

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 25.04.2016

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 25.04.2016.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 25.04.2016		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	20:00 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Ursula Gailus		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz

Funke, Markus

Häuser, Johannes

Iyibas, Ozan

Meidinger, Christian

- anwesend ab 18.03 Uhr

Oberlader, Alfred

Pflügler, Florian

Pflügler, Stephanie

Rübenthal, Burghard

- anwesend ab 18.14 Uhr

Schablitzki, Ursula

- anwesend ab 18.03 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|--------|--|--------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 25.01.2016 –
öffentlicher Teil | Bau/035/2016 |
| 2) | Bebauungsplan Nr. 123
"Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm";
Vorstellung der Planung auf dem Aurelis-Grundstück | Bau/127/2016 |
| 3) | Neuplanung Dorfhaus Fürholzen | Bau/126/2016 |
| 4) | Bebauungsplan Nr. 77
"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße" | Bau/071/2016 |
| 4.1) | Würdigung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 4.1.1) | Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern | Bau/073/2016 |
| 4.1.2) | Stellungnahme Regierung von Oberbayern | Bau/074/2016 |
| 4.1.3) | Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten | Bau/075/2016 |
| 4.1.4) | Stellungnahme Flughafen München GmbH | Bau/076/2016 |
| 4.1.5) | Stellungnahme Bürger 1
(vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner) | Bau/077/2016 |
| 4.1.6) | Stellungnahme Bürger 2
(vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner) | Bau/097/2016 |
| 4.1.7) | Stellungnahme Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn | Bau/100/2016 |
| 4.1.8) | Stellungnahme Neubo Hausverwaltung | Bau/103/2016 |
| 4.2) | Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | |
| 4.2.1) | Auslegungsbeschluss | Bau/105/2016 |
| 5) | Bauantrag für die Errichtung eines Zwischengesosses -
Sozialtrakt - in der Kopfhalle, Fl.-Nr. 912, Gmgk. Neufahrn,
Ludwig-Erhard-Straße 12 ;
Antragsteller: DPD Geo Post Deutschland, Wailandstraße 1,
63741 Aschaffenburg | Bau/112/2016 |
| 6) | Bauantrag für die Errichtung eines Wohnheims mit Neben-
gebäuden und Kfz-Stellplätzen, Fl.-Nr. 578, Gmgk. Giggenhausen,
Nähe Schaidenhauser Straße;
Antragsteller: Bau- und Planungsbüro Kapfer GmbH,
Unterbacham 3, 84140 Gangkofen | Bau/133/2016 |
| 7) | Bauantrag für die Errichtung einer Schallschutz- und Sicht-
schutzwand, Fl.-Nr. 397, Gmgk. Neufahrn, Mozartstraße 10,
85375 Neufahrn;
Antragstellerin: Frau Sabine Trost, Kulischstraße 7,
85354 Freising | Bau/123/2016 |
| 8) | Bekanntgaben | |
| 8.1) | Bauantrag für die Errichtung eines Tierheims, Fl.-Nr. 1354/11,
Gmkg. Neufahrn;
Antragsteller: Tierschutzverein Freising e. V., Wollersdorf 13 a,
85419 Mauern | Bau/113/2016 |
| 8.2) | Trinkbrunnen | |
| 9) | Anfragen | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Im Gremium bestand Einverständnis darüber, im Anschluss an TOP 1 die Behandlung von TOP 3 und 7 vorzuziehen. Die nachfolgenden TOPs rückten in der entsprechenden Reihenfolge nach hinten.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 25.01.2016 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 25.01.2016 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 25.01.2016.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" Vorstellung der Planung auf dem Aurelis-Grundstück

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ aufzustellen.

Nach den Vorgaben des Gemeinderates soll an dieser Stelle sozialer Wohnraum geschaffen werden. Auch soll die städtebauliche Entwicklung der Fl.-Nr. 449 Gem. Neufahrn (östlich des Aurelis-Grundstückes) in diesem Zusammenhang geordnet werden. Weitere Themen sind die Planung einer ausreichenden Erschließung und die Bewältigung der Problematik durch Bahnlärmimmissionen.

Bei Durchführung der Bebauung des Baugebietes sind folgende Wohnformen geplant:

- Sozialer Wohnungsbau: ca. 15 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Einfachstwohnungen: ca. 24 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Geschosswohnungsbau: ca. 6 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Verdichteter Einfamilienhausbau, 3-Spänner: 3 Wohneinheiten

Durch ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper, trotz Nutzung unterschiedlicher sozialer Zielgruppen, soll ein kleines Quartier mit sozial durchmischter Struktur gebildet werden.

Die Erschließung ist als Sackgasse mit Wendemöglichkeit vom Sanddornweg kommend in die Planungen aufgenommen worden. Eine Verlängerung der Straße „Am Bahndamm“ bis zur Staatsstraße 2341 ist insbesondere aus Kostengründen (Bau- und notwendige Grunderwerbskosten) nicht weiter verfolgt worden.

Ein Lärmgutachten wurde mittlerweile erstellt. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in der Planung auch bereits berücksichtigt.

Die Planung muss jedoch noch sowohl mit dem westlich anschließendem Gewerbebetrieb sowie dem Eigentümer der ebenfalls überplanten Fläche Fl.-Nr. 449 Gem. Neufahrn (östlich des Aurelis-Grundstücks) besprochen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (§ 13 a BauGB). Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planungen sollte die Freigabe für die Auslegung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB aus Zeitgründen bereits in dieser Sitzung vom Ausschuss unter der Bedingung erteilt werden, dass die noch anstehenden Gespräche zu keiner grundlegenden Änderung der Planungen führen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer brachte den bisherigen Sachstand in Erinnerung. Er informierte das Gremium über die Berichtigung der GRZ in der Begründung von 0,25 auf 0,4 und erläuterte die weiteren zeitlichen Abläufe. Eine Bodenerkundung wegen möglicher Altlasten sei erforderlich.

Im Anschluss stellte Herr Wagner vom Büro 4 die Planung vor.

Die umliegende Baustruktur ist sehr heterogen. Abstandsflächen und Höhenentwicklung der geplanten Bebauung entsprechen der städtebaulichen Verträglichkeit.

Eine Erschließung ist über die Straße „Am Bahndamm“ vorgesehen (Tiefgarage u. Carports).

Der Sanddornweg soll auf 6 m verbreitert werden; er wurde als verkehrsberuhigte Zone dargestellt.

„Schaltzimmer“ bei den Einfachstwohnungen, die jeweils den angrenzenden Wohnungen zugeschaltet werden können, bieten eine gewisse Flexibilität; sie lassen unterschiedliche Wohnungsgrößen über unterschiedliche Zeiträume zu.

Spielplätze sind den jeweiligen Wohngebäuden vorgelagert.

Die Abstandsflächen werden nach der BayBO eingehalten. Es werden keine Abstandsflächen von Nachbargrundstücken benötigt. Die beabsichtigte Bebauung verursacht keine Einschränkung im Baurecht der Nachbargrundstücke.

Sorge bereitete GR Pfügl die Erschließung über die Straße „Am Bahndamm“. Diese sei im westlichen Bereich für ihn akzeptabel, im östlichen Bereich hingegen befürchtete er Probleme, insbesondere bei einer Erweiterung der Gleisanlagen oder Errichtung eines Lärmschutzwalls durch die Bahn. Einen Sicherheitsabstand in Form eines Grünstreifens hielt er im Hinblick auf Rangierfahrten der Bahn ebenfalls für unbedingt erforderlich. Er schlug deshalb eine Verlegung der Erschließung in den Norden vor (analog P+R-Anlage mit Rangierbereich für KFZ).

Herr Wagner wies darauf hin, dass zwischen der Grenze und dem Gleiskörper ein größerer Abstand verbliebe. Eine Erschließung im Norden gestalte sich wegen des Abstands zur Bebauung problematisch.

Auf die Befürchtung von GR Iybas hinsichtlich eines eventuellen Begegnungsverkehrs mit LKWs wegen des angrenzenden Gewerbes teilte Bgm. Heilmeier mit, dass es das Problem in der Praxis vermutlich nicht geben werde, da der Gewerbebetrieb, wie bereits bisher, westlich über die Straße entlang des Bauhofs angefahren werde.

Hinsichtlich der Kosten für die Pflege der geplanten Holzfassade verwies Herr Wagner auf Lärchenholz, das absolut unterhaltsfrei wäre. Die Holzbebauung habe den Vorteil, dass die Elemente in der Halle vorgefertigt werden könnten. Der Idealfall wäre, alle Elemente in Holzbauweise errichten zu können. Sollte dies nicht möglich sein, würde man in Richtung einer Holzkonstruktion mit entsprechender Dämmung und anders beschaffener Verkleidung ausweichen.

Die Entstehungskosten pro m² bezifferte Herr Wagner mit ca. € 1.200,- bis € 1.300,- pro m² Bruttogeschossfläche (entsprechend der Vorgabe des Bauamtes); Kosten für Lärmschutzauflagen seien in dieser Summe noch nicht berücksichtigt.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ (Stand 08.04.2016) zustimmend zur Kenntnis. Die Bauverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgelegten Vorentwurfs und unter der Bedingung, dass die noch ausstehenden Gespräche zu keiner grundlegenden Änderung der Planungen führen, das Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Neuplanung Dorfhaus Fürholzen

Sachverhalt:

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse hat sich das bisherige Planungskonzept für das Dorfhauses als Erweiterung des Feuerwehrhauses nicht weiterverfolgen lassen.

Mittlerweile wurde eine neue Planung sowohl für das Dorfhaus als auch für den zentralen Dorfplatz gefunden. Das Dorfhaus soll nun westlich des alten Schulhauses stehen und über den Zugangsweg zur Kirche und zum alten Schulhaus erschlossen werden.

Zusätzlich ist eine Schätzung der voraussichtlichen Baukosten durchgeführt worden. Diese lag den Unterlagen bei. Hierbei ist von rund € 950.000,- auszugehen. Angesichts der Höhe dieser Baukosten kommt der effizienten Nutzung von Fördermöglichkeiten große Bedeutung zu. Die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung wäre unabhängig von der Höhe der Gesamtkosten bei Hochbaumaßnahmen gedeckelt auf max. € 150.000,-. Alternativ ist eine wesentlich interessantere Förderung im Rahmen des Leader-Programms möglich. Hierbei wären 60% der förderfähigen Nettokosten als Zuschuss möglich, was bei rund € 600.000,- (Gesamtkosten abzüglich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) eine Förderung in Höhe von € 360.000,- bedeuten würde.

ELER-Förderungsmöglichkeit für das Gemeinschaftshaus Fürholzen

Bei der LAG – Lokale Aktionsgruppe Mittlere Isarregion und beim ALE – Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern gibt es derzeit die Möglichkeit, sich mit dem Dorfgemeinschaftshaus Fürholzen beim **Förderprogramm DORFERNEUERUNG / LOKALE BASISDIENSTLEISTUNGEN (ELER-Programm)** zu bewerben.

Gegenstand der Förderung (ELER):

Gefördert werden u. a. dorfgerechte öffentliche Einrichtungen zur Förderung der Dorfgemeinschaft oder der Dorfkultur(z. B. Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses) mit 60 % der zuwendungsfähigen Netto-Ausgaben, wenn die Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Förderungsvoraussetzungen zu erfüllen wird allerdings nicht ganz einfach werden, da ganz wesentlich dazu gehört, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung das Baurecht bereits gegeben sein muss. Im Falle des Dorfhauses Fürholzen ist der Standort augenscheinlich ein Grenzfall zum Außenbereich. Die Bauverwaltung und die Planerin stehen in intensiver Abstimmung mit dem Landratsamt, ob eine einfache Baugenehmigung erteilt werden kann oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Zusätzlich sind Belange der Denkmalpflege sowohl hinsichtlich des Baudenkmals Kirche als auch des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

Eine besondere Dringlichkeit dieser Frage entsteht dadurch, dass der aktuelle Antragszeitraum für die Leaderförderung nur bis Ende Mai dauert. Wann danach wieder eine Möglichkeit zur Einreichung eines Förderantrags eröffnet wird ist ungewiss. Insofern kommt der Möglichkeit einer Baugenehmigung durch das Landratsamt entscheidende Bedeutung zu, wenn das Projekt zeitnah fortgesetzt werden soll. Für die Entscheidung des Landratsamts zur Beurteilung der baurechtlichen Situation kommt es auch auf ein klares Bekenntnis der Gemeinde Neufahrn zur vorgestellten Planung an. Auch kann die Gemeindeverwaltung die Bauantragsunterlagen mit dem gemeindlichen Einvernehmen unverzüglich an das Landratsamt weitergeben, sobald diese von der Architektin Fr. Heilgemair fertiggestellt sind. Nur so lässt sich in der verbleibenden Frist die Antragstellung für die Leaderförderung realisieren.

