

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2017.

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 Gemeinderates

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Rathaus, Sitzungssaal		
<b><u>am:</u></b>	Dienstag, den 26.09.2017		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	21:05 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Nicole Dobner		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz

Mayer, Hans

Seidenberger, Thomas

Auinger, Manuela

Caven, Matthias

Eschlwech, Josef

berufsbedingt abwesend von 19:50 - 20:30 Uhr

Frommhold-Buhl, Beate

Funke, Ingrid

Funke, Markus

Iyibas, Ozan

Manhart, Norbert

berufsbedingt abwesend bis 19:20 Uhr

Meidinger, Christian

Michels, Gerhard

Nadler, Christian

Pflügler, Florian

Pflügler, Stephanie

Printz, Harald

Rottenkolber, Michael

Rübenthal, Burghard

Schablitzki, Ursula

Sen, Selahattin

**Abwesend:**

Häuser, Johannes  
Holzner, Josef Dr.  
Kürzinger, Christa  
Oberlader, Alfred

urlaubsbedingt entschuldigt  
krankheitsbedingt entschuldigt  
krankheitsbedingt entschuldigt  
berufsbedingt entschuldigt

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- |         |   |               |
|---------|---|---------------|
| 1)      | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 24.07.2017 - öffentlicher Teil  | Vorz/055/2017 |
| 2)      | Dorferneuerung Fürholzen  |               |
| 2.1)    | Vorstellung aktuelle Planung in Verbindung mit dem Gemeinschaftshaus  | Bau/197/2017  |
| 2.2)    | Neubau Gemeinschaftshaus Fürholzen, Sachstandsbericht und Kostenentwicklung   | Bau/198/2017  |
| 3)      | Vorstellung Planungskonzept altengerechtes Wohnen in der Bahnhofstraße  | Bau/219/2017  |
| 4)      | Vorlage Prüfungsergebnis Neubau Mensa Mittelschule mit Erweiterung Mehrzweckhalle   | Bau/217/2017  |
| 5)      | Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes - Auftragserteilung der Leistungen für die Betreuung eines Vergabeverfahrens (VgV) | Bau/196/2017  |
| 6)      | Bebauungsplan Nr. 77<br>"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße"  | Bau/147/2017  |
| 6.1)    | Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                            |               |
| 6.1.1)  | Bürger 1  | Bau/148/2017  |
| 6.1.2)  | Bürger 2  | Bau/149/2017  |
| 6.1.3)  | Bürger 3  | Bau/150/2017  |
| 6.1.4)  | Bürger 4  | Bau/151/2017  |
| 6.1.5)  | Bürger 5  | Bau/152/2017  |
| 6.1.6)  | Bürger 6  | Bau/153/2017  |
| 6.1.7)  | Landesamt für Denkmalpflege   | Bau/154/2017  |
| 6.1.8)  | Agenda 21   | Bau/155/2017  |
| 6.1.9)  | Flughafen München GmbH  | Bau/156/2017  |
| 6.1.10) | Landratsamt Freising - Altlasten  | Bau/157/2017  |
| 6.1.11) | Landratsamt Freising - Ortsplanung  | Bau/158/2017  |
| 6.1.12) | Deutsche Telekom  | Bau/159/2017  |
| 6.1.13) | E.ON Bayern AG  | Bau/161/2017  |
| 6.1.14) | Energie Südbayern   | Bau/162/2017  |
| 6.1.15) | Regierung von Oberbayern - Brandschutz  | Bau/163/2017  |
| 6.1.16) | Kabel Deutschland GmbH  | Bau/164/2017  |
| 6.1.17) | Freiwillige Feuerwehr Neufahrn  | Bau/165/2017  |

- |         |  |              |
|---------|--|--------------|
| 6.1.18) | Handwerkskammer für München und Oberbayern   | Bau/166/2017 |
| 6.2)    | Würdigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB |              |
| 6.2.1)  | Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn  | Bau/167/2017 |
| 6.2.2)  | Neubo Hausverwaltung   | Bau/168/2017 |
| 6.2.3)  | Handwerkskammer für München und Oberbayern   | Bau/169/2017 |
| 6.2.4)  | Regierung von Oberbayern - Brandschutz   | Bau/170/2017 |
| 6.2.5)  | Landratsamt Freising - Altlasten   | Bau/171/2017 |
| 6.2.6)  | Flughafen München GmbH   | Bau/172/2017 |
| 6.2.7)  | Bürger 1 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)  | Bau/173/2017 |
| 6.2.8)  | Bürger 2 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)  | Bau/174/2017 |
| 6.3)    | Würdigung der Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB                   |              |
| 6.3.1)  | Flughafen München GmbH   | Bau/175/2017 |
| 6.3.2)  | Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern   | Bau/176/2017 |
| 6.3.3)  | Bürger 1 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)  | Bau/177/2017 |
| 6.3.4)  | Bürger 2 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)  | Bau/178/2017 |
| 6.4)    | Satzungsbeschluss  | Bau/179/2017 |
| 7)      | Bebauungsplan Nr. 91 - 2. Änderung "Gewerbepark Römerweg"  | Bau/192/2017 |
| 7.1)    | Würdigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB |              |
| 7.1.1)  | Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz  | Bau/180/2017 |
| 7.1.2)  | Bundesnetzagentur  | Bau/181/2017 |
| 7.1.3)  | Energie Südbayern GmbH   | Bau/182/2017 |
| 7.1.4)  | Deutsche Telekom Technik GmbH  | Bau/183/2017 |
| 7.1.5)  | Bayerischen Bauernverbands   | Bau/184/2017 |
| 7.1.6)  | Flughafen München GmbH   | Bau/185/2017 |
| 7.1.7)  | Staatliches Bauamt Freising  | Bau/186/2017 |
| 7.1.8)  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding   | Bau/187/2017 |
| 7.1.9)  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  | Bau/188/2017 |
| 7.1.10) | Wasserwirtschaftsamt München   | Bau/189/2017 |
| 7.1.11) | Deutschen Bahn AG  | Bau/190/2017 |
| 7.1.12) | Stadt Freising   | Bau/191/2017 |
| 7.2)    | Satzungsbeschluss  | Bau/193/2017 |
| 8)      | Ausschuss für den Neubau der Grundschule II  | GL/034/2017  |
|         | a) Entscheidung über die Auflösung des Ausschusses   |              |
|         | b) Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts          |              |
|         | c) Änderung der Geschäftsordnung   |              |
| 9)      | 1. Nachtragshaushalt 2017 - Anpassung des Stellenplans   | FiV/025/2017 |
| 10)     | Bekanntgaben   |              |

- 10.1) Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse GL/048/2017  
(Art. 52 Abs. 3 GO)
1. Auftragserteilung für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
  2. Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“
- 11) Anfragen
- 11.1) aus dem Gremium
- 11.1.1) Müllsituation
- 11.1.2) Bebauungsplan "Wohnen am ehem. Sportplatz II"
- 11.2) aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Bgm. Heilmeier beantragte die Vertagung des TOP 3, da noch keine Aussagen zur Förderfähigkeit vorliegen würden. Man werde den TOP vorlegen, sobald man genauere Angaben habe.

GR Michels ergänzte, dass es hilfreich sei, wenn dann auch eine Aussage getroffen werde, wie die Nachbarn zum Bauvorhaben Stellung nehmen würden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung zu, den Tagesordnungspunkt 3 zu vertagen.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0  
GR Meidinger abwesend

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 24.07.2017 - öffentlicher Teil**

##### **Sachverhalt:**

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2017 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2017.

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0  
GR Meidinger abwesend

#### **TOP 2 Dorferneuerung Fürholzen**

##### **TOP 2.1 Vorstellung aktuelle Planung in Verbindung mit dem Gemeinschaftshaus**

##### **Sachverhalt:**

Der Schwerpunkt der Dorferneuerung Fürholzen liegt gegenwärtig auf der Schaffung einer attraktiven Dorfmitte bestehend aus einem Dorfhaus und einem Dorfplatz. Für die Fördermöglichkeit des Dorfhauses nach dem EU-Programm ELER musste dieser Teil der Maßnahme vordringlich angegangen werden. Da die Freiflächen im Umgriff des Dorfhauses Bestandteil der Konzeption des neuen Dorfplatzes sind, wurde auch die Planung des Platzes in Angriff genommen, um zeitnah mit der Fertigstellung des Dorfhauses auch die Herstellung der Außenanlagen in Angriff nehmen zu können.

Dabei galt es, verschiedene Bestandteile zu einem Gesamtkonzept zusammenzufügen:

- bestehendes Feuerwehrhaus
- bestehender Löschteich

- neuer Standort für den Maibaum
- neuer Standort für das Kriegerdenkmal
- Parkplatzanlage
- behindertengerechter Zugang zur Kirche, zum Alten Schulhaus und zum Dorfhaus

Die ursprünglich erarbeitete Planung beruhte noch auf dem Standort des Dorfhauses beim Feuerwehrhaus. Mit der Entscheidung, diesen Standort zu verlegen, war eine Überarbeitung unvermeidlich. Das Planungsbüro Narr-Risk-Türk hat mittlerweile eine neue Vorentwurfsplanung erstellt. Fr. Habersetzer wird diese in der Sitzung vorstellen und erläutern.

Als Gesamtkosten sind gegenwärtig rund € 600.000,- zu erwarten.

### **Diskussionsverlauf:**

Frau Habersetzer vom Planungsbüro Narr-Risk-Türk stellte die überarbeitete Planung anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

GR Manhart fragte nach, ob die Parkplatzfläche wirklich asphaltiert werden müsse. Fr. Habersetzer antwortete, dass man die Fahrgasse asphaltieren und die Stellplätze selbst mit Rasengitterstein gestalten würde.

