



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/174/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.07.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße";

Würdigung Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2;

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 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 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 25.04.2016 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

Würdigung:

In seiner von ihm wieder aufgegriffenen Stellungnahme vom 06.02.2013 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 Wohnbaugrundstücke 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 Spielplatzecke (wie sie z. B. heute exemplarisch auf dem nachträglich mit einer Wohnbebauung anstelle der ur-

sprünglichen 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:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die im Bebauungsplan erforderlichen Anpassungen ergeben sich aus der Würdigung der Stellungnahme der Bauverwaltung.

Beratungsergebnis:

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