Sollte seitens der Gemeinde eine Überarbeitung der bisherigen Planung, evtl. mit Blick auf die Reduzierung der Baukosten, für erforderlich erachtet werden, oder das Landratsamt eine Baugenehmigung in der vorgelegten Form nicht erteilen können, bliebe der „normale“ Weg der Baurechtsschaffung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierbei muss dann mit der Bauantragstellung abgewartet werden, bis der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, und dann in der (möglicherweise) darauf folgenden Frist der Antrag für die Leaderförderung gestellt werden. Verbindliche Aussagen, ob und wann eine erneute Antragstellung ermöglicht wird, sind von zuständiger Stelle bislang nicht zu erhalten gewesen.

Anders stellt sich die Situation bei den Freiflächen der Ortsmitte dar. Hier ist im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms, z. B. für die Herstellung des neuen Dorfplatzes, jederzeit eine Förderung in Höhe von 50 % der Bruttokosten einschließlich der Baunebenkosten möglich. Allerdings fördert die Dorferneuerung jede Planungsphase nur einmal, insofern fallen durch die Umplanung des Dorfhauses an den neuen Standort und der damit notwendigen Veränderung der Konzeption des Dorfplatzes Kosten aus der Wiederholung von Leistungsphasen an, die von der Gemeinde alleine getragen werden müssen.

Im Idealfall könnten sowohl das Dorfhaus als auch der Dorfplatz im Zeitraum 2017 - 2018 realisiert werden.

Diskussionsverlauf:

Nachdem Bgm. Heilmeier Frau Heilgemair, Herrn Narr und Vertreter der Dorfgemeinschaft begrüßt hatte übergab er das Wort an Herrn Krämer für einen kurzen Rückblick und die Erläuterung der Förderungsmöglichkeiten im Rahmen des ELER-Programms.

Im Anschluss berichtete Herr Narr über die Vorzüge des neuen Standorts, mit dem auch die Frage nach dem neuen Dorfzentrum gelöst werden konnte. Das Vorhaben wird von allen Seiten unterstützt (Amt für ländliche Entwicklung, Untere Naturschutzbehörde, Kreisbaumeisterin).

Die erforderlichen Parkplätze können problemlos situiert werden.

Frau Heilgemair stellte zum Ende der Präsentation noch die Details des Baukörpers vor, nannte Möglichkeiten einer künftigen Nutzung und gab einen kurzen Überblick über die voraussichtlichen Baukosten (mit Berücksichtigung der ELER-Förderung).

GR Rübenthal begrüßte die Aufwertung des Ortscharakters durch das Vorhaben sowie die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. In Bezug auf die von ihm vorgeschlagene Öffnung der WC-Anlage für die Allgemeinheit riet Frau Heilgemair zu einer intensiven Diskussion (Vandalismus).

Auf Anfrage von GR Meidinger teilte Herr Narr dem Gremium mit, dass die Ausgleichsflächenproblematik lösbar wäre und verwies diesbezüglich auf die in 2014 neu in Kraft getretene Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), deren Vorgaben abzarbeiten wären.

GR Häuser erkundigte sich, ob eine Erschließung über die Günzenhauser Straße praktikabel sei und ob das Dach flacher gestaltet werden könne. Seiner Meinung nach würde ein höherer Kniestock mehr Raum schaffen und das Dach dadurch besser nutzbar machen.

BAL Schöfer teilte mit, dass die Möglichkeit einer Erschließung über die Günzenhauser Straße zwar in Erwägung gezogen, aus folgenden Gründen jedoch wieder fallen gelassen wurde:

- Die Herstellung einer neuen Straße wäre in Folge mit Kosten für die Anlieger verbunden.
- Aus städtebaulicher Sicht sollte eine Verbindung zur Dorfmitte fokussiert werden.
- Die Straße würde im Außenbereich liegen und deshalb einer Bauleitplanung bedürfen.

Bezug nehmend auf die Gestaltung des Daches entgegnete Frau Heilgemair, dass die Kreisbaumeisterin eine traditionelle Bauform mit einer Höhe von E + D fordere. Sämtlichen Gesprächen konnte entnommen werden, dass sich das Dorfhaus gegenüber den historischen Gebäuden (Kirche, Pfarrhaus) unterordnen müsse. Optisch werde dies über die Wandhöhen wahrgenommen.

Auf die Frage von GR Häuser, ob sich der Bolzplatz durch die Verschiebung des Spielplatzes verkleinere antwortete Herr Krämer mit einem ausdrücklichen „nein“.

GR Funke konnte den PKW-Verkehr durch die Ortschaft nicht begrüßen und griff deshalb nochmals den Vorschlag von GR Häuser auf.

GL Sczudlek wies darauf hin, dass die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen würden. Mit Verweis auf das Erschließungsbeitragsrecht wertete er eine Erschließung über

die Günzenhauser Straße als problematisch. Da die Grunderwerbskosten umgelegt werden müssten, würde es an der Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Flächenabtretung mangeln.

BAL Schöfer berichtete, die Thematik über zwei Jahre lang verfolgt zu haben; mit den Grundstückseigentümern konnte keine Einigung erzielt werden.

GR Funke erkundigte sich, ob der Ausbau des Fußwegs in den in der Kostenaufstellung genannten € 40.163,- für die Erschließung enthalten sei.

Frau Heilgemair verneinte dies und verwies auf die noch zu erstellende Außenplanung. Da die Kosten von der Planung abhängig seien, wäre jede zum jetzigen Zeitpunkt genannte Zahl spekulativ.

GRin Schablitzki erinnerte an die Begehung im Januar und sprach das leicht abschüssige Gelände an.

Herr Narr wies darauf hin, dass sowohl das Gebäude als auch das Gelände barrierefrei sein müssten. Dafür gäbe es Lösungen, die noch zu erarbeiten wären.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die vorgestellte Planung des Dorfhauses, die von der Dorfgemeinschaft Fürholzen und den Planungsbüros Heilgemair sowie Narr, Risk, Türk gemeinsam entwickelt worden ist, zustimmend zur Kenntnis. Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss ermächtigt das Bauamt, den Bauantrag einzureichen und im Falle der Genehmigung durch das Landratsamt fristgerecht den Antrag zur Förderung im ELER-Programm zu stellen. Dem Gemeinderat wird empfohlen, die erforderlichen Eigenmittel in Höhe von € 590.000,- zur Errichtung des Dorfhauses in den Haushalten 2017 und 2018 bereitzustellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 77
 "Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße"**

TOP 4.1 Würdigung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 4.1.1 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 15.10.2015.

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Bei der Ausweisung von Mischgebietsflächen sollte berücksichtigt werden, dass der vorgesehene Planungsumgriff des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichwertigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung – insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe – nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Würdigung:

Die Ausführungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern werden zur Kenntnis genommen. Sie kommen hier nicht zum Tragen. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 77 wird der Umgriff der Nutzungsarten Wohnen und Mischnutzungen entsprechend den vorhandenen Nutzungen (und auch unverändert zum Flächennutzungsplan) dargestellt. Insofern bleibt das bestehende Verhältnis von Wohnen und Mischnutzung unberührt. Es muss jedoch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden, dass durch den Bebauungsplan eventuelle Negativentwicklungen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen angestoßen werden. Daher wurden bestimmte zulässige Nutzungsarten festgesetzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 28.09.2015

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerweggesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Würdigung:

Im Bebauungsplan wird bereits auf die Gebäude hingewiesen, in denen nicht in allen Geschossen ein zweiter Rettungsweg gewährleistet ist. Dieser Mangel kann nur durch bauliche Maßnahmen und durch den bzw. durch die Gebäudeeigentümer geheilt werden. Im Plan wird auch durch Darstellung auf die Feuerwehrezufahrten hingewiesen, die mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt sind.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.3 Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten vom 26.10.2015

Am 07.01.2013 wurde zum Bebauungsplan Nr. 77 bereits Stellung genommen. Ergänzend wird bezüglich der vorhandenen und geplanten Kinderspielplätze darauf hingewiesen, dass Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten ist und amtlich aus-

gewiesene Kinderspielplätze nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten sind.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Kinderspielplätzen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird unter den Hinweisen entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.4 Stellungnahme Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 26.10.2015

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Ortsteil Neufahrn liegt in der Lärmschutzzone Ci der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 außerhalb der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms.

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Das Bebauungsgebiet o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der S/L-Bahn Süd.

Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 544 m ü. NN.

Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Höhenbegrenzung durch den Flughafen München wird in den Plan aufgenommen.

Der bereits bestehende Hinweis zu Schallschutzmaßnahmen wird um die Information ergänzt, dass der Bebauungsplan sich im Gebiet der Lärmschutzzone Ci des Flughafens befindet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.5 Stellungnahme 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 Planungs begründung 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 eingereicherter 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.

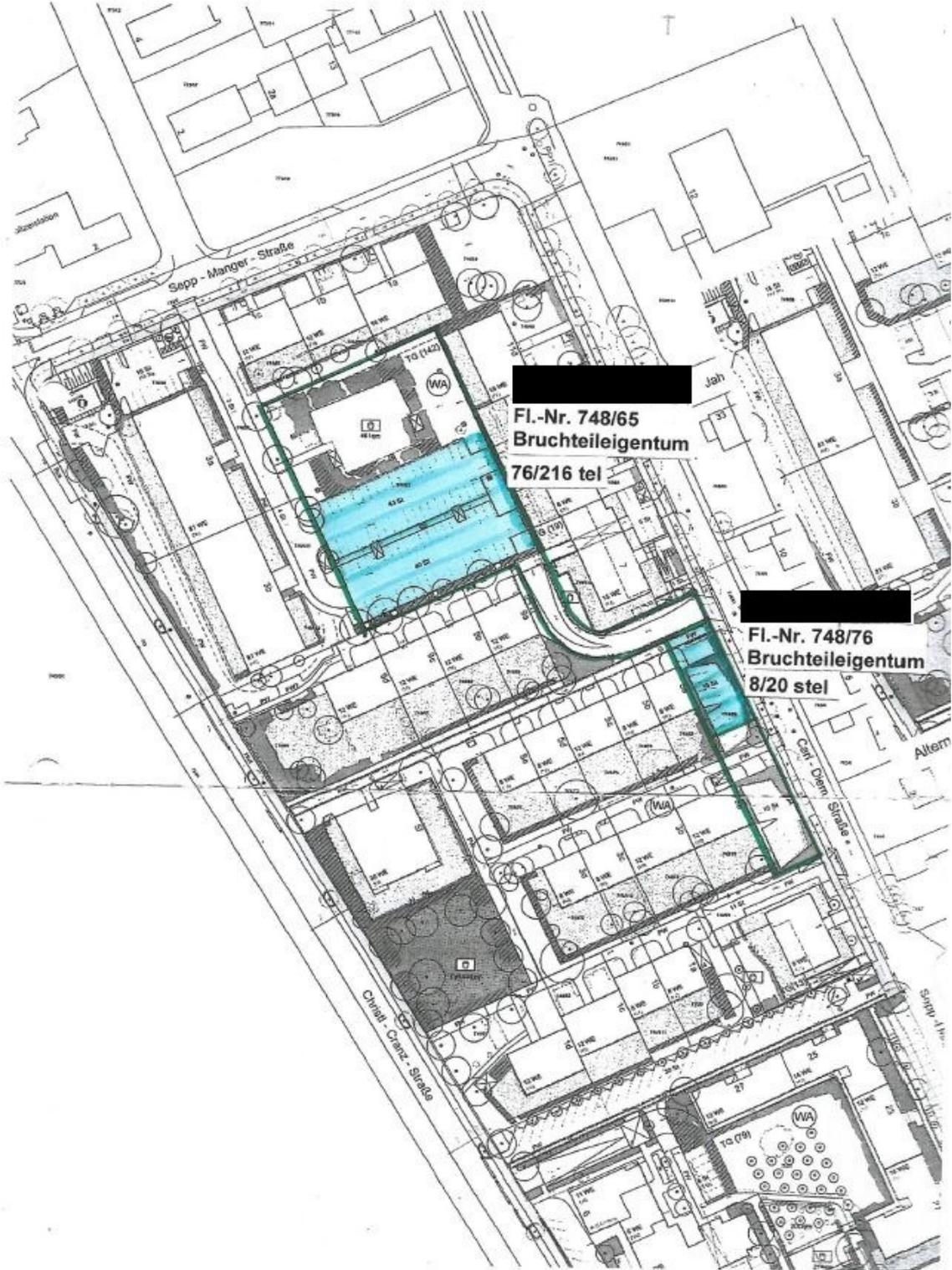
Östlich der Zufahrt zu meinen Stellplätzen, Sepp-Manger-Straße 3a/b, sind im Bebauungsplan neu zu pflanzende Bäume eingezeichnet. Mindestens 3 Bäume müssen entfallen. Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen übersichtlich ist und dass man frühzeitig erkennt, ob ein die Schranke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