GR Pflügler wollte wissen, ob der vorgesehene Granitstein eine behindertengerechte Nutzung zulassen würde. Fr. Habersetzer erläuterte, dass man die Oberfläche eben ausbilden werde.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Vorentwurfsplanung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, die Umsetzung der Maßnahme wie vorgesehen in 2018 zu beginnen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 2.2 Neubau Gemeinschaftshaus Fürholzen, Sachstandsbericht und Kostenentwicklung**

### **Sachverhalt:**

Um mit der Maßnahme noch in das ELER-Förderprogramm zu kommen, wurde zuerst die Planung des Dorfhauses am neuen Standort verfolgt. Da das Programm keine Förderung der Außenanlagen vorsieht, wurden sie zurückgestellt, um sie im Gesamtzusammenhang des neuen Dorfplatzes zu planen und zu errichten.

Einzelne Maßnahmen waren jedoch schon vorab für die Baumaßnahme erforderlich wie:

- Bodenarchäologische Untersuchung des gesamten Geländes
- Herrichten der neuen Zuwegung als Baustraße
- Herstellung einer Stützwand gegen das höher liegende westliche Gelände

Diese Kosten waren in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten, so dass sich hieraus sowie aus zusätzlichen Leistungen bei den ausgeschriebenen Gewerken ein zusätzlicher Mittelbedarf für die Baumaßnahme ergibt.

Diesen Mehrkosten stehen die Ersparnisse durch die vorgesehenen Eigenleistungen und die teilweise günstiger als geplant möglichen Vergaben einzelner Gewerke gegenüber:

Kostenstand 11/2016:	1.052.690 €
Mehrkosten Gebäude:	
- Erschließung:	15.479 €
- Bergung Gräber:	11.900 €
- Mehrkosten Planung HLS / E:	2.966 €
- Baunebenkosten:	40.924 €
<b>Summe:</b>	<b>71.269 €</b>
Einsparungen Gebäude:	
- Eigenleistung Fürholzener Bürger:	35.000 €
- Einsparungen, Ausschreibungsgewinne:	96.000 €
<b>Summe:</b>	<b>131.000 €</b>

Aufgrund der Umplanung der Dorferneuerung wurden auch die Außenanlagen des Gemeinschaftshauses überarbeitet. Um den Baubeginn- und Ablauf nicht zu gefährden bzw. zu behindern war es notwendig, die Herstellung der Baustraße und der Stützwand vorzuziehen.

Kosten Außenanlagen (nicht förderfähig):	
- Technische Anlagen Außenbereich:	62.503 €
- Stützwand, Baustraße:	82.527 €
- Planerhonorar:	20.000 €
<b>Summe:</b>	<b>165.030 €</b>

Die Architektin Fr. Heilgemair wird zum aktuellen Stand der Baumaßnahme, der Kostenentwicklung und den Möglichkeiten der Eigenleistung der Dorfbevölkerung berichten.

#### **Diskussionsverlauf:**

Die Architektin Fr. Heilgemair stellte die aktuelle Entwicklung des Projekts anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt wird, vor.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, die erforderlichen zusätzlichen Mittel in Höhe von € 285.000,- für 2018 im Haushalt vorzusehen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 3 Vorstellung Planungskonzept altengerechtes Wohnen in der Bahnhofstraße**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

### **TOP 4 Vorlage Prüfungsergebnis Neubau Mensa Mittelschule mit Erweiterung Mehrzweckhalle**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung im Juli dieses Jahres wurden grundsätzliche Planungsansätze

für die Errichtung einer Mensa für die Jo-Mihaly-Mittelschule vorgestellt. Die Gesamtkosten wurden auf rund € 2,5 Mio. geschätzt.

Erneut vorgelegt werden sollte die Prüfung, ob eine Möglichkeit besteht, die Erweiterung des Schulgebäudes nach Osten so kompakt zu gestalten, dass eine Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle um einen vierten Hallenteil nach Westen grundsätzlich weiterhin möglich ist. Des Weiteren sind auf Wunsch der Schulleiterin Fr. Hager zwei zusätzliche Klassenräume mit Nebenraum in das Bauprogramm aufgenommen worden.

Hr. Wagner vom Architekturbüro B4 wird die diesbezügliche Planung in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die geschätzten Kosten würden sich bei dieser veränderten Umsetzung auf € 3,89 Mio. belaufen.

Laut Haushaltsplan ist für 2018 die Planung und 2019/20 die Realisierung der Baumaßnahme vorgesehen.

### **Diskussionsverlauf:**

Hr. Wagner stellte die neue Planungsvariante vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

GR Eschlwech sprach sich als Kindergarten- und Schulreferent für einen Neubau der Mensa aus. Die neue Planung würde aber aufgrund der Fluchtwegbreite von nur 7 m zwischen dem Mensabauteil und der Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle sowie den hohen Kosten nicht tragbar sein. Er plädierte dafür, die ursprüngliche Planung zu realisieren.

Hr. Wagner teilte mit, dass in dieser Phase die Baukosten nur aufgrund der Bruttogrundfläche und der Kubatur berechnet würden und man noch keine exakte Kostenschätzung ausarbeiten könne.

GR Rübenthal sagte, dass die neue Planung sehr gut sei, da hier eine Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle möglich sei. Diese Option müsse erhalten werden, da man wohl mit den neuen Wohnbaugebieten die Kapazitätsgrenzen der Halle erreichen werde. Die Kostenmehrerung sei in der zusätzlichen Etage begründet. Für nur zwei zusätzliche Räume seien die Kosten allerdings sehr hoch. Daher bräuchte man Aussagen, wofür die Räume genutzt werden und auch Aussagen zur Förderfähigkeit.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass man Fr. Hager um eine Stellungnahme zur Erfordernis der zusätzlichen Räume gebeten habe. Diese Stellungnahme habe man aber nicht erhalten.

BAL Schöfer sagte, dass er von einer Förderung in Höhe von ca. 30% der förderfähigen Kosten ausgehe.

GR Rübenthal meinte, dass eine Vertagung des TOPs sinnvoll sei, wenn man die noch offenen Punkte nicht kenne.

BAL Schöfer erwiderte, dass nach einhelliger Meinung des Gemeinderats die Mittagsversorgung nicht mehr im Container stattfinden solle. Es stelle sich somit nur die Frage, in welcher Form die neue Mensa errichtet werden solle, dies sei unabhängig von der Förderhöhe. Man müsse über die vorliegenden Varianten mit den entsprechenden Kosten entscheiden.

GR Rübenthal fragte nach, wie die Mensa noch genutzt werden könne.

Hr. Wagner erklärte, dass durch eine mobile Wand eine Bühne abtrennbar sei. Dieser Raum könne auch als Stuhllager verwendet werden. Ein so großer Raum sollte mind. 4,50 m hoch werden.

2. Bgm. Mayer sagte, dass die Mehrkosten von rd. € 1 Mio. zu hoch seien für ein 1. OG mit nur zwei Räumen, einem Treppenhaus und dem Luftraum des Speisesaals.

GRin Frommhold-Buhl sagte, dass ein Bedarf für die Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle erkennbar sei. Im Ganztagsbetrieb gäbe es schon jetzt zusätzlichen Raumbedarf wegen der Aufteilung der Klassen. Daher würde sie für die Aufstockung plädieren. Sie sagte, dass auf eine barrierefreie Ausstattung Wert gelegt werden sollte, da die Mittelschule bisher nicht barrierefrei sei.

Hr. Wagner erklärte, dass das OG nicht zentral begangen werde. Daher ist die Barrierefreiheit nicht für die ganze Schule herstellbar sondern nur für den neu zu errichtenden Teil. Dies würde wiederum Mehrkosten verursachen.

BAL Schöfer ergänzte, dass das EG der Mittelschule barrierefrei sei, sobald die Treppenanlage in der Aula überwunden sei. Hier seien ausreichend Klassenzimmer zugänglich.

GR Pflügler gab zu bedenken, dass die Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle wesentlich günstiger sei als der Neubau einer Turnhalle. Daher sollte die Möglichkeit nicht durch eine Erweiterung der Mittelschule verbaut werden.

3. Bgm. Seidenberger sagte, dass durch die vorgesehene Erweiterung der Jahnturnhalle Kapazitäten in der Käthe-Winkelmann-Halle frei werden würden. Bei der nun vorgelegten Variante würden die Freiflächen für die Mittelschule außerdem nur so lange erhalten bleiben, bis eine Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle realisiert werde. Er wollte wissen, ob die Küche als Ausgabe- oder Kochküche geplant sei. Im Übrigen plädierte er dafür, der Mittelschule die Freiflächen zu sichern und die ursprüngliche Planung, evtl. mit Aufstockung, zu realisieren. Eine Holzständerbauweise würde die Kosten ggf. noch reduzieren.

Hr. Wagner sagte, dass das Konzept eine Aufstockung der ursprünglichen Planungsvariante nicht hergeben würde. Des Weiteren sei eine Holzständerbauweise nicht immer günstiger. Die exakte Kostenermittlung und damit die Entscheidung für eine Bauweise komme erst in einem späteren Planungsschritt.

BAL Schöfer teilte mit, dass eine reine Ausgabeküche geplant sei.

GRin Auinger sagte, dass die Käthe-Winkelmann-Halle auch nachmittags durch Sportunterricht belegt sei. Die Option der Erweiterung solle man daher erhalten.

GR Funke sagte, dass der mögliche Erweiterungsbau der Turnhalle nicht die Pausenhöfe der Mittelschüler betreffen würde und verwies auf die Freifläche südlich der Käthe-Winkelmann-Halle.

GRin Schablitzki erläuterte daraufhin, dass die betreffende Fläche von den Ganztagsklassen genutzt werde. Aufgrund der zeitversetzten Pausen könnten die Pausenhöfe nicht genutzt werden, wenn die Regelklassen Unterricht hätten.

3. Bgm. Seidenberger wollte wissen, ob eine europaweite Ausschreibung erforderlich sei. BAL Schöfer sagte, dass dies bei der aktuell vorgelegten Variante der Fall sei.

Bgm. Heilmeier nahm aus der Diskussion mit, dass insgesamt drei Varianten zur Abstimmung stünden. Die Reihenfolge der Abstimmungen ergebe sich aus den Beschlussinhalten mit den weitreichendsten Auswirkungen (finanzielle Aufwendungen).

