorgt für den respektvollen Abstand zwischen der Einfamilienhausbebauung auf der Straßenseite und dem Geschosswohnungsbau. Städtebauliche Qualität ist unverzichtbar für Ortsbild, Wohlbefinden und das Image sowohl des Plangebiets als auch des angrenzenden Einfamilienhausgebietes.

Städtebaulich nicht verträglich sind entlang der Carl-Diem-Straße und im Bereich der Sepp-Herberger-Straße - als ihrer geradlinigen Fortführung – deshalb:

- alle Gebäudeneubauten oder Anbauten, die vor die ursprünglich konzipierte, straßenraumbildende Fassadenflucht vorspringen
- jegliche Erhöhung des Anteils befestigter und überbauter Fläche und die damit verbundene Minderung der Durchgrünung des Freiflächenbandes
- die Beseitigung von bestehendem wertvollem Gehölzbestand

- die Mehrung der Zufahrten, die den Gehweg und das Freiflächenband unterbrechen oder solche, die zu Aufweitungen der bestehenden Fußerschließungswege führen, diese überlagern und Konfliktsituationen mit Fußgängern und Radfahrern erzeugen.

All diese städtebaulichen und funktionalen Fehlentwicklungen wären mit der geplanten Baumaßnahme verbunden. Gleichzeitig würde die Stellplatzsituation in keiner Weise entlastet, voraussichtlich sogar verschärft. Die überbauten und befestigten Flächen der Gesamtanlage würden weiter vermehrt, die Pflanzung von räumlich wirksamer Begrünung verhindert, die Anlage eines qualitätvollen Kinderspielplatzes auf natürlichem Untergrund wäre angesichts der Flächenerfordernisse für Stellplätze und Zufahrten unmöglich.

Auf dem Grundstück 748/76 besteht kein Baurecht und soll auch keins entstehen.

Auf dem Grundstück FINr. 748/76 wird durch den Bebauungsplan auch kein Baurecht entzogen. Es handelt sich hierbei um eine Freifläche mit von Anfang an gegebener städtebaulicher Zweckbestimmung (Stellplätze), die als solche Teil des Bebauungszusammenhangs ist. Es handelt sich nicht um eine Baulücke, auf der ein Baurecht nach § 34 BauGB ruht.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.  
Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

### **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>