Anlage 1





Anlage 3



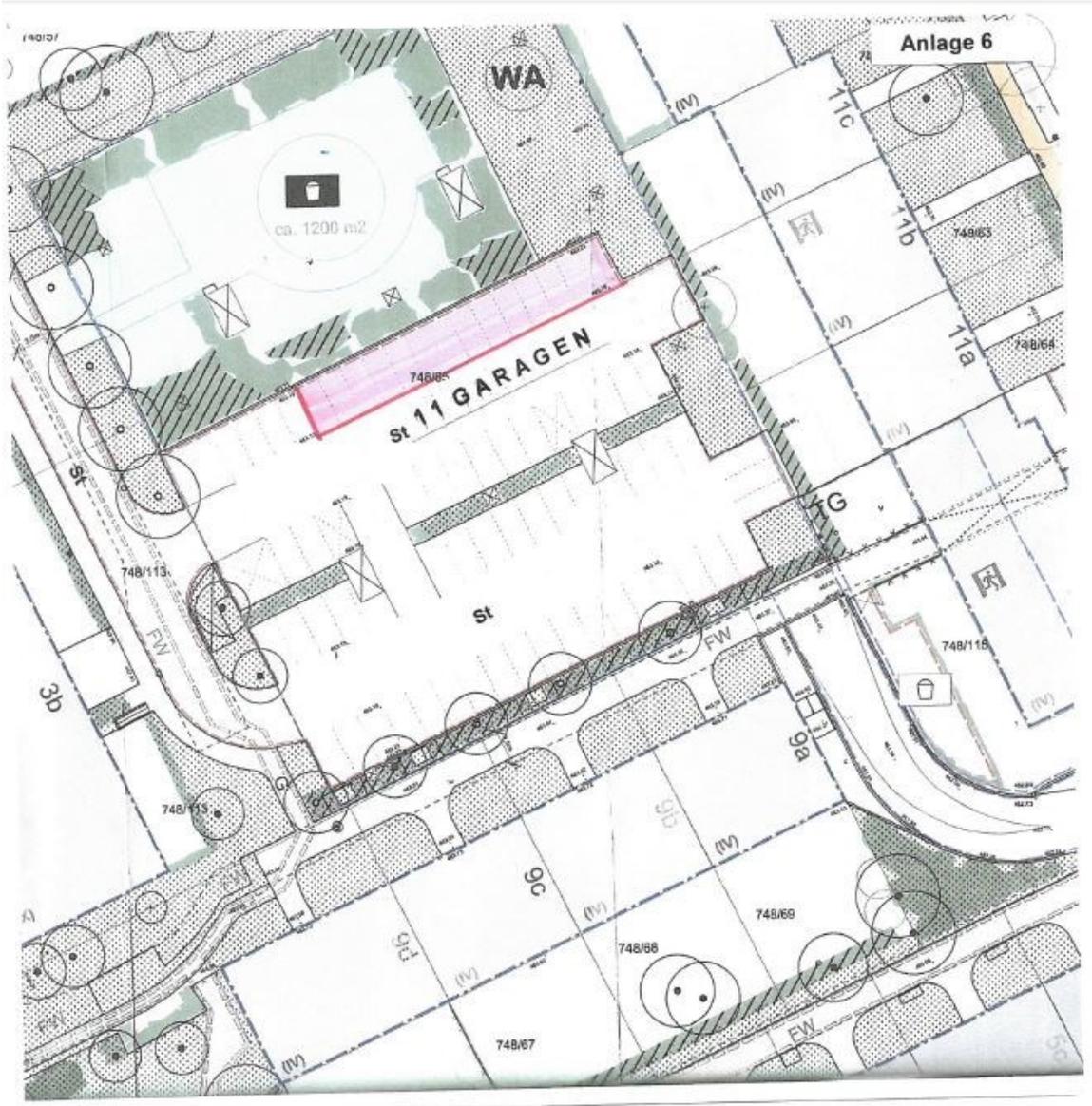
**Detailplanung
Carl-Diem-Str. 5
Neubau von
3 2-Zi.-Wohnungen**

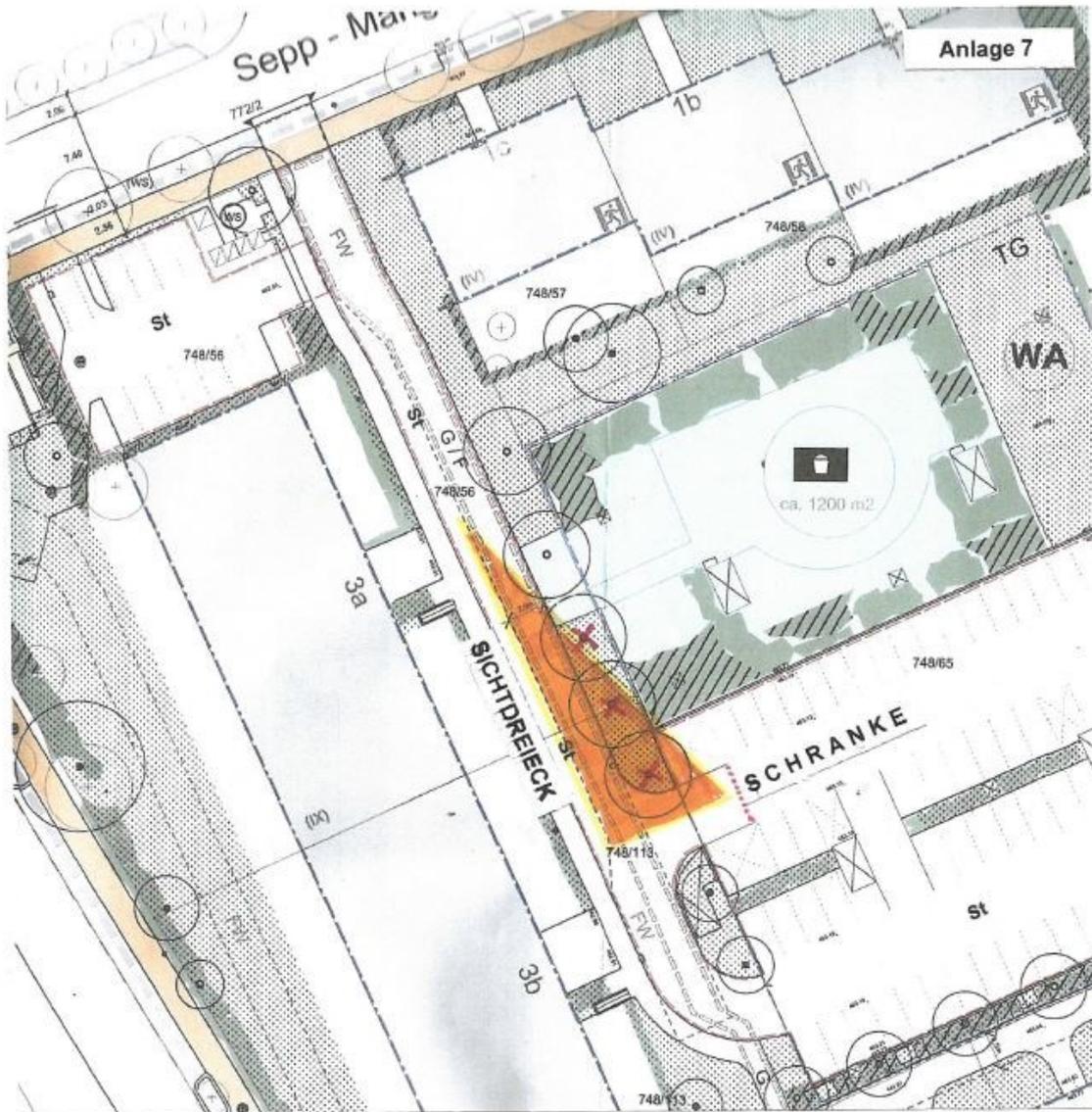


Anlage 5



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 bauplanungsrechtlichen 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 Durchgangsverbots (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 ge-

wesen, 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 dienende 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 zugeordnet 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 Planzei-

chenverordnung 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 selbstständig 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 Stellplätzen - 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 zudedacht 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 vorgesehenen 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 Ge-

meinschaftsfläche, 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 Einwandsführer 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 Einwandsführer 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.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.6 Stellungnahme Bürger 2 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)

Sachverhalt:

Stellungnahme von Bürger 2 (vertreten durch Anwaltskanzlei Prof. Hauth & Partner) vom 03.11.2015

unter Bezugnahme auf unser Einwendungsschreiben vom 06.02.2013 im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zeigen wir vorsorglich nochmals an, dass wir [REDACTED], [REDACTED], anwaltlich vertreten.

Wie bereits in beiliegendem Schreiben vom 06.02.2013 ausgeführt, ist unsere Mandantin Eigentümerin des Grundstücks Carl-Diem-Straße 5 f, welches mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaut ist und eine Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² aufweist.

1. Einwendungen aus dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bereits im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit Schreiben vom 06.02.2013 die nachfolgenden Einwendungen erhoben, welche vorsorglich wiederholt und vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben, nachdem den Einwendungen von Seiten der Gemeinde nicht abgeholfen wurde.

a) Unverhältnismäßiger Eingriff in Art. 14 GG:

Es ist das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandantin als Eigentümerin, dass der bislang unbebaute Teil ihres Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt. Unsere Mandantin hat hier einen Bauanspruch gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den insoweit abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere und vor allem die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Insbesondere muss in der Abwägung gewichtet werden, wenn durch die Planung ein Wegfall der Bebaubarkeit eines Grundstückes bzw. seine Inanspruchnahme für öffentliche Grünflächen verursacht wird (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 195, 197). Denn zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch, dass im Rahmen der Gesetze grundsätzlich Baufreiheit herrscht, so dass ein Grundstück in diesem Rahmen bebaut werden darf. Zwar kann diese Baufreiheit in verhältnismäßiger Weise unter gerechter Abwägung bedingt eingeschränkt werden, jedoch hat diese Beschränkungsmöglichkeit enge Grenzen. So sind diese Grenzen überschritten und ist eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes gegeben, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstückes untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise eingeschränkt wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1 Rn. 7, 124).

An diesen Vorgaben sowie an höchstrichterlicher Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unsere Mandantin in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. So hatte das Bundesverfassungsgericht einen Fall zu beurteilen, in dem ein Normenkontrollurteil zur Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes zu überprüfen war. Die Beschwerdeführer in dem betreffenden Verfahren waren Eigentümer zweier Grundstücke, die nach einem Bebauungsplan zur Hälfte bzw. fast vollständig Teil eines Grünzugs werden sollten. Das Bundesverfas-

sungsgericht hat diesen Fall zum Anlass genommen, ausdrücklich die Bindung des Satzungsgebers eines Bebauungsplanes an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG auszusprechen. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. So muss die planerische Umsetzung öffentlicher Zwecke immer unter Berücksichtigung privater Interessen an der baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen. Diese Voraussetzungen sah das Bundesverfassungsgericht in dem benannten Fall als nicht gegeben an (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338).