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der vorgestellten Planung als Projekt. Mit den Planungsleistungen ist das Büro B4 zu beauftragen. Der erforderliche zusätzliche Mittelbedarf von € 1,4 Mio. ist im Haushalt für 2019 einzuplanen.

**Abstimmung:** Ja 5 Nein 15  
GR Eschlwech abwesend

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der vorgestellten Planung ohne Aufstockung als Projekt. Mit den Planungsleistungen ist das Büro B4 zu beauftragen. Der erforderliche zusätzliche Mittelbedarf von € 0,2 – 0,4 Mio. ist im Haushalt für 2019 einzuplanen.

**Abstimmung:** Ja 16 Nein 4  
GR Eschlwech abwesend

### **TOP 5 Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes - Auftragserteilung der Leistungen für die Betreuung eines Vergabeverfahrens (VgV)**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde beabsichtigt den bestehenden Friedhof östlich der Trentiner Straße zu erweitern. Die Fläche der Friedhofserweiterung beträgt ca. 1,36 ha. Aufgrund der Erfahrungswerte mit dem bisher erstellten Friedhof muss mit Baukosten in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro gerechnet werden. Damit liegen die Honorarkosten für die Architektenleistungen bei voraussichtlich € 250.000. Hinzu kommt die zugehörige Bauleitplanung, die gleichfalls durch das auszuwählende Büro erstellt werden soll. Somit ist davon auszugehen, dass der Schwellenwert von € 209.000 für Planungsleistungen überschritten wird. Entsprechend der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) ist daher ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen. Eine Vergabe im Rahmen von Vergleichsangeboten entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2017 ist demgemäß rechtlich nicht zulässig.

Auf der Basis des VgV-Verfahrens sollen sowohl die Leistung Freianlagenplanung und als auch die Leistung Bauleitplanung vergeben werden. Hauptaugenmerk in der Ausschreibung sollen die Referenzen und auch die Erfahrungen in der Bauleitplanung sein. Für die europaweite Ausschreibung wird die Unterstützung eines Ausschreibungsbüros benötigt.

Im Rahmen eines Verfahrens nach der VgV hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen:

- Vorbereitung des Vergabeverfahrens und Veröffentlichung
- Auswahlverfahren
- Verhandlungsverfahren und Mitwirkung bei der Vergabeentscheidung
- Dokumentation und Bekanntmachung

Der Bauverwaltung liegen drei Angebote für die Durchführung des Verfahrens vor:

- Pm5 Projektmanagement GmbH, Josephspitalstraße 9 in 80331 München Pauschalangebot zu € 11.360,- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
- Projektmanagement Aumann, Münchener Straße 55 in 82054 Sauerlach Pauschalangebot zu € 10.900,- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

- Dömges Architekten AG, Boelckestraße 38 in 93051 Regensburg  
Kalkuliertes Angebot zu € 9.828,- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer (bei erheblichem, d. h. mehr als 20%, nicht vom Auftragnehmer zu vertretenden Mehraufwand erfolgt eine Abrechnung nach Stundensätzen)

Aufgrund des gesicherten Kostenrahmens, den ausführlich dargestellten Leistungen im Angebot und der guten Zusammenarbeit bei dem Vergabeverfahren für freiberufliche Leistungen im Rahmen der Errichtung der Grundschule am Fürholzer Weg schlägt die Bauverwaltung vor, das Büro Projektmanagement Aumann mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

#### **Diskussionsverlauf:**

GR Printz wollte wissen, ob man Bauabschnitte bilden und somit die europaweite Ausschreibung umgehen könne.

BAL Schöfer verneinte dies. Dies sei ausgeschlossen und gegebenenfalls auch strafbar.

GR Caven fragte nach, ob ein so großer Umgriff wirklich auf einmal nötig sei. Eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte sei auch für den gemeindlichen Haushalt entspannter.

BAL Schöfer sagte, dass man die Erweiterung selbst in Abschnitten vornehmen könne. Er plädiere jedoch dafür, eine einheitliche Planung als Grundlage zu erstellen. Auch bei der bisherigen Erweiterung sei das einheitliche Konzept nach und nach umgesetzt worden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt unter Kenntnisnahme der rechtlichen Rahmenbedingungen seinen Beschluss vom 26.06.2017 aufzuheben.

Der Gemeinderat beschließt das Büro Projektmanagement Aumann aus Sauerlach für den Pauschalpreis von € 10.900,- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von € 2.071,- (Bruttopreis € 12.971,-) mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen zur Friedhofserweiterung zu beauftragen.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 1  
GRin Frommhold-Buhl abwesend  
GR Eschlwech abwesend

Anmerkung von 3. Bgm. Seidenberger: Es müsse geprüft werden, ob nicht auch für den Neubau der Mensa der Mittelschule eine europaweite Ausschreibung erforderlich sei.  
Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu. Man werde ggf. einen modifizierten Beschlussvorschlag vorlegen.

#### **TOP 6    **Bebauungsplan Nr. 77**           **"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße"****

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Neufahrn hat am 14. Juli 2003 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB für das Wohn- und Mischgebiet aufzustellen, mit dessen Hilfe eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll. Im Zuge der Vorplanungen zeigte sich, dass Festsetzungen zum Maß der Bebauung verzichtbar sind, da die angestrebten städtebaulichen Ziele, wie der Schutz der Grünflächen und die Errichtung von Kinderspiel-

flächen, auch im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes erreicht werden können. Deshalb hat der Gemeinderat am 06.06.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 77 in das Verfahren zu einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu überführen.

Auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB) wurde - trotz Vorliegen der Voraussetzungen hierfür - bewusst verzichtet, da insbesondere auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB Wert gelegt wurde. Es wurde gezielt der Kontakt zu den betroffenen Grundeigentümern, Hausverwaltungen und Behörden gesucht, um die künftigen Entwicklungen zu diskutieren und abzustimmen. Angesichts der städtebaulichen Problematik, die mit baurechtlichen Instrumenten allein nur schwer grundsätzlich behoben werden kann, wird ein kooperatives langfristiges Handeln von Gemeinde und Betroffenen angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem unten eingefügten Lageplan ersichtlich:



Eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) kann entfallen, ebenso die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz. Mit den Festsetzungen wird keine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) ausgelöst. Auch Belange des Artenschutzes werden nicht berührt. Diese Einschätzung wird unterstützt durch die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden:

- die vorhandenen Freiflächen zu erhalten und zu sichern und
- eine Mehrung des Baurechts in der Grundfläche sowie eine weitere Bodenversiegelung durch Stellflächen zu verhindern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte in dem Zeitraum von Freitag, den 21.12.2012 bis Mittwoch, den 20.02.2013.

Die Bauverwaltung hat in der Zeit von Freitag, den 02.10.2015 bis Mittwoch, den 04.11.2015 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die erneute, jedoch verkürzte Auslegung gem. 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Bauverwaltung von Freitag, den 06.05.2016 bis Freitag, den 20.05.2016 durchgeführt.

Der Gemeinderat fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.06.2016.

Mit der Bekanntmachung am 16.06.2016 trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zwei Eigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben inzwischen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan bei dem Bayrischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht. Von den Rechtsanwälten der Gegenseite wurde in der Klagebegründung unter anderem darauf hingewiesen, dass vor Fassung des Satzungsbeschlusses die erhobenen Einwendungen durch den Gemeinderat zu behandeln und abzuwägen gewesen wären. Dieses war entsprechend der Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn nicht erfolgt. Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde. Die Würdigung der gesamten im Verfahren erhobenen Einwendungen obliegt jedoch dem gemeindlichen Organ, welches den Satzungsbeschluss fasst, vorliegend somit dem Gemeinderat. Daher hat sich der Gemeinderat mit sämtlichen Einwendungen zu befassen und diese in seine Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Der dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss entsprechend der Geschäftsordnung durchgeführte Abwägungsvorgang ist noch keine allein ausreichende Grundlage für einen Satzungsbeschluss des Gemeinderates.

Um diesen Mangel beheben zu können, ist eine Würdigung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat notwendig. Danach kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan erneut ausgefertigt und bekanntgemacht werden.

## **TOP 6.1 Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **TOP 6.1.1 Bürger 1**

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger 1 (Rechtsanwaltliche Vertretung) vom 06.02.2013**

Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von [REDACTED]  
[REDACTED] 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 m<sup>2</sup>. Der unbebaute Teil des Grundstückes umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Der Planentwurf, der unserer Mandantin vorliegt, weist auf ca. der Hälfte ihres Grundstückes (Fläche laut Plan 1.140 m<sup>2</sup>) 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 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 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 betreffenden Gebiet gewürdigt hat. Insoweit hätte eine abwägungsfehlerfreie Berücksichti-

gung der Tatsache stattfinden müssen, dass unsere Mandantin auf der noch un bebauten 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.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Biedermann)

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Eigentümerin will entsprechend ihrem Vorbescheidsantrag „nachverdichten“. Auf einer bisherigen Spielplatz- und Grünfläche soll ein zusätzliches Wohngebäude (FINr. 748/70 Gmkg. Neufahrn) entstehen. Wie die rechtsanwaltliche Vertretung der Eigentümerin selbst einräumt, handelt es sich bei dem derzeit nur noch als Sandgrube erkennbaren Spielplatz um eine Auflage in der seinerzeitigen Baugenehmigung.

Der Rechtsanwalt der Eigentümerin behauptet, dass seine Mandantin auf dem südlichen Teil des Grundstückes Baurecht habe. Dieses obwohl er selbst einräumt, dass es sich bei dem

derzeit nur noch als Sandgrube erkennbaren Spielplatz um eine Auflage in der seinerzeitigen Baugenehmigung handelt. Der jetzige Spielplatz und die Grünfläche stellen also kein „reines Zugeständnis“ seiner Mandantin dar, sondern die Erfüllung der Auflage zu der für ihr Grundstück und ihr Bauvorhaben erteilten Baugenehmigung.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die nun zusätzlich überbaut werden soll, erscheint es darüber hinaus naheliegend, dass sich das neue Vorhaben nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt und auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden, wenn hierdurch ein Kinderspielplatz und eine Freifläche überbaut werden, deren Errichtung und Unterhaltung seinerzeit in der Baugenehmigung dem Bauherrn zur Auflage gemacht wurde.