So liegt es auch im Fall Ihres Bebauungsplanentwurfs, sollte dieser nicht abgeändert werden. Nach dem Stand der momentanen Planung würde unsere Mandantin erhebliche finanzielle Einbußen erleiden, da ihr bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehendes Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt würde. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde diesen Gesichtspunkt als Interesse unserer Mandantin überhaupt gesehen oder hinreichend gewichtet hat.

b) Keine Rechtfertigung durch öffentliche Zwecke:

Kein Rechtfertigungsgrund für diese abwägungsfehlerhafte Planung kann in dem Schutz und der Entwicklung der vorhandenen Grünflächen sowie der Vermeidung einer Nachverdichtung gesehen werden. Angesichts der Tatsache, dass auf den umliegenden Grundstücken keinerlei Grünfläche für die Öffentlichkeit vorgesehen ist, ergibt sich eine gleichheitswidrige Einschränkung der Baufreiheit unserer Mandantin. Es ist nicht erkennbar, dass der Planung eine Abwägung zu Grunde liegt, die eine gleichmäßige Einschränkung aller Grundstückseigentümer hinsichtlich der von der Gemeinde verfolgten Zwecke umfassen würde. Auch handelt es sich um eine besonders gravierende Ungleichbehandlung, da unserer Mandantin die Inanspruchnahme der gesamten Freifläche auf ihrem Grundstück für öffentliche Zwecke auferlegt werden soll, eine Heranziehung anderer Grundstücke im näheren Umkreis jedoch überhaupt nicht erfolgt.

c) Nichtberücksichtigung von Wohnungsbedarf sowie Parkdruck:

Hinzukommt, dass die Gemeinde offensichtlich weder den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum noch an einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen in dem betreffenden Gebiet gewürdigt hat. Insoweit hätte eine abwägungsfehlerfreie Berücksichtigung der Tatsache stattfinden müssen, dass unsere Mandantin auf der noch unbebauten Fläche ihres Grundstücks durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie einer Tiefgarage den herrschenden Wohnungs- und Parkdruck verringern könnte. Gleichzeitig könnte dann ein kleiner Teil des Grundstücks als Spielplatz zur Verfügung gestellt werden, so dass dieses öffentliche Interesse ebenso berücksichtigt werden würde.

2. Ergänzende Einwendungen

Darüber hinaus erheben wir auf Grund erheblicher Abwägungsdefizite und sonstiger Mängel die nachfolgend näher beschriebenen und begründeten **Einwendungen** gegen die Planung.

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

a) 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.

b) Sonstige Einwendungen

(1) 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.

(2) Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3

(a)

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.

b)

Die Festsetzung des Bauraumes für das Grundstück unserer Mandantin berücksichtigt nicht vollumfänglich die bereits bestehende Bebauung. Dies gilt sowohl für die beiden südlichen „Vorbauten“, als auch das nördliche Müllgebäude.

Darüber hinaus ist das Grundstück unserer Mandantin wesentlich geringer bebaut, als sämtliche übrigen Grundstücke im Plangebiet. Dies gilt sowohl für die überbaute Grundstücksfläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche, als auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Gebäudes. Die jetzige Festschreibung der gebäudescharfen Baugrenzen führt zu einem nicht hinnehmbaren Entzug von Baurecht und damit einem Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft. Unverhältnismäßig ist dieser Eingriff insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieser ausschließlich dazu dient, zu Lasten einer einzelnen Eigentümerin den durch die Bebauung in der Nachbarschaft ausgelösten Spielflächenbedarf abzudecken. Mit dieser unverhältnismäßigen Festsetzung besteht daher kein Einverständnis.

(3) 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.

(4) 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.

(5)

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 Spielfläche auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, auf welcher bisher lediglich in einem kleinen Teilbereich eine Spielfläche beauftragt war.

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 auch 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 unserer Mandantschaft dar, wenn auf deren Grundstück ein für die breite Allgemeinheit zugänglicher Spielplatz geschaffen wird und die ehemals privaten Grünflächen nunmehr zu Gunsten der Allgemeinheit auf Dauer in Anspruch genommen werden. Dies stellt ein nicht zulässiges Sonderopfer unserer Mandantin 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 einen einzelnen Anlieger ist vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig, abwägungsfehlerhaft und nicht zulässig.
- Weiter ist abwägungsfehlerhaft und nicht berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin mit einer Wohnfläche von ca. 1.500 m² sowohl nach der derzeitigen Baugenehmigung als auch gemäß den Vorgaben der jetzt geltenden gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung eine Spiel-

platzgröße von lediglich ca. 90 m² erforderlich macht, der jetzt festgesetzte Spielplatz jedoch eine Fläche von ca. 1.150 m² aufweisen soll, und daher der durch das Bauvorhaben unserer Mandantin ausgelöste Spielflächenbedarf um mehr als das zehnfache (!) überschritten wird. Bereits die jetzt vorhandene Spielfläche von ca. 115 m² übersteigt den durch die jetzige Bebauung ausgelösten Flächenbedarf.

Nimmt man die vorstehenden Zahlen in den Blick, so belegen diese eindrucksvoll das Unverhältnismäßigkeit der vorliegenden Planung:

Im Grundsatz verlangt Art. 7 Abs. 2 BayBO - wie bereits ausgeführt -, dass Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem anzulegen sind. Die Kommentierung in Simon/Busse (Kommentar zur BayBO) zu Art. 7 Abs. 2 BayBO weist dementsprechend darauf hin, dass „die Erfüllung der Stellplatzpflicht (auf dem eigenen Baugrundstück, Anm. des Verfassers) zumeist am besten den Bedürfnissen der Kinder (entspricht) und daher vorzuziehen“ ist (Rn. 121 zu Art. 7 BayBO).

Die Gesetzgebung geht somit im Grundsatz davon aus, dass die Verpflichtung zur Schaffung von Spielplätzen auf dem eigenen (!) Grundstück besteht. Die Gemeinde wälzt diese Verpflichtung zur Schaffung von Spielplätzen auf dem eigenen Grundstück mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Bereich Mitte allein auf unsere Mandantin ab, welche die Bedarfsflächen für sämtliche angrenzenden Wohngrundstücke auf dem eigenen Grundstück und durch Enteignung von Privatflächen abdecken soll. Eine solche Überwälzung von Bauverpflichtungen auf einen fremden Dritten – hier unsere Mandantin – sieht weder die BayBO noch das Enteignungsgesetz in dieser Konsequenz vor, auch und gerade vor dem Hintergrund, dass sämtliche Wohngrundstücke im Plangebiet über ausreichende angrenzende eigene Grünflächen verfügen, auf welchen die erforderlichen Spielflächen errichtet werden können.

Es drängt sich daher bei der vorliegenden Planung der Verdacht auf, dass die Gemeinde – statt die einzelnen Grundstückseigentümer zur Wiederherstellung der nicht mehr geeigneten Spielplätze oder im Rahmen von Art. 7 Abs. 2 S. 3 BayBO zur erstmaligen nachträglichen Herstellung von Spielflächen zu verpflichten - auf dem jeweils eigenen Grundstück versucht, hier statt dem Erlass von einer Mehr-

zahl von Bescheiden, den für sie einfacheren Weg zu gehen, eine einzige Eigentümerin in die Pflicht zu nehmen und dieser zugunsten aller angrenzenden Eigentümer den Besitz an einer Fläche zu entziehen, die in keinem Verhältnis zur Spielfläche steht, die durch die eigene Bebauung unserer Mandantin ausgelöst wird. Dieser Eingriff in das Grundeigentum und die Enteignung eines einzelnen unter gleichzeitiger Besserstellung aller anderen Grundeigentümer, welche keine Flächen abgeben müssen, ist unverhältnismäßig und rechtswidrig. Die Gemeinde benutzt vorliegend das Instrument der Bauleitplanung gerade nicht zu städtebaulichen Zwecken, sondern allein dazu, um auf einfacherem Wege die Schaffung und den Erhalt von Spielflächen zu Lasten eines Einzelnen durchzusetzen, nachdem dies bei den übrigen Eigentümern im Plangebiet aufgrund des Vorliegens von Wohnungseigentümergeinschaften mit einem entsprechenden behördlichen Aufwand verbunden wäre.

Im Ergebnis wird hier aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung einem einzelnen Grundstückseigentümer nahezu die Hälfte seines Grundeigentums dauerhaft entzogen, um die angrenzenden Grundstückseigentümer von der eigenen Verpflichtung zur Schaffung von Spielflächen dauerhaft freizustellen.

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass unsere Mandantin zur Erneuerung/Verbesserung einer privaten Spielfläche in der von der eigenen Bebauung ausgelösten Größe von 90 m² jederzeit bereit ist.

Die derzeitige Lage der Spielfläche ist darüber hinaus für diese Zwecke nicht geeignet: Soweit der Spielplatz nicht auf dem eigenen Grundstück errichtet wird, er gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO in **unmittelbarer Nähe** zum Baugrundstück anzulegen, nachdem dieser hier dazu dienen soll, die gem. BayBO erforderlichen Spielflächen nachzuweisen.

„In unmittelbarer Nähe liegt ein Spielplatz in der Regel nur dann, wenn er auf einem an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück liegt ... Hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, dass der in unmittelbarer Nähe liegende Spielplatz nur so weit entfernt ist, dass die Eltern ihre Kinder im Rahmen der Aufsichtspflichten, bei etwas größeren Kindern auch ohne ihre ständige Anwesenheit, noch betreuen können. Der Spielplatz sollte sich deshalb in Sicht- und Rufweite befinden“

(Rn. 123 zu Art. 7 BayBO).

Die hier geplante Spielfläche weist jedoch wesentlich größere Entfernungen auf. Eine Sicht- oder Rufweite besteht zu einer Mehrzahl von Gebäuden im Plangebiet gerade nicht mehr. Auch dies macht deutlich, dass es der Anlage mehrerer kleinerer Spielplätze auf den jeweils eigenen Grundstücken bedurft hätte, statt der Schaffung von zentralen Plätzen zu Lasten eines einzelnen. Dieser Platz kann somit allenfalls Zwecken dienen, die über die Anforderungen hinausgehen, die die einzelnen Baugrundstücke auslösen.

Auch dies macht das Missverhältnis der jetzigen und die fehlende Erforderlichkeit der konkreten Anlage Planung deutlich.

- Wenn die Kommune hier also im Wesentlichen die Schaffung einer großen öffentlichen Spielfläche plant, die in überwiegendem Umfang gerade nicht den Flächenbedarf der Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin abdecken soll, sondern Zwecken dient, die sogar über den Bedarf des Baugebietes hinausgehen, so hat sie hierfür vorrangig zu prüfen, ob an anderer Stelle in gleicher Weise geeignete Flächen im eigenen Eigentum zur Verfügung stehen oder diese freihändig erworben werden können, nachdem von Seiten unserer Mandantschaft einer Veräußerung oder der Einräumung von Nutzungsrechten nicht zugestimmt wird. Dies ist abwägungsfehlerhaft nicht erfolgt.

- Darüber hinaus ist die Planbegründung auch vor folgendem Hintergrund widersprüchlich: Auf S. 8 der Planbegründung wird folgendes ausgeführt: „Der in den 1970er Jahren in Erfüllung der Auflage der Genehmigung des Gebäudes Carl-Diem-Str. 5f (FlurNr- 748/70) angelegte Kinderspielplatz ist seit längerem nahezu unbrauchbar. [] ... übrig geblieben ist ein nicht bespielbarer „Sandspielplatz“.“

Auf S. 11 wird für den gleichen Kinderspielplatz hingegen angemerkt: „Der erhaltenswerte Gehölzbestand erinnert noch an den Eindruck einer kleinen Grünanlage. Aufgrund der allgemeinen Qualitäten und Bedeutung wird der Spielplatz als öffentlicher Spielplatz festgelegt.“

Auf der einen Seite weist die Gemeinde darauf hin, dass die Spielfläche vernachlässigt wurde, was im Übrigen unzutreffend ist vor dem Hintergrund, dass diese regelmäßig gewartet wurde. Zum anderen wird jedoch darauf verwiesen, dass ge-

rade aufgrund „der allgemeinen Qualitäten und Bedeutung“ diese Fläche als öffentlicher Spielplatz festgelegt wird. Diese Darstellung ist widersprüchlich vor dem Hintergrund, dass nicht auf der einen Seite die Notwendigkeit der Einstufung der Spielplatzfläche mit dem schlechten Zustand derselben begründet werden kann und auf der anderen Seite gerade die Qualität der Fläche als Argument herangezogen wird, hier eine öffentliche Spielfläche zu schaffen.