Dass der Vorbescheidsantrag nach § 34 BauGB aber eventuell doch genehmigungsfähig wäre, wenn die Gemeinde sich nicht zu einer Bauleitplanung mit anderen Zielen entschlossen hätte, ist nicht von Bedeutung. Der Gemeinde obliegt die Aufgabe bei Bedarf zur Sicherung der städtebaulichen Qualität Bebauungspläne aufzustellen. Von diesem Instrument der städtebaulichen Ordnung wird hier Gebrauch gemacht. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine weitere Verdichtung und Versiegelung im Geltungsbereich zu verhindern. Weiter sollen auch die vorhandenen Stellflächen, bei denen schon jetzt ein deutlicher Mehrbedarf bestünde, zumindest gesichert werden. Dieses ist dringend erforderlich um nicht durch Nachverdichtungen den städtebaulichen Zustand weiter zu verschlechtern. Der Gebäudebestand, die Stellflächen und die noch vorhandenen Grünflächen werden deshalb festgeschrieben. Die Gemeinde kann hierzu auch ein eventuell bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) durch einen Bebauungsplan neu regeln und auch einschränken.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass in Neufahrn Bedarf an weiterem Wohnraum besteht. Jedoch beabsichtigt die Gemeinde den Wohnraum an anderer Stelle nachzuweisen und nicht im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77, welches hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen sowieso schon das am dichtesten bebaute Viertel ist.

Bedauerlicher Weise macht die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 die beauftragten Kinderspielplätze auszugestalten und zu unterhalten, ein Eingreifen der Gemeinde notwendig. Um eine dauerhafte Sicherung der drei großen städtebaulich wichtigen und konzeptionellen Spielplätze zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 29.07.2013, diese Spielflächen als öffentliche Spielplätze zu sichern. Damit ist auch eine Ungleichbehandlung der Eigentümerin für die Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke nicht gegeben.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 0  
GR Caven abwesend  
GR Eschlwech abwesend  
GR Manhart abwesend

## **TOP 6.1.2 Bürger 2**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 2 vom 19.02.2013

Betreff  
**Bebauungsplan Nr. 77**  
**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit einem Mitarbeiter des Bauamtes und Einsicht des Bebauungsplanes Nr. 77 möchte ich hiermit meine Bedenken dagegen darlegen.

**Stellplätze:**

Die Stellplätze der Wohnanlage sind oberirdisch und in Tiefgaragen (im Wesentlichen unter den Höfen) angeordnet. Ihre Anzahl unterschritt bereits zur Bauzeit die Zahl der Wohneinheiten und deckt den heutigen Bedarf (2 Stellplätze/Wohneinheit gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde) bei Weitem nicht.

Ich wohne seit 1996 hier in Neufahrn und kenne mich in meinem "Quartier" ein bißchen aus. Ich muss feststellen, dass ich mit Ihrer Meinung nicht konform gehen kann, denn es gibt viele Mitbürger, die gar kein Auto haben und damit auch keinen Stellplatz benötigen. Familien, die zwei Stellplätze pro Wohneinheit benötigen und den finanziellen Aufwand für zwei Fahrzeuge tragen können, dürften deutlich in der Minderzahl sein. Ich habe in der Tiefgarage an der Carl-Diem-Straße einen Stellplatz und muss feststellen, dass in dieser Tiefgarage nicht alle Plätze belegt sind. Auch auf dem Parkplatz mit 83 Stellplätzen an der Sepp-Manger-Str. 3b sind nicht alle Stellplätze vermietet. Bevor hier für einen Parkplatz bezahlt wird, sucht "man" lieber nach kostenlosen Alternativen. Beim Bau der Wohneinheiten im Gebiet des Bebauungsplanes hat die Gemeinde sicherlich die damals geltenden Vorschriften zur Anwendung gebracht. Gab es damals schon die Festlegung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit?

**Kinderspielplätze:**

Die Kinderspielflächen der Anlage erfüllen die Anforderungen der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung nicht annähernd, weder in Quantität noch in Qualität, sie können den hohen Bedarf in keiner Weise befriedigen. Es kommt innerhalb des Gebietes und im Umfeld zu erheblichen Konflikten durch spielende Kinder und Jugendliche. Die öffentlichen Spielflächen im Umfeld können die intensive Nachfrage ebenfalls nicht auffangen und sind überlastet.

Bezüglich der Einrichtung eines Kinderspielplatzes fordere ich Sie auf, sich mit den Hausverwaltungen in Verbindung zu setzen, da diese die Wohnungseigentümer in solchen Belangen vertreten.

Lt. Bebauungsplan gibt es einen Alternativvorschlag zu der jetzt bestehenden Bebauung. Dieser Alternativvorschlag ist nicht akzeptabel.

Zum einen geht dieser Vorschlag davon aus, die Parkplatzzahl zu erhöhen. Wurde vom Planungsbüro geprüft, wie die Eigentumsverhältnisse sind und soll dem jetzigen Parkplatzeinhaber dadurch kostenlos die Möglichkeit gegeben werden, sich weiter zu vergrößern?

Weiterhin wird hier vorgeschlagen, die Tiefgarageneinfahrt zu überdecken und dort 280 qm Kinderspielplatzfläche zu schaffen. Dazu müßte die Zufahrtsrampe tiefer gelegt werden. In dieser "Bauzeit" wäre die Tiefgarage nicht nutzbar. Bitte teilen Sie mir mit, wer die Kosten

- a) für die Tieferlegung der Zufahrtsrampe und
- b) für die Anlage des dort vorgesehenen Kinderspielplatzes übernehmen soll.

Ich bin nicht dazu bereit, auf die Nutzung meines Tiefgaragenstellplatzes für den Zeitraum der Bauzeit zu verzichten und noch dazu eventuell zur Zahlung herangezogen zu werden.

Ein weiterer Kinderspielplatz mit 700 qm soll über die gesamte Länge der Sepp-Manger-Str. 3 b angelegt werden. Das bedeutet

- es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit für Taxen, Krankenwagen, Polizei und Feuerwehr. Gehbehinderte Mitbewohner werden dadurch bewußt benachteiligt.
- Vor dem Hauseingang 3b stehen heute schon Fahrräder kreuz und quer. Dies ist zwar nicht das Problem der Gemeinde Neufahrn, ich kann mir jedoch lebhaft vorstellen, wie es mit diesem Kinderspielplatz direkt vor der Haustür zukünftig aussehen mag. Noch mehr Fahrräder, noch mehr Abfall und Müll. Und eine Geräuschkulisse, die für alle Bewohner der Sepp-Manger-Str. 3 b unzumutbar ist. Wissen Sie überhaupt, wie sich Lärm in diesem Innenhof bis in die obersten Geschosse ausbreitet? Offene Fenster im Sommer dürften dann der Vergangenheit angehören.
- Bislang geht immer wieder mal eine Glasscheibe im Eingangsbereich zu Bruch und wird von der Eigentümergemeinschaft natürlich auch ersetzt. Mit einem Kinderspielplatz direkt vor der Haustür werden sich solche Glasbrüche mit Sicherheit häufen. Und wer bezahlt das dann?

Ich sehe durch die Anlage eines Kinderspielplatzes vor dem Eingangsbereich der Sepp-Manger-Str. 3 b keinen Vorteil, im Gegenteil – dadurch wird der Wert der Wohnungen massiv geschmälert und die Vermietbarkeit deutlich erschwert werden.

Über eine Antwort seitens der Gemeinde würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Zur Thematik Stellplätze:

Der Bebauungsplan hat auf die bestehende Art der Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Stellplätze in den Tiefgaragen keine Auswirkung. Städtebaulich ist es jedoch als Missestand zu bewerten, wenn viele Anwohner das Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes nicht nutzen (weil kostenpflichtig) und auf kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum

ausweichen. Ebenso, wenn Stellplätze innerhalb des Plangebiets an Nutzer verkauft oder vermietet werden, die außerhalb des Gebiets wohnen. Dies gilt auch für die Tiefgaragenstellplätze. Die Anforderung zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen gab es zur Entstehungszeit der Gebäude noch nicht. Der aktuelle Bedarf entsprechend der Satzung wird in der Begründung aufgeführt, um das Stellplatzdefizit im Verhältnis zu heutigen Maßstäben zu verdeutlichen. Tatsächlich beträgt die Versorgung rein rechnerisch weniger als 1 Stellplatz / Wohneinheit.

Zur Thematik Kinderspielplätze:

Die Spielplatzalternative für den Bereich Nord zielt keinesfalls darauf ab, die Anzahl der Parkplätze zu erhöhen. Änderungen an der Tiefgarage oder der Rampe wären gegebenenfalls im Rahmen von umfassenden Sanierungsmaßnahmen möglich. In der Stellungnahme wird suggeriert, dass „ein weiterer Spielplatz mit 700m<sup>2</sup> angelegt werden soll“. Tatsächlich ist jedoch der einzige, seinerzeit in der Baugenehmigung beauftragte Spielplatz, von der Eigentümergemeinschaft unzulässiger Weise entfernt worden. Dieses kann von der Gemeinde Neufahrn nicht akzeptiert werden. Die Neuanlage wird forciert. Diesbezüglich wird dann auch Kontakt mit den zuständigen Hausverwaltungen aufgenommen. Die Argumente gegen den alternativen Spielplatzstandort werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte alternative Gestaltung des Innenhofes wird aufgrund mehrheitlich ablehnender Haltung nicht weiter verfolgt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass weiterhin eine ordnungsgemäße Zufahrt für Dienst- und Versorgungsfahrzeuge gewährleistet gewesen wäre und des Weiteren, dass Kinderspielplätze im Wohnumfeld von den Anwohnern zu dulden sind.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte alternative Gestaltung des Innenhofes wird nicht weiter verfolgt. Ansonsten ist keine Änderung der Bauleitplanung zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 0  
GR Caven abwesend  
GR Eschlwech abwesend  
GR Manhart abwesend

### **TOP 6.1.3 Bürger 3**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 3 vom 18.02.2013

**Bebauungsplanentwurf Nr. 77**  
**Planungsstand April 2011**  
**Bauvoranfrage zum Anbau von 3 Wohneinheiten**  
**mit 7 Garagen auf Fl.Nr. 748/76 Gemarkung Neufahrn**  
**Bauvoranfrage zum Neubau von 11 Garagen**  
**auf Fl.Nr. 748/65 Gemarkung Neufahrn**

Sehr geehrter Herr Schöfer,

beiliegend reiche ich je eine Voranfrage für Fl.Nr. 748/76 und Fl.Nr. 748/65 der Gemarkung Neufahrn ein.

Zum Bebauungsplanentwurf sowie zur Begründung möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

die Behauptung, "...mit den Neubauten Carl-Diem-Straße 1 und Carl-Diem-Straße 7 zeichneten sich erste Ansätze für eine wenig verträgliche Nachverdichtung der Wohnanlage ab....." ist absurd. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall.

Die Müllentsorgung war lange Zeit in der gesamten Carl-Diem-Straße unkontrolliert (siehe Anlage 1). Die Bewohner bedienten sich sogar fremder Grundstücke, um ihren Müll abzulagern. Auch der Grünstreifen der Gemeinde war ständig verunstaltet mit Rest- und Sperrmüll. Erst mit den beiden Baumaßnahmen Carl-Diem-Straße 1 und Carl-Diem-Straße 7 konnte das Müllproblem in der gesamten Carl-Diem-Straße zum Positiven geändert werden.

Nicht nur im Zuge der Neubauten wurden Müllhäuser errichtet; auch die Eigentümer bestehender Wohnanlagen errichteten neue Einhausungen für den Müll. Was hier auf privater Basis erreicht wurde, hätte längst seitens der Gemeinde bzw. des Landratsamtes veranlasst werden müssen.

Bevor die Neubauten Carl-Diem-Straße 1 und Carl-Diem-Straße 7 in den Jahren 2002 und 2006 errichtet wurden, befand sich auf einem Grundstück ein Garagenhof und auf dem anderen Grundstück eine ehemalige Tankstelle mit Kfz-Werkstätte (siehe Anlage 2 und 3). Der Wohnwert der umgebenen Bebauung war durch ständige Lärmbelastung beeinträchtigt. Auch optisch passte der Gewerbebetrieb nicht in die Umgebung.

Völlig unverständlich ist die Feststellung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ....", dass eine Nachverdichtung an Kopfbauten städtebauliche, soziale und verkehrliche Probleme nach sich zöge". Hier sind wohl die möglichen Kopfbauten auf Fl.Nr. 758/76 gemeint. Bei einem Ensemble von 630 Wohnungen kann man den Anbau von 3 Wohnungen nicht als Nachverdichtung bezeichnen. Auch wenn man noch städtebauliche Ergänzungen bei den relativ großen Grundstücken Fl.Nr. 748/59 und 748/66 zulassen würde, entstünden hier je Anwesen nur zusätzlich 6 – 8 Wohnungen. Die Standortgunst dieser Wohnungen hinsichtlich Erreichbarkeit von Schulen, S-Bahn, Zentrum etc. würde eventuelle Nachteile aufwiegen. Punktuelle architektonische Veränderungen würden den einheitlichen und monotonen Sechzigerjahrebauten guttun.

Die fensterlose, viergeschossige Kommunwand im Osten des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 748/75 (siehe Anlage) wirkt abweisend, besonders mit Blick auf die kleinteilige Einfamilienhausbebauung gegenüber der Straße. Die Kommunwand steht 15 cm auf meinem Grundstück (Überbauung!). Wegen starker Schimmelbildung in den Wohnungen muss dringend die Kommunwand mit einer mindestens 10 cm starken Wärmedämmung versehen werden. Bei der beabsichtigten Kommunbebauung mit Garagen und drei Wohnungen können also auch die energetischen Probleme des bestehenden Wohnblocks gelöst werden. Mit der Begrünung der Garagendächer und dem Einbau von Rasensteinen im Bereich der neu zu ordnenden Stellplätze, kann die GRZ im Vergleich zum jetzigen Zustand optimiert werden.

Im Bebauungsplanentwurf ist der Fußweg nördlich der Anwesen Carl-Diem-Straße 5 a – 5 f mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Dies ist falsch und entspricht nicht den Grundbucheinträgen.

Den Vorschlag, die Stellplätze im Innenhof, östlich der Sepp-Manger-Straße 3 a/3 b, zu verlagern, lehne ich ab. Vielmehr ist es wichtig, den aufgelösten Kinderspielplatz wieder herzustellen. Da die Kinder als Ersatz für den nicht (mehr!!) vorhandenen Spielplatz auf meiner Stellplatzfläche spielen, vermehren sich die Beschwerden, dass parkende Autos beschädigt werden.

Ohne meine Zustimmung wurden heuer 7 stellplatzbegleitende Bäume mit einem Stammdurchmesser bis 35 cm gefällt, obwohl sie teilweise auf meinem Stellplatzgrundstück standen und im Bebauungsplanentwurf als erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet sind. Ich gehe davon aus, dass hier für die Fällung der Bäume eine ordnungsgemäße Genehmigung durch die Gemeinde vorgelegen hat.

Im Antrag auf Vorbescheid für Fl.Nr. 748/65 habe ich dargestellt, wie eine Verbesserung der Innenhofgestaltung erreicht werden kann.  
Die neu zu errichtenden Garagen sollen den wieder zu aktivierenden Kinderspielplatz abschirmen. Grünpflanzungen beidseits des Schrankenbereichs könnten den Wohnblockeingang Sepp-Manger-Straße 3 b besser markieren und aufwerten.

Die baurechtliche Bewertung meiner Anträge auf Vorbescheid ist eindeutig. Alle Voraussetzungen sind gegeben, dass die Bauanträge nach § 34 BauG genehmigt werden können. Das Landratsamt Freising hat sich bereits positiv zu den Anträgen geäußert.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Schreiben meines Anwalts, Herrn Prof. Dr. Michael Hauth vom 11. Jun 1999 (siehe Anlage 5). In diesem Schreiben wurde die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags für Fl.Nr. 748/115 dargelegt und zugleich die rechtlich ähnliche Situation bei einer Bebauung von Fl.Nr. 748/76 gewürdigt.

Gerne bin ich bereit, die eingereichten Bauanträge auf Vorbescheid persönlich vor den Bauausschussmitgliedern zu erläutern – auch anhand von Dias.  
Zumindest sollten die Gemeinderäte Kenntnis erhalten von meinen obigen, detaillierten Ausführungen.

Die im Schreiben genannten Foto-Anlagen liegen der Verwaltung vor.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Der Eigentümer will entsprechend seinen Vorbescheidsanträgen „nachverdichten“. Auf einer bisherigen Stellplatzfläche soll ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten und 7 Garagen (Fl.Nr. 748/76 Gmkg. Neufahrn) entstehen, auf einer weiteren Stellplatzfläche (im Innenhof Fl.Nr. 748/65 Gmkg. Neufahrn) sollen 11 Garagen erstellt werden. Er nimmt als Gründe dafür in Anspruch, dass das Müllproblem habe zum Positiven geändert werden können durch die Baumaßnahmen Carl-Diem-Straße 1 und 7. Das ist eine unlogische Argumentation. Eine Veränderung des Müllproblems zum Positiven kann die irreversiblen Nachteile einer „Nachverdichtung“ in diesem Gebiet nicht ausgleichen; das gilt auch für eine weitere „Nachverdichtung“. Die Ablagerung von Müll auf den Freiflächen und die Errichtung von angemessenen absperrbaren Müllsammelbehältern sind auch ohne zusätzliche bauliche Verdichtung möglich.

Dass die Vorbescheidsanträge nach § 34 BauGB eventuell genehmigungsfähig wären, wenn die Gemeinde sich nicht zu einer Bauleitplanung mit anderen Zielen entschlossen hätte, ist nicht von Bedeutung. Der Gemeinde obliegt die Aufgabe, bei Bedarf zur Sicherung der städtebaulichen Qualität Bebauungspläne aufzustellen. Von diesem Instrument der städtebaulichen Ordnung wird hier Gebrauch gemacht. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine weitere Verdichtung und Versiegelung im Geltungsbereich zu verhindern. Weiter sollen auch die vorhandenen Stellflächen, bei denen schon jetzt ein deutlicher Mehrbedarf bestünde, zumindest im Bestand erhalten werden. Dieses ist dringend erforderlich, um nicht durch Nachverdichtungen den städtebaulichen Zustand weiter zu verschlechtern. Der Gebäudebestand, die Stellflächen und die noch vorhandenen Grünflächen werden deshalb festgeschrieben. Die Gemeinde kann hierzu auch ein eventuell bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) durch einen Bebauungsplan neu regeln und auch einschränken.

Für den Fußweg nördlich der Anwesen Carl-Diem-Str. 5 a – 5 f ist – noch – keine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Dies ist eine Planungsabsicht bzw. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, wofür logischerweise die Mitwirkung des / der Grundeigentümer benötigt wird. Dieses Ziel wurde deswegen planerisch aufgenommen, um der

Allgemeinheit eine fußläufige Direktverbindung zwischen der Carl-Diem-Straße und der Christl-Cranz-Straße anbieten zu können.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 0  
GR Caven abwesend  
GR Eschlwech abwesend  
GR Manhart abwesend

**TOP 6.1.4 Bürger 4**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger 4 vom 06.02.2013**

Wie besprochen, hier noch einmal schriftlich die mir aufgefallenen Punkte:

"Oberflächenbefestigung" ("KFZ-Stellplätze und andere befestigte Flächen sind mit sickerfähigem Aufbau herzustellen...") ---

Hier konnten Sie mir mitteilen, dass dieser Punkt für die bereits vorhandenen Flächen nur dann relevant ist, wenn aus anderen Gründen eine Sanierung dieser Flächen ansteht. Dies ist für mich nachvollziehbar und so akzeptabel.