- Nicht ersichtlich ist, inwieweit die Kommune geprüft hat, ob der Spielplatz auf dem Grundstück unserer Mandantin im konkreten Fall zu nicht mehr hinnehmbaren Immissionskonflikten führen wird, da dieser direkt gegenüber von Wohn- und Schlafräumen liegt und ausweislich der Begründung insbesondere den älteren Kindern als Spielfläche dienen soll. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass hier im Rahmen der Umsetzung auch ein Bolzplatz o. ä. errichtet wird, mit den damit verbundenen Immissionen zu Lasten der angrenzenden Anwohner.

Aus den vorgenannten Gründen besteht daher mit der Planung kein Einverständnis.

Stellungnahme vom 06.02.2013

hiermit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von Frau Dr. Carolin Tolksdorf, Hochdorfer Straße 30, 72294 Grömbach an.

Am 06.06.2011 hat der Gemeinderat von Neufahrn den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 77 für den Bereich „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ aufzustellen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Carl-Diem-Straße 5 f, welches im Bereich des Planentwurfes vom April 2011 für einen entsprechenden Bebauungsplan liegt. Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-stöckigen Familienhaus. Das Haus hat 24 Wohneinheiten, welche vermietet sind. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m². Der unbebaute Teil des Grundstückes umfasst ca. 1.500 m².

Der Planentwurf, der unserer Mandantin vorliegt, weist auf ca. der Hälfte ihres Grundstückes (Fläche laut Plan 1.140 m²) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspiel aus. Mit dieser Planung besteht kein Einverständnis, da sie aus mehreren Gründen abwägungsfehlerhaft ist:

1. Unverhältnismäßiger Eingriff in Art. 14 GG:

Es ist das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandantin als Eigentümerin, dass der bislang unbebaute Teil ihres Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt. Unsere Mandantin hat hier einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den insoweit abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere und vor allem die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Insbesondere muss in der Abwägung gewichtet werden, wenn durch die Planung ein Wegfall der Bebaubarkeit eines Grundstückes bzw. seine Inanspruchnahme für öffentliche Grünflächen verursacht wird (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 195, 197). Denn zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch, dass im Rahmen der Gesetze grundsätzlich Baufreiheit herrscht, so dass ein Grundstück in diesem Rahmen bebaut werden darf. Zwar kann diese Baufreiheit in verhältnismäßiger Weise unter gerechter Abwägung bedingt eingeschränkt werden, jedoch hat diese Beschränkungsmöglichkeit enge Grenzen. So sind diese Grenzen überschritten und ist eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes gegeben, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstückes untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise eingeschränkt wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1 Rn. 7, 124).

An diesen Vorgaben sowie an höchstrichterlicher Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unsere Mandantin in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. So hatte das Bundesverfassungsgericht einen Fall zu beurteilen, in dem ein Normenkontrollurteil zur Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes zu überprüfen war. Die Beschwerdeführer in dem betreffenden Verfahren waren Eigentümer zweier Grundstücke, die nach einem Bebauungsplan zur Hälfte bzw. fast vollständig Teil eines Grünzugs werden sollten. Das Bundesverfassungsgericht hat diesen Fall zum Anlass genommen, ausdrücklich die Bindung

des Satzungsgebers eines Bebauungsplanes an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG auszusprechen. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. So muss die planerische Umsetzung öffentlicher Zwecke immer unter Berücksichtigung privater Interessen an der baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen. Diese Voraussetzungen sah das Bundesverfassungsgericht in dem benannten Fall als nicht gegeben an (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338).

So liegt es auch im Fall Ihres Bebauungsplanentwurfs, sollte dieser nicht abgeändert werden. Nach dem Stand der momentanen Planung würde unsere Mandantin erhebliche finanzielle Einbußen erleiden, da ihr bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehendes Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt würde. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde diesen Gesichtspunkt als Interesse unserer Mandantin überhaupt gesehen oder hinreichend gewichtet hat.

2. Keine Rechtfertigung durch öffentliche Zwecke:

Kein Rechtfertigungsgrund für diese abwägungsfehlerhafte Planung kann in dem Schutz und der Entwicklung der vorhandenen Grünflächen sowie der Vermeidung einer Nachverdichtung gesehen werden. Angesichts der Tatsache, dass auf den umliegenden Grundstücken keinerlei Grünfläche für die Öffentlichkeit vorgesehen ist, ergibt sich eine gleichheitswidrige Einschränkung der Baufreiheit unserer Mandantin. Es ist nicht erkennbar, dass der Planung eine Abwägung zu Grunde liegt, die eine gleichmäßige Einschränkung aller Grundstückseigentümer hinsichtlich der von der Gemeinde verfolgten Zwecke umfassen würde. Auch handelt es sich um eine besonders gravierende Ungleichbehandlung, da unserer Mandantin die Inanspruchnahme der gesamten Freifläche auf ihrem Grundstück für öffentliche Zwecke auferlegt werden soll, eine Heranziehung anderer Grundstücke im näheren Umkreis jedoch überhaupt nicht erfolgt.

3. Nichtberücksichtigung von Wohnungsbedarf sowie Parkdruck:

Hinzukommt, dass die Gemeinde offensichtlich weder den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum noch an einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen in dem betreffen-

den Gebiet gewürdigt hat. Insoweit hätte eine abwägungsfehlerfreie Berücksichtigung der Tatsache stattfinden müssen, dass unsere Mandantin auf der noch unbebauten Fläche ihres Grundstücks durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie einer Tiefgarage den herrschenden Wohnungs- und Parkdruck verringern könnte. Gleichzeitig könnte dann ein kleiner Teil des Grundstücks als Spielplatz zur Verfügung gestellt werden, so dass dieses öffentliche Interesse ebenso berücksichtigt werden würde.

4. Keine Rechtfertigung durch die Auflage zur Baugenehmigung:

Zwar ist unserer Mandantin bewusst, dass dem ursprünglichen Bauherrn mit der seinerzeit ergangenen Baugenehmigung zur Auflage gemacht wurde, auf dem Grundstück eine ausreichend große Fläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Ausdrücklich wendet sich unsere Mandantin aber gegen eine Planung, die eine – dazu noch öffentliche – Grünfläche auf annähernd der Hälfte ihres Grundstückes vorsieht. Die Tatsache, dass eine entsprechende Fläche momentan von unserer Mandantin zur Verfügung gestellt wird, ist ein reines Zugeständnis seitens unserer Mandantin und keinesfalls als Einverständnis mit einer Verfestigung dieser Nutzung durch eine entsprechende Planung zu werten.

5. Resümee:

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die jetzt beabsichtigte Planung keinen Bestand haben kann. Dem gegenüber kommt aus unserer Sicht durchaus in Betracht, dass eine Planung auf den Weg gebracht wird, die sowohl den gemeindlichen Interessen gerecht wird als auch den berechtigten Ansprüchen unserer Mandantschaft genügt. Insoweit würden wir vorschlagen, in einem gemeinsamen Gespräch diese Möglichkeiten zu diskutieren und erlauben uns, in den nächsten Tagen mit Ihnen in Verbindung zu treten, um einen Termin zu vereinbaren.

Würdigung:

In seiner von ihm wieder aufgegriffenen Stellungnahme vom 06.02.1013 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Einwandführerin zunächst verfassungsrechtliche Einwendungen geltend gemacht. Er führt aus, der bislang unbebaute Teil ihres Grundstücks müsse „für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleiben; sie habe hier „einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB; die Gemeinde habe bei der Aufstellung „der Bauleitpläne“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; die engen Grenzen, die einer Beschränkungsmöglichkeit der grundsätzlich bestehenden Baufreiheit gesetzt seien, seien überschritten, wenn eine enteignende Wirkung des Bebauungsplans gegeben sei; dies sei hier der Fall.

Zur Begründung bezieht sich die EwF auf den Beschluss des BVerfG vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338 f. Dem vom BVerfG entschiedenen Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beschwerdeführer waren Eigentümer zweier Grundstücke die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen waren und bisher als parkartiger Garten genutzt wurden. Die dortigen Eigentümer wandten sich gegen den Bebauungsplan, durch den das bisher parkartig genutzte Flurstück fast vollständig und das weitere Grundstück etwa zur Hälfte Teil eines überörtlichen Grünzuges werden sollten, auf dessen anderer Seite ein Wohngebiet mit insgesamt 1.025 Wohneinheiten entstehen sollte, von denen möglichst viele an den Grünzug angebunden werden sollten.

Das BVerfG führt hierzu aus (a.a.O. S. 1339 I. Sp.), die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordere, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen würden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten; der VGH hätte daher prüfen müssen, ob der mit der Festsetzung zulässigerweise verfolgte Zweck, das geplante Wohnviertel mit ausreichenden öffentlich zugänglichen Freiflächen zu versorgen, nicht auch unter einer weiter gehenden Schonung des Grundbesitzes der Beschwerdeführer zu erreichen gewesen wäre, und ob ein im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer schmalerer Grünstreifen den Zweck nicht ebenso gut erfüllen könnte; ferner hätte die Frage, ob das betreffende Grundstück insgesamt Baulandqualität besitzt, nicht unentschieden bleiben dürfen.

Die EwF meint zu Unrecht, so liege es auch im Falle des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 77; nach dem Stand der Planung würde sie erhebliche finanzielle Einbußen erleiden, „da ihr bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehendes Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt“ werden würde.

Der vom BVerfG mit dem zitierten Beschluss entschiedene Fall und die Situation der Einwandführerin im Hinblick auf das Grundstück FINr. 748/70 sind im Hinblick auf die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 zu berücksichtigenden Belange nicht vergleichbar: Im Falle der Einwandführerin war die ihrem Rechtsvorgänger für das viergeschossige Wohnhaus auf der nördlichen (etwas größeren) Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 erteilte Baugenehmigung an die Auflage gebunden, auf der südlichen Teilfläche dieses Grundstücks einen Kinderspielplatz zu errichten. Dem lag die Konzeption der Gesamtplanung des Gebiets des heutigen Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 77 zugrunde. Dieser Außenanlagen-Plan vom 26.08.1967 (mit Änderungen vom 17.11.1970) und ebenso der mit dem Prüfstempel des Kreisbaumeisters vom 08.09.1966 versehene Plan des Architekten Köhler sahen vor, dass in den Teilbereichen Mitte und Nord des heutigen Bebauungsplans Nr. 77 je ein Kinderspielplatz zu errichten war und zwar auf den heutigen Grundstücken FINr. 748/65 und 748/70. Dies war in den 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts das absolute Minimum an Kinderspielplätzen für eine derart intensive Wohnbebauung.

Im Bereich Süd des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 77, der gegenwärtig insgesamt aus einem großen ungeteilten Buchgrundstück besteht, schränkt der dort schon ursprünglich geplante Kinderspielplatz zwar die bauliche Ausnutzung des gesamten Grundstücks FINr. 752/05 formal ein, inhaltlich / materiell jedoch nicht, weil schon zur Zeit der Planung die BayBO von 1962 in Art. 8 die Errichtung von Kinderspielplätzen für Wohnbauten verpflichtend vorgesehen hatte.

Im Falle des Bereichs Mitte – zu dem neben dem Grundstück der EwF, FINr. 748/70, die heutigen Grundstücke FINrn. 748/41 bis 49, 748/91 bis 93, 748/111 bis 113 sowie 748/9 gehören, und dessen Planung ebenfalls einen Kinderspielplatz für den gesamten Bereich Mitte vorgesehen hatte – kann nun nicht durch die spätere Aufteilung des Grundstücks in 15 Wohn-baugrundstücke sowie ein Stellplatzgrundstück der erforderliche Kinderspielplatz in 16 kleine Stücke „zerschlagen“ und die Teile auf den einzelnen kleinen Wohngrundstücken realisiert werden. Die Einwandführerin bzw. ihr Rechtsvorgänger haben das Grundstück

FINr. 748/70 vielmehr einschließlich des allen Grundstückseigentümern des Bereichs Mitte dienenden Geländes für den Kinderspielplatz erworben. Dieser Teil seines Grundstücks war nie mit einem Baurecht versehen worden – er war vielmehr ursprünglich Außenbereich und ist von da aus zum Spielplatzgrundstück für den Bereich Mitte geworden.

Das Grundstück FINr. 748/70 war mithin bauplanungsrechtlich von Anbeginn an eingeschränkt durch die mit der Auflage begründete Verpflichtung, in seinem südlichen Teil einen Kinderspielplatz zu bauen und vorzuhalten. Deshalb hatte und hat die Einwandführerin seit Erteilung der Baugenehmigung für die Wohnbebauung auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 kein Baurecht auf der südlichen Hälfte.