"Telekommunikationsanlagen" ("Antennen und Satellitenschüsseln sind sichtbar am Gebäude nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig") ---

Hier habe ich Sie informiert, dass die vorhandene Kabelinfrastruktur aus den 70er Jahren - konkret in der Liegenschaft Christl-Cranz-Str. 4 - den Anforderungen der aktuellen Digitaltechnik nicht genügt. Eine Umsetzung dieser Regelung würde m.E. daher eine Neuverkabelung erfordern, dessen Kostenansatz gegenüber der WEG nicht darstellbar sein dürfte. Da zahlreiche Bewohner aber nichtdeutscher Herkunft sind, denen das Recht auf Information aus dem Heimatland durch höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH - Az VIII ZR 207/04 vom 16. Mai 2007) bestätigt wurde, sind entsprechende Streitigkeiten zu Lasten der WEG, u.U. auch der Gemeinde, absehbar.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Der Hinweis zu den Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Da das Ziel, die ungeordnete Anbringung von Satellitenanlagen zu verhindern, wohl nicht erreicht werden kann, erscheint die Festsetzung überflüssig und wird daher ersatzlos gestrichen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzung zur Anbringung von Satellitenanlagen wird aus dem Bebauungsplanentwurf entfernt.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 0  
GR Caven abwesend  
GR Eschlwech abwesend  
GR Manhart abwesend

**TOP 6.1.5 Bürger 5****Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 5 vom 23.01.2013

**Bebauungsplan Nr.: 77**

Sehr geehrter Herr Zue,

wir sind von der WEG Christl Cranz Straße 4-6 und Sepp-Herbergerstraße 15-29 als Verwalter bestellt.

Mit Schreiben vom 19.12.2012 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes überlassen. Bei Prüfung des Entwurfes sind uns folgende Planungsdetails aufgefallen, die sowohl von Seiten der Verwaltung als auch von Seiten einiger Eigentümer als problematisch angesehen werden:

**1. Bepflanzung im Bereich der TG Decke**

Auf der beigefügten Plankopie haben wir einen Bereich rot umrandet, der entsprechend Ihrer Planung zukünftig mit Bäumen bzw. Solitärsträuchern bepflanzt werden sollte. Dies sehen wir sehr kritisch, da sich in diesem Bereich die Tiefgaragendecke befindet und die Abdichtung dieser Decke durch Wurzelwuchs beschädigt werden könnte. Die Gemeinschaft hat sich erst bei der letzten Eigentümerversammlung dazu entschieden diese Fläche von Bepflanzungen freizuhalten, da erhebliche Beschädigungen der Tiefgaragendecke bereits mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand beseitigt werden mussten.

**2. Stellplätze im Bereich der Feuerwehrezufahrt**

Auf der von uns auf der Plankopie grün umrandete Fläche sollten 6 Kfz Stellplätze geschaffen werden. Dies würde jedoch die Feuerwehrezufahrt nicht nur einschränken sondern gänzlich unmöglich machen.

Seite 2 zum Schreiben vom 23.01.2013

### 3. Beschränkung des Baurechtes

Es besteht die Befürchtung dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verdichtung der Bebauung nicht mehr möglich ist. Diese Befürchtung bezieht sich ausschließlich auf den mit blau umrandeten Gebäudeteil (Pavillon der Sparkasse Freising). Es sollte weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, dass dieser eingeschossige Gebäudeteil der umliegenden Bebauung in seiner Höhenentwicklung angepasst werden kann.

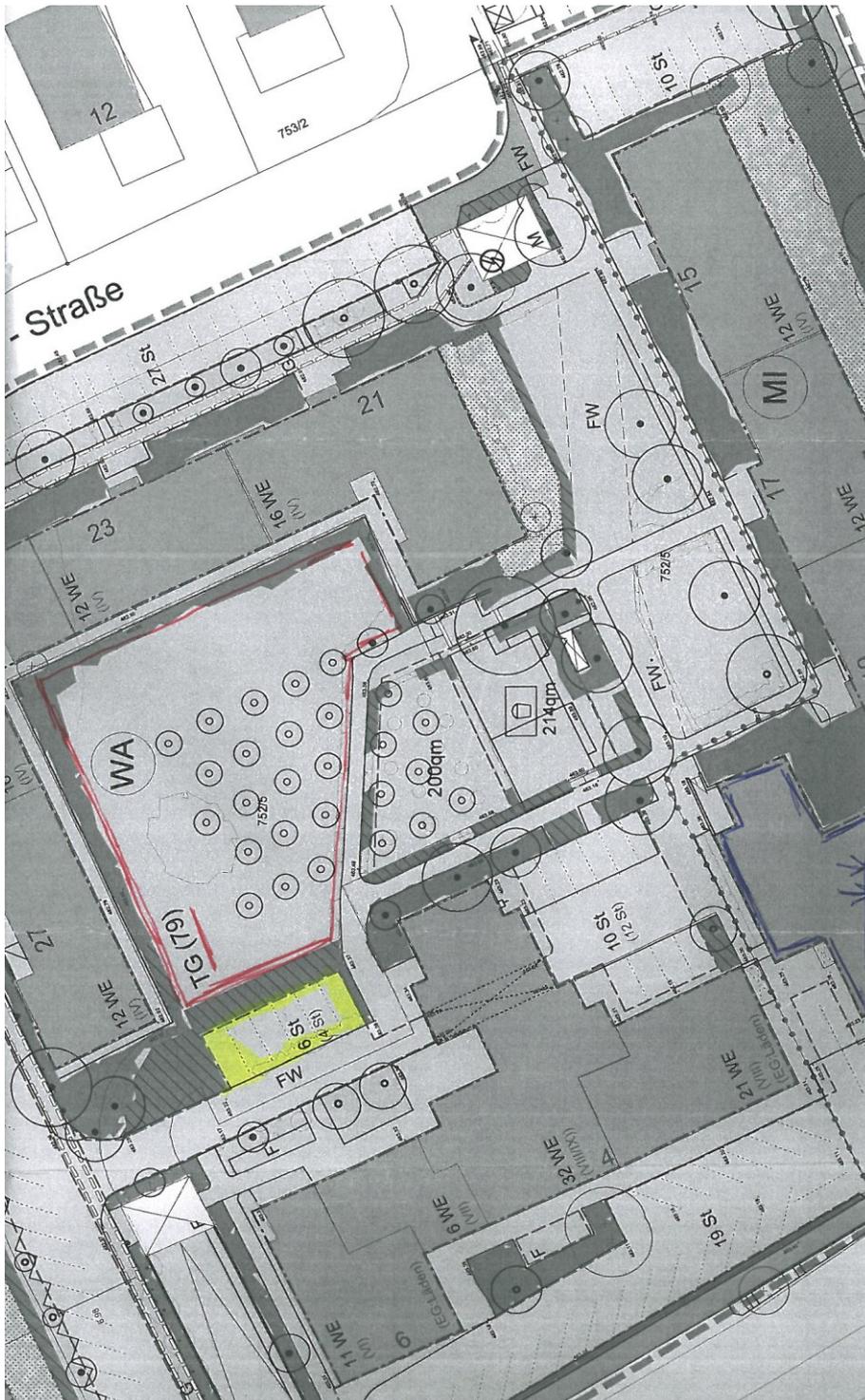
Wir beantragen die oben unter Lit 1 - 3 genannten Bedenken bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Bernd Loderbauer



Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Zu 1. Bepflanzung der Tiefgarage

Bei einer fachgerechten Isolierung der Tiefgarage muss sichergestellt sein, dass die Wurzeln von Gehölzen keinen Schaden an der Tiefgaragendecke anrichten. Vor allem aus statischen

Erwägungen und wegen der in der Regel nicht üppigen Oberbodenauflage wurden im B-Plan keine Großbäume für die Bepflanzung der Tiefgarage vorgeschlagen. Eine hainartige Bepflanzung mit Solitärsträuchern birgt aus planerischer Sicht kein Risiko. Hier werden die vorgegebenen Pflanzsorten nochmals auf das Kriterium „Flachwurzler“ hin überprüft und, falls erforderlich, angepasst.

Zu 2. Stellplätze im Bereich der Feuerwehrezufahrt.

Die Lage der Feuerwehrezufahrt wurde dem Planungsbüro aktuell durch die Feuerwehr zur Kenntnis gegeben. Sie ist tatsächlich mit den dargestellten Stellplätzen / der dargestellten Pflanzfläche nicht vereinbar. Die Darstellung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr geändert.

Zu 3. Beschränkung des Baurechts

Zu der konkret betroffenen Grundstücksfläche wurde eine Stellungnahme der Eigentümerin, vertreten durch Rechtsanwältin eingereicht. Die Würdigung erfolgt in einem separaten Beschluss.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachverhalt. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 6.1.6 Bürger 6**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger 6 (Rechtsanwaltliche Vertretung) vom 11.02.2013**

München, 11. Februar 2013  
AZ: 99613-13/RAB/RAB

MOBIL 0172 - 3974484

**Sparkasse Freising / Gemeinde Neufahrn  
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77**

Sehr geehrter Herr Zue,

ich vertrete die rechtlichen Interessen der [REDACTED] Eigentümerin des auf dem Grundstück Flur Nr.752/5, Christl-Cranz-Str. 2, liegenden eingeschossigen Pavillons. Vollmacht anbei.

Namens meiner Mandantin erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 77 (nachfolgend BPlan genannt):

Die Festsetzungen sind mit der grundgesetzlich verankerten Eigentumsgarantie (Art 14 GG) und dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht zu vereinbaren, die Abwägungen in der Begründung zum BPlan sind insoweit nicht vollständig.

#### **Ausgangslage versus BPlan-Entwurf**

Bislang liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, der geprägt ist von der dichten Bebauung im nunmehr beplanten Umgriff bei einer durchschnittlichen GFZ von 1,16. Die GFZ auf dem Grundstück Flur Nr. 752/5 beläuft sich auf 1,26. Die Vollgeschosse in der Umgebung betragen IV bis IX. In der Anlage 6 zum Bplan wird das im Eigentum meiner Mandantin stehende Gebäude als ein solches mit Planungsspielraum bezeichnet. Ausgehend von diesen Parametern, wird das Baurecht meiner Mandantin durch das kompromisslose Verbot der Nachverdichtung massiv beschnitten.

Abwägungserfordernisse

Begründet wird das Verbot mit einem Mangel an Kinderpiel- und Stellplätzen, dem hohen Grad an versiegelten Flächen bei einer mittleren GRZ der Hauptgebäude von 0,5 sowie mit sozialen Spannungen.

Die hierbei angestellte Interessenabwägung ist bezogen auf das Eigentum meiner Mandantin fehlerhaft.

Bebauungspläne bestimmen nach Art. 14 GG Inhalt und Schranken des Eigentums (BVerfGE 79, 174, 191 f.).

Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich bringen. Der Kernbereich der Privatnützigkeit darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand (BVerfG, 1 BVR 1402/01 vom 19.12.2002).

Daher ist im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Ordnung des Plangebietes abzuwägen. Hierbei ist zu beachten, dass das Eigentum in seinem konkreten Bestand geschützt ist (BVerfG a.a.O.)

Diese Grundsätze wurden bei der Aufstellung des BPlanes missachtet.

Das im Eigentum meiner Mandantin stehende erdgeschossige Gebäude befindet sich höhenmäßig in einem Gemengelage von bis zu neun Vollgeschossen. Den Bauwilligen wurde in der Vergangenheit ein hohes Maß an baulicher Nutzungen zugestanden. Diese baurechtlichen Möglichkeiten hat meine Mandantin nicht annähernd ausgeschöpft. Mit dem BPlan soll sie nunmehr auf den status quo festgelegt, die Verfügungsbefugnis über ihr Eigentum auf Null reduziert werden. Infolge der Genehmigungspraxis in der Vergangenheit soll meine Mandantin nunmehr via BPlan enteignet werden.

Ein derart massiver Eingriff in das Eigentumsrecht ist nach den oben dargestellten Grundsätzen verfassungswidrig. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird ebenso massiv verletzt.

Mit der Stellplatz- und Kinderspielplatznot kann ein derart gravierender Verstoß gegen die Rechte meiner Mandantin nicht gerechtfertigt werden. Wie sich aus den Ausführungen auf S. 10 der Begründung ergibt, sind Ausweichflächen im Gebiet westlich der Christl-Cranz-Straße denkbar. Umso weniger ist daher verständlich, warum diese nicht in das Plangebiet einbezogen wurden, um städtebaulich eingetretene Spannungen auszugleichen.

Auch mit den sozialen Spannungen lässt sich der Eingriff in das Eigentum meiner Mandantin nicht begründen. Gründe für soziale Spannungen entstehen nicht zwingend durch eine hohe Bevölkerungsdichte, stellen vielmehr eine Folge „ungesunder“ sozialer Strukturen dar.

Es wird daher gebeten, im weiteren Verfahrensablauf über die Einräumung einer moderaten Erweiterung des meiner Mandantin zustehenden Baurechts im Wege einer höhenmäßigen Anpassung an die Umgebung nachzudenken, zumal hierdurch eine weitere Flächenversiegelung nicht verbunden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Braun  
Rechtsanwältin

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form setzt keine Geschoss- oder Grundflächenzahlen (GFZ bzw. GRZ) fest. Weiter sind im Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse durch Planzeichen ausdrücklich nur als Hinweis dargestellt. Dieser Hinweis bezieht sich auf die derzeit vorhandene Zahl der Vollgeschosse. Er stellt keine verbindliche Festsetzung über deren höchstzulässige Anzahl dar.

Ziel der Bauleitplanung ist es eine weitere Verdichtung im Geltungsbereich zu verhindern. Insoweit wird auf die ausführliche Erläuterung in der Begründung verwiesen. Dies ist dringend erforderlich, um nicht durch weitere Nachverdichtungen den städtebaulichen Zustand zu verschlechtern. Der Gebäudebestand und die noch vorhandenen Grünflächen werden deshalb festgeschrieben. Der Gemeinde obliegt die Planungshoheit, ein eventuell bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) durch einen Bebauungsplan neu zu regeln und auch einzuschränken. Das angesprochene Abwägungserfordernis ist der Gemeinde bewusst, eine Fehlerhaftigkeit in der Interessensabwägung wird jedoch nicht gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Eigentum, wie gefordert, in seinem konkreten Bestand geschützt wird.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

#### **TOP 6.1.7 Landesamt für Denkmalpflege**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 19.02.2013

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)****Neufahrn, Lkr. Freising: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Christl-Cranz-Straße,  
Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße"****Zuständige Gebietsreferenten:****Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Hildegard Sahler (Tel.Nr. 089/2114-296)****Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch (Tel.Nr. 089/2114-203)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Informationen werden, soweit noch nicht vorhanden, unter die Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Hinweise in der Bauleitplanung werden ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.8    Agenda 21**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Agenda 21 vom 19.02.2013

Gemeinde Neufahrn  
Herrn Christian Zue  
Bauleitplanung

Neufahrn, 19.02.2013



Betreff: BBP Nr. 77 mit Grünordnung  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
Agenda21 Neufahrn AK Gemeindeentwicklung

Stellungnahme des AK Gemeindeentwicklung

Der Arbeitskreis (AK) Gemeindeentwicklung steht der stärkeren Durchgrünung des Areals und der Instandsetzung der Kinderspielplätze sehr positiv gegenüber.

#### Spielplatz Nord (privat)

bei den angegebenen 2 Varianten (S.11,12) würde der AK die Wiederherstellung des ursprünglichen Spielplatzes bevorzugen. Der Alternativentwurf ist zwar um 240 qm größer, liegt jedoch nah an den Wohngebäuden und muss erst neu begrünt werden. Konflikte wegen Kinderlärms sind zu befürchten. Die Abschirmung zu Balkonseiten ist daher unbedingt notwendig und durch Verbesserung und Ergänzung der vorhandenen Begrünung herzustellen. Mit der ursprünglichen Lage des Kinderspielplatzes und dem umgebenden Grün, das begehbar sein sollte, besteht eine größere zusammenhängende „Grünfläche“ als bei der Alternativvariante.

*Das Gebäude Carl-Diem-Straße 7/7a weist eine Spielfläche von 82 qm (gem. BayBO) auf, die ausschließlich den Hausbewohnern zugänglich ist.*

*Eine bauliche Umgestaltung der Tiefgaragenzufahrt von der Carl-Diem-Straße mit größerer Rampenneigung und einer Überdeckungung kann den Freiflächen zugutekommen und die räumlich inakzeptable Situation des Spielplatzes des Gebäudes Carl-Diem-Straße 7/7a verbessern.*

Diese Umgestaltung kann unabhängig von der Lage des Spielplatzes Nord erfolgen

*Mit dem Bau des Gebäudes Carl-Diem-Straße 1 wurde eine neue Spielfläche (198 qm) nachgewiesen und angelegt. Die Bänke und Spielgeräte wurden jedoch ebenfalls bis auf ein HüpfTier wieder rückgebaut.*

Falls es sich um öffentliches Gelände handelt, besteht hier vielleicht die Möglichkeit für eine überdachte Sitzgelegenheit oder Sitzgelegenheit mit Tisch.

#### Bereich Süd

*Der Spielplatz von rd. 230 qm wird durch die Hausverwaltung gewartet, Es bestehen Bänke und Spielgeräte, eine Erweiterung und Erneuerung ist in Planung. Wegen des Mangels an Spielflächen in den Bereichen Nord und Mitte wird dieser Spielplatz von allen Kindern des Gebietes genutzt, er ist deshalb überlastet und Anlass für zahlreiche Konflikte.*

*Die vorhandene private Spielfläche im südlichen Bereich wird in geringem Maße erweitert, da auch hier ein Flächendefizit nachgewiesen wurde. Die Gestaltung kann, wie im nördlichen Bereich, kleinere Kinder mit Begleitpersonen ansprechen und privat verbleiben.*

*Für den südlichen Hof wird anstelle der unstrukturierten Gehölz- und Heckenpflanzungen ein gleichmäßiger Baumhain aus kleinkronigen Bäumen festgesetzt, der ebenfalls verhindert, dass die Fläche als Bolzplatz genutzt wird*

Mit 214 qm ist die Spielplatzfläche recht klein. Die angrenzende baumbestandene Grünfläche sollte mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen und könnte den eigentlichen Spielplatzbereich erweitern. Die Bepflanzung sollte möglichst artenreich sein. Vielleicht wäre eine Art Streuobstwiese ausführbar mit kleinkronigen Obst- oder Wildobstbäumen, deren Früchte auch für Vögel attraktiv sind oder vielleicht auch von den Anwohnern genutzt werden. Andererseits ist auch ein Laubbaumhain attraktiv, der mit Blüte, Begrünung, Herbstfärbung, Blattfall die Jahreszeiten widerspiegelt.

#### Bereich Mitte

*Der in den 1970er Jahren gleichzeitig mit den Gebäuden angelegte Spielplatz an der Christl-Cranz-Straße sollte in den Besitz der Gemeinde Neufahrn übergehen. Die Wartung erfolgte deshalb über einen längeren Zeitraum durch die Gemeinde. Da der Grundstückskauf nicht getätigt werden konnte, wurde auch der Spielplatz ersatzlos aufgelöst.*

*Spielplatz Mitte.*

*Der ehemalige Spielplatzstandort wird im Bebauungsplan reaktiviert. Durch seine Lage an der Christl-Cranz-Straße hat er einen stark öffentlichen Charakter, auch vermittelt der Gehölzbestand noch heute den Eindruck einer kleinen Grünanlage.*

*Die Abstände zu Wohngebäuden sind großzügig. Die Lage ist deshalb bevorzugt für Kinder bis 12 Jahre geeignet. Die Gestaltung der Fläche sollte diese Altersgruppe berücksichtigen.*

*Aufgrund der allgemeinen Qualität und Bedeutung wird der Spielplatz als öffentlich festgesetzt, die Fläche soll in den Besitz der Gemeinde Neufahrn übernommen und von der Gemeinde unterhalten werden.*

Der Ak schließt sich dem Wunsch nach altersgerechter attraktiver Ausgestaltung des Spielplatzes an. Da für Jugendliche innerhalb der Wohnanlage keine speziellen Aufenthaltsbereiche angelegt sind, sollte hier vielleicht auf eine Altersbegrenzung verzichtet werden. Der Gehölzbestand kann für Slacklining (Balancieren auf Gummibändern, die zwischen Bäumen gespannt werden) genutzt werden, Tischtennisplatten wären vielleicht eine Möglichkeit für die Ausgestaltung eines Teilbereiches des Platzes; u.a.