2. Die Einwandführerin meint ferner, aus dem Umstand, dass auf den umliegenden Grundstücken keinerlei Grünfläche für die Öffentlichkeit vorgesehen sei, ergebe sich eine gleichheitswidrige Einschränkung ihrer Baufreiheit; es sei nicht erkennbar, dass der Planung eine Abwägung zugrunde liege, die eine gleichmäßige Einschränkung aller Grundstückseigentümer hinsichtlich der von der Gemeinde verfolgten Zwecke umfassen würde; auch handle es sich um eine besonders gravierende Ungleichbehandlung, da der Einwandführerin die Inanspruchnahme der gesamten Freifläche auf ihrem Grundstück für öffentliche Zwecke auferlegt werden solle, eine Heranziehung anderer Grundstücke im näheren Umkreis jedoch unterbleibe (vgl. BVerwG, B. v. 11.04.2012, Juris Rn. 4 ff.).

Wie sich aus dem Bestand der Bebauung im Mittelteil des Planungsgebietes zwischen Christl-Cranz-Straße und Carl-Diem-Straße einerseits und dem Gesamtplan des Ingenieurbüros Obermeier im Auftrag der Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 für die Außenanlagen der Wohnsiedlung Neufahrn / West eindeutig ergibt, war der für dieses Gebiet anzulegende Kinderspielplatz mit umgebender Begrünung (§ 3 Abs. 3 Kinderspielplatzsatzung) im Westen des Bereichs Mitte auf der ganzen südlichen Hälfte des heutigen Grundstücks FINr. 748/70 der Einwandführerin vorgesehen, während die Kfz-Stellplätze für die Wohngebäude dieses Gebiets auf der Ostseite des Bereichs Mitte entlang der Carl-Diem-Straße vorgesehen waren. Kinderspielplatz und Stellplätze waren also für dieses Gebiet insgesamt vorgesehen. Hieran konnte sich auch durch die spätere Aufteilung des Gebiets in zahlreiche Einzel-Baugrundstücke nichts ändern. Die von der Einwandführerin beanstandete angebliche Ungleichbehandlung ist also nicht Folge einer gleichheitswidrigen Einschränkung ihrer Baufreiheit für ihr Grundstück, sondern Folge der späteren Aufteilung dieses Bereichs in ihr Grundstück sowie zahlreiche weitere Einzelgrundstücke, an der ihr Rechtsvorgänger von Anfang an beteiligt gewesen war.

3. Zu Unrecht beanstandet die Einwandführerin eine angebliche „Nichtberücksichtigung von Wohnungsbedarf sowie Parkdruck“; diese könnten durch den Bau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und die Reduzierung des Spielplatzes auf einen kleinen Teil des Grundstücks, auf dessen südlichen Teil, gelindert werden. Dem ist nicht zu folgen:

Der – rudimentär vorhandene – Kinderspielplatz auf dem Grundstück FINr. 748/70 dient der – wenn auch unzureichend dimensionierten und unzureichend realisierten – wenigstens teilweisen – Erfüllung der Spielplatzpflicht für die 14 Wohngebäude des Bereichs Mitte (ohne das damals noch nicht existierende Wohngebäude Carl-Diem-Straße 1). Nach der Spielplatzsatzung der Gemeinde (§ 4 der Satzung) müsste der Spielplatz eine Größe von 1,5 m² je 25 m² Wohnfläche in dem betreffenden Gebiet haben. Die Wohnfläche der Gebäude im Bereich Mitte (ohne Carl-Diem-Straße 1) beläuft sich auf ca. 8.340 m². Der Spielplatz für diesen Bereich müsste nach der Spielplatzverordnung der Gemeinde also eine Spielfläche von ca. 500 m² haben. In der Realität hat dieser Spielplatz aber nur eine Größe von ca. 313 m². Er ist also keinesfalls überdimensioniert, sondern weist ein Defizit von ca. 240 m² Spielfläche auf. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 hat der Spielplatz im Bereich Mitte

eine Größe 1.150 m², von denen nach Abzug der Eingrünung und der Erschließungswege ca. 600 m² für Spielzwecke zur Verfügung stehen.

Dass der im Entwurf vorgesehene Spielplatz auf dem Grundstück FINr. 748/70 mit ca. 1.150 m² Fläche einschließlich der Begrünung des Mindestmaß nach der Spielplatzverordnung überschreitet, ist dem Umstand geschuldet, dass die Gemeinde in allen drei Bereichen des Plangebiets ein vergleichbares Spielplatzangebot schaffen will. Ohnehin sind die Eingrünungsflächen des Spielplatzes im Bereich Mitte großzügig bemessen und sollen mit in die Gemeinschaftsfläche einbezogen werden, um die gewünschte Abschirmung der spielenden Kinder zur Bebauung und ein positives optisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Auch die Übernahme von Einrichtung und Pflege des Spielplatzes durch die Gemeinde bedingt eine etwas größere Dimensionierung.

Im Übrigen: Würde auf der südlichen Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 nur ein erheblich kleinerer Spielplatz festgesetzt, würde ersatzweise auf der restlichen Fläche dieser Hälfte Grünfläche festgesetzt werden – jedenfalls würde keine Wohn- oder sonstige Bebauung festgesetzt werden.

4. 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.

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.

5. 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 zwei Planungsziele aufgegriffen: die Kinderspielplätze (a) und das durchlässige Wegenetz (b).

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. Diese Spielplätze in einer den Auflagen zur Baugenehmigung und der Kinderspielplatzsatzung genügenden Verfassung zu unterhalten, lässt die städtebauliche Erforderlichkeit einer bauplanungsrechtlichen 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 Durchgangsverbots (siehe das entsprechende Foto in der Begründung des Bebauungsplans) unmittelbar deutlich.

6. Die Einwandführerin trägt vor, für die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO auf den Bestand der bisherigen Bebauung im Plangebiet könne ein Rechtfertigungsgrund nicht in dem Schutz und der Entwicklung der vorhandenen Grünflächen sowie der Vermeidung einer Nachverdichtung gesehen werden. Dies trifft nicht zu:

Da für die Höhen der vorhandenen Gebäude kein abschließendes Maß durch Festsetzung einer Höhenbegrenzung oder einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen ist, soll insoweit eine gewisse Nachverdichtung nicht ausgeschlossen, soweit z. B. das Erfordernis der Bereitstellung der dafür notwendigen zusätzlichen Stellplätze gelöst wird. Aus städtebaulichen Gründen wird derzeit eine Begrenzung der Bauhöhen nicht für erforderlich gehalten.

Die Erhaltung und die Entwicklung der vorhandenen Grün- und Freiflächen und ihr Schutz vor weiterer Überbauung sind dagegen ein städtebaulicher Rechtfertigungsgrund für die Festsetzung der Baugrenzen. Der Bestand und die Pflege und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen sind angesichts der z. T. sehr massiven Bebauung des Gebiets ein wesentliches Element für die Erhaltung der Wohnqualität in diesem Gebiet.

Die Baufreiheit der Einwandführerin wird hierdurch auch nicht gleichheitswidrig eingeschränkt, denn der Rechtsvorgänger der Einwandführerin hat das Grundstück FINr. 748/70 unter Einbeziehung des von Anbeginn an in der Planung des Baugebiets Mitte für dieses Gebiet vorgesehenen Kinderspielplatzes mit umgebender Grünfläche erworben, die nicht als Baufläche geplant war. Deshalb ist auch das Argument verfehlt, die Gleichheitswidrigkeit bestünde darin, dass die anderen Grundstücke des Bereichs Mitte für eine der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Grünfläche und Kinderspielplätze nicht "herangezogen" werden. Das war so schon Inhalt des Plans der Außenanlagen der Raumbau GmbH & Co. KG und der seinerzeit erteilten Baugenehmigung. Diese öffentlichen Zwecke waren der südlichen Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 schon vor Erwerb dieses Grundstücks durch den Rechtsvorgänger der jetzigen Eigentümerin auferlegt worden.

7. Die Einwandführerin wendet sich gegen die Festsetzung der Spielflächen als öffentliche Spielplätze. Die hierfür angegebenen Gründe greifen nicht durch:

a) Die Einwandführerin trägt vor, es sei nicht berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauung auf ihrem Grundstück mit einer Wohnfläche von ca. 1.500 m² zur Deckung des hier von ausgelösten Spielflächenbedarfs eine Fläche von nur ca. 90 m² anstatt einer Fläche von ca. 1.150 m² erforderlich mache. Der Spielplatz auf der südlichen Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 dient jedoch nicht nur dem von der Wohnbebauung auf der nördlichen Hälfte dieses Grundstücks ausgelösten Spielplatzbedarf, sondern dem von der gesamten Wohnbebauung des Bereichs Mitte ausgelösten Bedarf. Bereits in der ursprünglichen Planung des gesamten Gebiets des Bebauungsplans Nr. 77 war es als städtebaulich richtig und sinnvoll erkannt worden, nicht jedem Wohnhaus seine mehr oder weniger kleine Spielplatzzecke (wie sie z. B. heute exemplarisch auf dem nachträglich mit einer Wohnbebauung anstelle der ursprünglichen Tankstelle bebauten Grundstück FINr. 748/115 zu sehen ist) zuzuweisen, sondern den Spielplatzbedarf für jedes dieser drei Gebiete durch einen entsprechend größeren und damit für seinen Zweck viel geeigneteren gemeinsamen Spielplatz zu befriedigen.

b) Der derzeitige Zustand dieser drei Spielplatz-Flächen – auch des auf dem Grundstück der Einwandführerin gelegenen – zeigt aber deutlich, dass die Anlage, Einrichtung, Unterhaltung und Pflege dieser Kinderspielplätze durch die Eigentümer dieser Flächen weitestgehend vernachlässigt worden sind.

Mit ihren umfangreichen Ausführungen zu der Spielplatzpflicht gemäß Art. 7 BayBO 2008 und ihren Hinweisen auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn vermischt die Einwandführerin die Rechtsebenen des Bauplanungsrechts nach dem BauGB und des Bauordnungsrechts nach der BayBO in unzulässiger Weise (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 der Einwandführerin versucht, im Wege der Ersatzvornahme den Spielplatz in einen angemessenen Ausbauzustand zu versetzen. Hiergegen hat der Rechtsvorgänger der Einwandführerin eingewandt, die Spielfläche auf seinem Grundstück sei nach der ursprünglichen Planung aus der Zeit vor seinem Erwerb des Grundstücks dem Spielplatzbedarf des gesamten Bereichs Mitte 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 Mitte des Bebauungsplans Nr. 77 einen Spielplatz als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festzusetzen und erforderlichenfalls in die öffentliche Hand der Gemeinde Neufahrn zu übernehmen und von dieser selbst anlegen und unterhalten zu lassen.

Der Verweis der Einwandführerin auf die Spielplatzpflicht der übrigen Eigentümer von Wohngebäuden im Gebiet Mitte ist städtebaulich verfehlt, da seine Realisierung zu einer Vielzahl von kleinsten Mini-Spielplätzen auf den einzelnen Wohngrundstücken führen würde, was dem Spielplatzbedarf der Kinder in dem Gebiet - wie schon von der ursprünglichen Planung gesehen worden war - nicht entsprechen würde. Zu Unrecht meint die Beschwerdeführerin auch, 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 Mitte, also aus der dem Grundstück FINr. 348/07 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.

Im Hinblick auf die angesprochenen Immissionskonflikte, hervorgerufen möglicherweise auch durch ältere Kinder, ist mitzuteilen, dass diese nach der TA-Lärm sicherlich nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung für das Grundstück der Einwandführerin führen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Ausweisung als Bolzplatz o. ä. nicht vorgesehen ist, da in unmittelbarer Nähe (FINr. 773/4) bereits ein Bolzplatz vorhanden ist.

Diskussionsverlauf:

GR Funke ging von einem anhängigen Rechtsstreit aus.

BAL Schöfer teilte mit, dass der Bebauungsplan rechtssicher aufgestellt worden sei. Insbesondere deswegen habe man sich bereits bei der Formulierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eines Rechtsanwaltes bedient.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die im Bebauungsplan erforderlichen Anpassungen ergeben sich aus der Würdigung der Stellungnahme der Bauverwaltung.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.7 Stellungnahme Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme der Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn

Unter Berücksichtigung der Würdigung zu den Stellungnahmen der Bürger und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange empfiehlt die Bauverwaltung in Absprache mit der juristischen Beratung der Gemeinde Neufahrn den Bebauungsplan Nr. 77 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen.

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Festsetzungen durch Planzeichen			
Punkt 2. Überschrift geändert:	Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauGB und Gemeinschaftsanlagen §9(1)22 BauGB	Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauGB	
Punkt 2. Text geändert: zu Planzeichen 4	Tiefgarage	Tiefgarage, einschließlich Zufahrten	
Punkt 3. Überschrift geändert:	Flächen für den Gemeinbedarf §9 (1) 5 BauGB	Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 22 BauGB	
Punkt 3 Text geändert zu Planzeichen 1	Öffentlicher Spielplatz	Spielplätze (Spielplatz I, II und III) (s. Satzungstext)	Ergänzt wurde: Benennung Spielplatz I,II,III Geändert wurde: das jeweilige Planzeichen
Punkt 3 Planzeichen 2 ergänzt		Planzeichen Tiefgarage Text: Tiefgarage einschließlich Zufahrten	Geändert wurde: Planzeichen TG auf FlNr.748/65
Punkt 6. Überschrift geändert	Private Grünfläche § 9 (1) 15	private Grünfläche mit Pflanzbindungen und -geboten §9(1)15 und § 9(1) 25	
Punkt 6. Text geändert zu Planzeichen 1	Private Grünfläche	private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, mit Pflanzbindungen und –geboten (s. Satzungstext)	Planzeichen in Legende wurde geändert: grün unterlegt
Punkt 8 Planzeichen 1+2 zusammengefasst	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Satzungstext) Fahrrecht zugunsten der Gemeinde (s. Satzungstext)	Mit Geh- und / oder Fahrtrechten in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (s. Satzungstext)	Ergänzungen zur Darstellung Wegerecht Bereich Nord: Weg von Carl-Diem-Str. zur Christl-Cranz-Str. entlang HNrn. Carl-Diem-Straße 9a-d - Weg von Carl-Diem-Str. bis Spielplatz II entlang HNrn. Carl-Diem-Straße 3a-d

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
			- Gehrecht auf Gehsteig vor Gebäuden Sepp-Manger-Straße 3a und 3b FlurNrn. 748/56 und 748/113) Bereich Mitte: - Abzweigender Fußweg zur Christl-Cranz-Straße auf FlurNr. 748/91 Bereich Süd: Gehrecht bis zu den Hautüren von Sepp-Herberger-Straße 17 und 19 - Wege zur Sparkasse und den weiteren Geschäften an der Christl-Cranz-Straße Weg von der Christl-Cranz-Str. zum Innenhof, zwischen TG-Zufahrt und HNr. Christl-Cranz-Str. 6 An allen Wegen mit Dienstbarkeit wurden Maßangaben zur Wegebreite ergänzt
Hinweise durch Planzeichen			
Text geändert zu 11. Planzeichen zu Hinweisen	Begrünte Fläche auf Baugrundstücken	Haus- und Wohngärten auf Baugrundstücken (Art.7 Abs.1 BayBO 2008)	
Plandarstellung geändert. zu 17. Planzeichen zu Hinweisen	Nachrüsten des 2. Rettungsweges durch Maßnahmen am Gebäude	unverändert	Planzeicheneintrag verschoben/ergänzt Sepp-Mangerstr. 1a, 1b: je 2x Sepp-Mangerstr. 1c: 1x Carl-Diem-Str. 11d: 2x Carl-Diem-Str. 11a-11c: 5x

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Festsetzungen durch Text			
Punkt 1.1.1 Text geändert	Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausschließlich Nutzungen nach § 4(2) Nrn. 1-3 BauNVO zugelassen.	Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zulassung von Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.	
Punkt 1.1.2 Text geändert	Im Mischgebiet werden ausschließlich Nutzungen nach § 6(2) Nrn. 1-5 BauNVO zugelassen.	Im Mischgebiet sind die Zulassung von Nutzungen nach § 6(2) 6-8 BauNVO und von Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.	
Punkt 1.2 Überschrift geändert	Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	Flächen für Nebenanlagen	
Punkt 1.2.3 (neu) eingefügt		Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FINr. 752/5 sind – auch in Fällen von Grundsteilungen - bestimmt der Wohn- und Mischgebietenutzung der FINr. 752/5 zu dienen. In den Fällen von Grundstücksteilungen ist dies dauerhaft sicherzustellen.	
Punkt 1.2.4 (= Punkt 1.2.3 alt)	Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung in der Fassung vom 11.04.2005 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt. Die Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 gilt nicht für die dinglich gesicherten öffentlichen Spielplätze.	Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung in der <u>Fassung der Änderung vom 25.05.2009</u> mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt. (4. Satz entfällt)	
Punkt 1.3 Überschrift geändert Zwischenüberschriften eingefügt	Gemeinbedarfsfläche „öffentlicher Spielplatz“	Flächen für Gemeinschaftsanlagen <i>Zwischenüberschrift 1</i> Oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen) <i>Zwischenüberschrift 2</i> Spielplätze (Gemeinschaftsanlagen)	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Punkt 1.3.1 eingefügt		Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 gelten sinngemäß	
Punkt 1.3.2 eingefügt		Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FINr. 748/65 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113	
Punkt 1.3.3 eingefügt		Die oberirdischen Stellplätze auf FINr. 748/76 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/111, 748/112.	
Punkt 1.3.4 eingefügt		Der Spielplatz I auf dem Grundstück FINr. 748/65 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Nord zu dienen bestimmt: FINrn.: 748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113, 748/115.	
Punkt 1.3.5 eingefügt		Der Spielplatz II auf dem Grundstück FINr. 748/70 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Mitte zu dienen bestimmt: FINrn.: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/93, 748/111, 748/112.	
Punkt 1.3.6 eingefügt		Der Spielplatz III auf dem Grundstück FINr. 752/5 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 der gesamten Wohnbebauung des Bereichs Süd auf dem Grundstück FINr. 752/5 zu dienen bestimmt.	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Punkt 1.3.7 (Punkt 1.3.1 alt) Text geändert	Die als öffentlich festgesetzten Spielplätze sind durch Begründung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt zu übernehmen. Die öffentlichen Spielplätze werden von der Gemeinde angelegt und gewartet und ihr Bestand als öffentlicher Spielplatz gesichert.	Für die als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielplätze sind erforderlichenfalls Dienstbarkeiten anzuordnen a) zu Gunsten der Grundstücke, denen die Spielplätze zu dienen bestimmt sind, b) zu Gunsten der Gemeinde. Die Spielplätze werden erforderlichenfalls von der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt übernommen, angelegt, gewartet und in ihrem Bestand gesichert.	
Punkt 1.4 (Punkt 1.5 alt) Text Überschrift geändert	Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen	Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	
Punkt 1.4.1 (Punkt 1.5.1 alt) Text geändert	Die mit einem Gehrecht belasteten Wege sind in der Breite der bestehenden Wege für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern, durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	Die mit einem Gehrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in der angegebenen Breite für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	
Punkt 1.4.2 (Punkt 1.5.2 alt) Text geändert	Die mit einem Fahrrecht belasteten Wege sind in einer Breite von 3,5m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der öffentlichen Kinderspielplätze zu sichern durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	Die mit einem Fahrrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in einer Breite von 3,5 m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der Kinderspielplätze I, II und III zu sichern. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	
Punkt 1.7.3 (Punkt 1.8.3 alt)	Die im Plan festgesetzten "privaten Grünflächen" sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht ...	Die im Plan festgesetzten "privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung" werden überdeckt mit dem Bepflanzungsgebot nach § 9 (1) Nr.25 BauGB. Sie sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht Festsetzungen für den Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern getroffen wurden.	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Örtliche Bauvorschriften			
Punkt 2.1.2 Text geändert	Einfriedungen in den festgesetzten "privaten Grünflächen" sind nicht zulässig. Einfriedungen zum...	Einfriedungen in den festgesetzten "privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung" sind nicht zulässig. Einfriedungen zum Schutz von Wohnungsgärten und Bewohnergärten sind in Verbindung mit den festgesetzten Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (FlurNr. 752/5) nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.	
Hinweise durch Text			
Punkt 3.1.5 eingefügt		Bei vorhandenen und geplanten Kinderspielplätzen ist Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Amtlich ausgewiesene Kinderspielplätze sind nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten.	
Punkt 3.2.2	Es gilt die Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 der Gemeinde Neufahrn soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.	Es gilt die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der Fassung der Änderung v. 25.05.2009 soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.	
Punkt 3.4.1 eingefügt		Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 544 m ü. NN.	
Verfahrensvermerke			
Punkt 7 eingefügt		Die erneute Auslegung (§ 4a (3) Satz 1-4 BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vomhat in der Zeit vom.... bis....stattgefunden.	

Die Änderungen bzw. Ergänzungen machen eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 erforderlich. Die Auslegungsfrist wird jedoch auf zwei Wochen verkürzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.8 Stellungnahme Neubo Hausverwaltung

Sachverhalt:

Stellungnahmen der Neubo Hausverwaltung vom 03.11.2015

im Namen der Eigentümer der im Nachfolgenden aufgeführten Wohnungseigentümergeinschaften legen wir zur Fristwahrung gegen den bei der Gemeinde Neufahrn aufliegenden Bebauungsplan Nr. 77 als vertretungsberechtigt bestellte Hausverwaltung Widerspruch ein:

1025 WEG Carl-Diem-Str. 1 c, Neufahrn
1124 WEG Carl-Diem-Str. 1 d, Neufahrn
1021 WEG Carl-Diem-Str. 3 c, Neufahrn
1019 WEG Carl-Diem-Str. 5 a, Neufahrn
1018 WEG Carl-Diem-Str. 5 b, Neufahrn
1023 WEG Carl-Diem-Str. 9 c, Neufahrn
1002 WEG Sepp-Manger-Str. 1 b, Neufahrn
1054 WEG Sepp-Manger-Str. 3 b, Neufahrn
1008 WEG Tiefgaragenanlage in Neufahrn

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der Eigentümer der im Nachfolgenden aufgeführten Mietwohnanlagen legen wir zur Fristwahrung gegen den bei der Gemeinde Neufahrn aufliegenden Bebauungsplan Nr. 77 als vertretungsberechtigt bestellte Hausverwaltung Widerspruch ein:

Carl-Diem-Str. 5 d, Neufahrn
Carl-Diem-Str. 9 b, Neufahrn
Sepp-Manger-Str. 1 c, Neufahrn

Mit freundlichen Grüßen

Würdigung:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von Freitag, den 02.10.2015 bis Mittwoch, den 04.11.2015. Dabei bestand für Jedermann die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen, wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.

Im Hinblick auf die Vorschrift des § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist festzuhalten, dass die Schreiben vom 03.11.2015 keine inhaltlichen Stellungnahmen zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 enthalten.

Ein weiteres nicht fristgerecht am 03.03.2016 eingegangenes Schreiben mit Protokollen von durchgeführten Eigentümerversammlungen hat ebenfalls keine substanziellen Einwände vorgebracht. Hierin wurden Beschlüsse beigelegt, welche einstimmige Ablehnungen zur Errichtung eines Kinderspielplatzes aufweisen.

Bis Ende März 2016 sind keine expliziten Beanstandungen bzgl. der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 77 von Seiten der von der Neubo Hausverwaltung verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften dargelegt worden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.2 Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

TOP 4.2.1 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute, jedoch verkürzte öffentliche Auslegung (2 Wochen).

Stellungnahmen können in diesem Fall nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bauantrag für die Errichtung eines Zwischengeschosses - Sozialtrakt - in der Kopfhalle, Fl.-Nr. 912, Gmgk. Neufahrn, Ludwig-Erhard-Straße 12 ; Antragsteller: DPD Geo Post Deutschland, Wailandstraße 1, 63741 Aschaffenburg

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Zwischengeschosses, bestehend aus einem Sozialtrakt mit Dusch-, Wasch- und Umkleieräumen, Teeküche und Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 912 - Gemarkung Neufahrn. Es handelt sich bei dem Bestandsgebäude gemäß Baugenehmigung von 1964 um ein Büro- und Sozialgebäude mit einer sich nordwestlich anschließenden Produktionshalle. Das Zwischengeschoss soll im südöstlichen Teil des Büro- und Sozialgebäudes eingebaut werden.

Die bisherigen Sozialräume befinden sich in einem weiteren, kleineren Gebäude, das sich südlich der Produktionshalle im Bereich des Parkplatzes direkt an der Ludwig-Erhard-Straße befindet. Dieses Gebäude soll gemäß schriftlicher Bestätigung durch Herrn Lodde, Vertreter des Bauherrn, in zwei bis drei Jahren abgerissen werden. Ein Ersatzbau ist nicht geplant, sondern auf der entstehenden Freifläche soll dann eine zusätzliche Parkfläche entstehen. Aus diesem Grund sollen die Sozialräume in das Zwischengeschoss des Büro- und Sozialgebäudes verlagert werden.

Der Grund für den Bauantrag ist ausschließlich die Verlagerung der Personalräume aufgrund des geplanten Abrisses der bisherigen Personalräume.

Im Zwischengeschoß, das zwischen Erdgeschoß und erstem Obergeschoß errichtet werden soll, sind Dusch-, Wasch-, Umkleide- und Aufenthaltsräume für die gewerblichen Mitarbeiter geplant. Weiter sollen zwei Teeküchen sowie Abstell- und Putzräume entstehen. Darüber hinaus sollen an der Ostfassade drei zusätzliche Fenster eingebaut werden.

Das Zwischengeschoß soll mit einer Breite von 12 m und einer Tiefe von 34 m, errichtet werden. Jedoch erstreckt sich die Breite von 12 m nicht auf die gesamte Tiefe, sondern gliedert sich in drei unterschiedliche breite Flächen (siehe Lageplan mit Kennzeichnung des geplanten Bauvorhabens), so dass eine Fläche von 254 m² entsteht.

Der Einbau der Räume soll auf einem Stahlgerüst erfolgen. Die Fläche des geplanten Zwischengeschoßes ist kleiner als 50 % der Hallengrundfläche. Die Bestandshalle bleibt damit als erdgeschoßige Halle erhalten.

Rechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet ohne Bebauungsplan gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung entspricht nach der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Es sind bis auf den Einbau von drei zusätzlichen Fenstern an der Ostfassade keine die äußerliche Gestalt und Form des vorhandenen Baukörpers betreffende Baumaßnahmen vorgesehen, so dass die Kubatur des Gebäudes nicht verändert wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Stellplatzrelevante Flächen entstehen nicht.

Brandschutz

Der Brandschutznachweis, der durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt wird und als Anlage zum Bauantrag beigefügt ist, wird im Rahmen der Baugenehmigung durch das Landratsamt Freising geprüft.

Statik

Der Standsicherheitsnachweis wird derzeit erstellt und dem Landratsamt vorgelegt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für den Neubau eines Zwischengeschoßes, bestehend aus einem Sozialtrakt mit Dusch-, Wasch- und Umkleideräumen, Teeküche, Aufenthaltsräumen sowie Putz- und Abstellraum auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 912 - Gemarkung Neufahrn.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 6 Bauantrag für die Errichtung eines Wohnheims mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen, Fl.-Nr. 578, Gmgk. Giggerhausen, Nähe Schaidenhauser Straße;
Antragsteller: Bau- und Planungsbüro Kapfer GmbH, Unterbachham 3,
84140 Gangkofen;**

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohnheimes mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578, Gemarkung Giggerhausen, Nähe Schaidenhauser Straße. Es sollen hierbei 16 Wohneinheiten entstehen.

Rechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das geplante Bauvorhaben nicht zulässig. Weiter könnte das Bauvorhaben als „Sonstiges Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 578 liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straßenfläche an. Zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 578 und der öffentlichen Straßenfläche befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 577. Eigentümer dieses Grundstückes ist die Gemeinde Neufahrn. Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 577 handelt es sich um eine Grünfläche, die nicht Bestandteil der öffentlichen Straßenfläche ist. Zur Erschließung i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB bedarf es deshalb einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) durch die Gemeinde Neufahrn zu Lasten des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 577, die nicht erteilt werden kann.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Grundstück Fl.-Nr. 577 um einen Ranken (bestockter Steilhang), so dass eine wegemäßige und fußläufige Erschließung allein schon aus diesem Grund nicht möglich ist. Aus den oben genannten Gründen ist die Erschließung nicht gesichert.

Das Einvernehmen zum vorgenannten Bauantrag kann nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Das betreffende Grundstück sei bisher baulich nicht genutzt worden. Auf dem angrenzenden gemeindlichen Hanggrundstück, das nicht der Straße zuzurechnen sei, befinde sich eine Randbepflanzung. Da das Grundstück im Ausbereich liege und nicht erschlossen sei, müsse ein Baurecht verneint werden.

Ohne explizit besagtes Grundstück anzusprechen, regte GR Rübenthal eine Weiterentwicklung in den Ortsteilen an.

GR Pflügler wies auf die vorhandenen Hochspannungsleitungen hin und bat darum, auch die Lärmimmission zu berücksichtigen.

Auf Anfrage von GRin Schablitzki teilte BAL Schöfer mit, dass 16 Container analog unserer Obdachlosenunterbringung geplant seien.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für die Errichtung eines Wohnheims mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578, Gemarkung Giggenhausen, Nähe Schaidenhauser Straße.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

TOP 7 Bauantrag für die Errichtung einer Schallschutz- und Sichtschutzwand, Fl.-Nr. 397, Gmgk. Neufahrn, Mozartstraße 10, 85375 Neufahrn; Antragstellerin: Frau Sabine Trost, Kulischstraße 7, 85354 Freising;

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung einer Schallschutz- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Mozartstraße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 397 - Gemarkung Neufahrn. Es handelt sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben, da die Schallschutzwand mit einer Höhe von mehr als 2 m geplant ist.

Die Schallschutz- und Sichtschutzwand soll zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 397 und Fl.-Nr. 704/24 als Lärm- und Sichtschutz vor den vorbeifahrenden Zügen errichtet werden.

Die Höhe der Schallschutz- und Sichtschutzwand ist entsprechend des Geländeniveaus mit 2,60 m bis 2,78 m vorgesehen. Die Schallschutz- und Sichtschutzwand wird profiligleich an die bereits bestehende Schallschutzwand entlang der Schubertstraße angebaut. Es ist eine Abweichung von § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Einfriedungssatzung hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe von Einfriedungen erforderlich.

Die Tiefe der bestehenden Schallschutzwand entlang der Schubertstraße soll ebenfalls übernommen werden.

Rechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet ohne Bebauungsplan gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet an der Beethovenstraße“ sieht entlang der Schubertstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 401/10, beginnend auf Höhe des Grundstück Fl.-Nr. 401/3, - Schubertstraße 45 - und endend auf Höhe des Grundstück Fl.-Nr. 401/22, - Schubertstraße 9 - eine bis zu 3 m hohe, begrünte Schallschutzwand vor. Diese Schallschutzwand ist entsprechend der Festsetzung des oben genannten Bebauungsplans errichtet worden.

Art und Maß des Bauvorhabens fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aus diesem Grund könnte das Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die Schallschutz- und Sichtschutzwand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vollständig begrünt wird. Die Begrünung ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 704/24 vorzunehmen. Eigentümer dieses Grundstücks ist die Gemeinde Neufahrn. Die Gemeinde Neufahrn erteilt die Erlaub-

nis, die Bepflanzung der Schallschutz- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 704/24 vorzunehmen. Die Kosten für die Anpflanzung und Unterhaltung der Bepflanzung hat die Antragstellerin zu tragen.

Die Abweichung von § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Einfriedungssatzung hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe von Einfriedungen könnte erteilt werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung einer Schallschutz- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Mozartstraße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 397, Gemarkung Neufahrn.

Die Abweichung von § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Einfriedungssatzung hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe von Einfriedungen wird erteilt.

Die Schall- und Sichtschutzwand ist auf der Außenseite zu begrünen. Die Gemeinde Neufahrn gestattet stets widerruflich die Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 704/24 der Gemarkung Neufahrn für die Anpflanzung der hierfür erforderlichen Rank- bzw. Kletterpflanzen.

Die Kosten für die Anpflanzung und Unterhaltung der Bepflanzung hat die Antragstellerin zu tragen.

Die Anpflanzung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Neufahrn abzustimmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 Bekanntgaben

**TOP 8.1 Bauantrag für die Errichtung eines Tierheims, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn;
Antragsteller: Tierschutzverein Freising e. V., Wollersdorf 13 a,
85419 Mauern;**

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 20.11.2015, vollständig eingegangen am 04.04.2016, wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Tierheims auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1354/11, Gemarkung Neufahrn beantragt. Das Grundstück wird erschlossen von der Münchner Straße - Staatsstraße 2350 - und befindet sich gegenüber dem Klärwerk Gut Marienhof, unmittelbar an der Gemeindegrenze von Eching.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Vorhaben zulässig das wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Die Erschließung erfolgt von der Münchner Straße - Staatsstraße 2350 -.

Die Grundstücksfläche beträgt 20.000 m². Die versiegelte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 892 m², das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,04.

Vorgesehen sind eine Gebäudelänge (Ost-West) von 58,54 m und eine Gebäudebreite (Nord-Süd) von 42,20 m sowie eine maximale Firsthöhe von 3,54 m beim Flachdach und 3,59 m bei den Pultdächern.

Bis auf den zentralen Gebäudeteil, bestehend aus Eingangsbereich, Empfangsbüro und Mehrzweckraum, der mit einem Flachdach vorgesehen ist, sind alle weiteren Gebäudeteile mit einem Pultdach geplant.

Geplant sind ein Hundetrakt im nordwestlichen Gebäudeteil mit zehn Zwingern sowie ein Katzentrakt für Katzen und Kleintiere mit ebenfalls zehn Zwingern im südwestlichen Gebäudeteil.

Nördlich des Hundetrakts sind zwei insgesamt 400 m² große Hundeausläufflächen geplant. Weitere Hundeausläufflächen sind südlich des Katzentrakts mit einer Fläche von ca. 2.860 m² vorgesehen.

Östlich des Hundetrakts sind Personal- und Technikräume sowie Futterlager, Futterküche, Wäscherei und die WC-Anlagen vorgesehen.

Weiter ist ein Mehrzweckraum im Zentrum des Gebäudes als Veranstaltungsraum geplant. Östlich des Mehrzweckraums sind die Verwaltungsbüros mit Empfangsbereich vorgesehen.

Im südöstlichen Gebäudeteil sind die Räume für die tierärztliche Versorgung vorgesehen, bestehend aus dem Tierarztzimmer, Isolierzimmer, sowie Krankenzimmer und Räume für die Notaufnahme der Hunde, Katzen und Kleintiere.

Es sind 20 Stellplätze vorgesehen. Tierheime sind in der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung nicht explizit aufgeführt, so dass die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für Verkehrsquellen gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsinnenministeriums vom 12.02.1978, veröffentlicht im Ministerialblatt Nr. II B 4 - 9134 - 79, Seiten 181/189, ermittelt wurden. Der rechnerische und zeichnerische Stellplatznachweis ist danach erfüllt.

Es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 gemäß Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO), so dass das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt werden konnte.

Es wurde das Einvernehmen erteilt:

- Abweichung von § 4 Abs. 3 der Stellplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der fehlenden Bepflanzung durch standortgerechte Bäume und Sträucher bei Stellplatzanlagen für sechs oder mehr Fahrzeuge und hinsichtlich des fehlenden mindestens zwei Meter breiten Bepflanzungsstreifens nach jeweils drei Stellplätzen.

Das Einvernehmen zu den genannten Befreiungen konnte nach pflichtgemäßer Ermessensausübung erteilt werden, da gemäß Freiflächengestaltungsplan eine ausreichende Ersatzpflanzung erfolgt.

Diskussionsverlauf:

Im Hinblick auf die geplante Reptilienauffangstation äußerte sich Bgm. Heilmeier zuversichtlich. Er rechne mit dem Gesamtpaket, eventuell in etwas „abgespeckter Form“.

TOP 8.2 Trinkbrunnen

GR Pflügler berichtete, dass der bei der Aktion Stadtradeln 2015 gewonnene Trinkwasserbrunnen (Preis für > 10.000 km) nach Abstimmung mit BAL Schöfer im Ostende des Marktplatzes errichtet werde.

TOP 9 Anfragen

- keine –

Neufahrn, 22.09.2016

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Michael Schöfer

Bauamtsleiter

Ursula Gailus

Protokollführung