Der Ak wünscht sich hier keine massive Schnithecke als Sichtschutz, sondern einen stufigen Aufbau von Sträuchern und Bäumen möglichst artenreich (s.a. unten Pflanzlisten)

Insgesamt wird Neugestaltung des Areals sehr positiv gesehen. Sitzmöglichkeiten, die ein oder andere vielleicht mit Überdachung über den ganzen Bereich verstreut für alle Anwohner hält der Ak für wünschenswert.

Bei der Grünbepflanzung an den Kinderspielplätzen muss, darauf geachtet werden, dass keine Giftpflanzen (Heckenkirsche, wolliger Schneeball) in direkter Nähe stehen.

Die vorgeschlagenen Pflanzlisten sind artenreich und die entsprechende Umsetzung unbedingt erwünscht. Besonders die Wildfruchtarten – Mehlbeere, Vogelkirsche, Kornelkirsche, Holunder, roter Hartriegel sind für Vögel und Insekten attraktiv, ebenso wie Weiden.

Außerdem möchte der Ak Anlage von artenreichen Magerrasenflächen an Stelle jetziger artenarmer Rasenflächen, die nicht begangen oder als Spielwiese genutzt werden, anregen. Auch sollten Trampelpfade, die im Laufe der Jahre durch die Anwohner angelegt wurden, ins Wegenetz aufgenommen und vielleicht ähnlich der Feuerwehruzufahrten als Schotterrasenwege gestaltet werden.

Außerdem möchte der Ak auf die Problematik der Bushaltestellen in der Cristl-Cranzstr. hinweisen, die der AK Energie und Verkehr festgestellt hat, die Lösungsvorschläge sollten in BBP 77 aufgenommen werden:

Christl-Cranz-Straße - westliche Bushaltestelle Polizei und Christl-Cranz-Straße bis Echinger Straße  
PROBLEMBESCHREIBUNG

A) Von der Kreuzung Ludwig-Erhard-Straße / Christl-Cranz-Straße zu der westlichen Bushaltestelle Polizei führt kein asphaltierter Gehweg. Bei schlechtem Wetter müssen Fußgänger, die den Bus benutzen, auf die Straße ausweichen. Winterdienst ist auf dem Weg nicht möglich.

B) Es fehlt ein (durchgehender) Radweg, Kinder auf dem bestehenden Fußweg zu begleiten ist schwierig, da auf diesem natürlich Fußgänger unterwegs sind

LÖSUNGSVORSCHLÄGE

A) Den Gehweg von der Kreuzung Ludwig-Erhard-Straße / Christl-Cranz-Straße mindestens bis zu der westlichen Bushaltestelle Polizei asphaltieren.

B) durchgehenden Geh- und Radweg entlang der Christl-Cranz-Straße bis zur Kreuzung Echinger Straße herstellen.(wie in der Radwanderkarte der Nordallianz dargestellt) Ak Energie und Verkehr

Für die Agenda21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Mit freundlichen Grüßen

Gudrun Ponse

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Zur Kenntnis genommen werden die folgenden Ausführungen des Arbeitskreises:

Für den Bereich Nord

- der AK würde die beabsichtigte stärkere Durchgrünung des Baugebietes und die Instandsetzungen der Kinderspielplätze begrüßen
- im Bereich Nord wird die Wiederherstellung der ehemaligen Spielplatzsituation gegenüber der Alternative bevorzugt
- angefragt wird für den Spielplatz zu Carl-Diem-Straße 1 eine überdachte Sitzgelegenheit oder Sitzgelegenheit mit Tisch

Für den Bereich Süd

- die Spielfläche erscheint mit 214 qm recht klein und sollte um Sitzmöglichkeiten in der angrenzenden Grünfläche erweitert werden. Hinweise zur Art der Bepflanzung.

Für den Bereich Mitte

- Wunsch nach einer altersgerechten attraktiven Ausgestaltung des Spielplatzes (ohne Altersbegrenzung).

- Hinweise zu Angeboten und Bepflanzung

Allgemein:

- Wunsch nach Sitzmöglichkeiten –teilweise mit Überdachung-

- Magerrasenflächen statt Intensivrasen

- Trampelpfade als Schotterrasenwege befestigen

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2013 sollen die Kinderspielplätze im Norden, in der Mitte und im Süden des Plangebietes auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 752/5, 748/70 und 748/75 dauerhaft durch die Gemeinde gesichert werden. Die Ausgestaltung der Spielplätze obliegt nach der Sicherung der Gemeinde. In der Bauleitplanung werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

Da der Alternativvorschlag für den nördlichen Innenhof auch von den Anwohnern nicht befürwortet wurde, wird diese Variante nicht weiter verfolgt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Alternativvorschlag für den nördlichen Innenhof wird nicht weiter verfolgt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 6.1.9 Flughafen München GmbH**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Flughafen München GmbH vom 18.02.2013**

Einwendungen

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Ortsteil Neufahrn liegt in der Lärmschutzzone Ci der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. ge-mäß Entwurf September 2001 außerhalb der Lärmschutzonenkarte 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt jedoch kein weiteres Baurecht fest. Dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung im Einwirkungsbereich des Flughafens München liegt, ist bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.10 Landratsamt Freising - Altlasten**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten vom 07.01.2013

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplan Nr. 77"Christl - Cranz - Straße / Carl - Diem - Straße / Sepp - Manger - Straße der Gemeinde Neufahrn überplant Flächen eines bereits seit Jahrzehnten als Wohngebiet genutzten Areals in der Gemeinde Neufahrn. Mit dieser Planung sollen vor allem die vorhandenen Freiflächen erhalten und gesichert und die Mehrung des Baurechts, sowie eine weitere Bodenversiegelung durch Stellflächen verhindert werden. Diese Absicht ist seitens des Bodenschutzes zu begrüßen, insbesondere da das Areal bereits sehr dicht bebaut ist. Zu den überplanten Flächen kann mitgeteilt werden, dass sie nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen sind. Bisher liegen dem Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor, aufgrund derer die Grundstücke einzutragen wären. Dass die Grundstücke auch tatsächlich altlastenfrei sind, kann hiermit nicht bestätigt werden. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung, auch wenn es sich um Wohnbebauung handelt, sind Bodenverunreinigungen (z.B. durch Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl) nicht gänzlich auszuschließen. Für den Fall, dass im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen ( auch Abbruchmaßnahmen) Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen. Bei Abbruchmaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit eventuell zum Vorschein kommenden Bodenverunreinigungen wird in der Bauleitplanung ergänzt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.11 Landratsamt Freising - Ortsplanung****Sachverhalt:****Stellungnahme Landratsamt Freising Abteilung Ortsplanung vom 24.01.2013**

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Begründung sollte unter Punkt Nr. 1 "Anlass der Planung, städtebauliche Problematik" durch die Nennung der betreffenden Planungsleitlinien des §1 Abs. 6 BauGB untermauert werden.

Es sollte in die Begründung unter "Gebäudebestand" (S.7) einfließen, dass der Gebäudezustand der Neubauten von 2002 in einem guten Zustand zu sein scheint und dieser auch als Vorbild für die - dringend notwendige - Modernisierung bzw. energetische Sanierung der Gebäude der 1970er Jahre gelten kann (siehe Fotos der Begründung).

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie angeregt hinsichtlich der Planungsleitlinien und den Informationen zum Gebäudebestand ergänzt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.12 Deutsche Telekom****Sachverhalt:****Stellungnahme Deutsche Telekom vom 13.12.2013**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Siemensstr. 20, 84030 Landshut

Gemeinde Neufahrn b. Freising  
Bahnhofstr. 32  
85375 Neufahrn



Schreiben vom 13.12.2012  
PN215904, PTI 21, Wolfgang Bittl, Ref PB  
(08 41) 9730-140  
28. Januar 2013  
Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.12.2012 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

Es wird ein Hinweis für Pflanzungen aufgenommen, falls diese in der Nähe von Versorgungsleitungen durchgeführt werden sollten.

**Beschluss:**

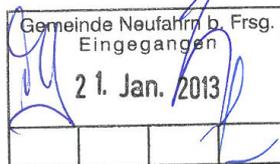
Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der Leitungstrassen wird in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.13 E.ON Bayern AG****Sachverhalt:****Stellungnahme E.ON Bayern AG vom 18.01.2013**

E.ON Bayern AG · Lise-Meitner-Straße 2 · 85716 Unterschleißheim

Gemeinde Neufahrn  
Postfach 1380  
85371 Neufahrn bei Freising



**E.ON Bayern AG**  
**Netzcenter Unterschleißheim**  
NC-Un  
Lise-Meitner-Straße 2  
85716 Unterschleißheim  
www.eon.com  
www.eon-bayern.com

Gruber Gottfried  
T 089/37002-531  
F 089/37002-522  
gottfried.gruber@eon-bayern.com

Unser Zeichen GrG

Unterschleißheim, 18. Januar 2013

**Bebauungsplan Nr. 77 "Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße"**  
Zu Ihrem Schreiben vom 12. Dezember 2012, Ihr Zeichen: 6102-77

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:2000, aus dem der derzeitige Bestand unserer Anlagen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König  
Vorstand:  
Thomas Barth (Vorsitzender)  
Andreas Ladda  
Dr. Egon Westphal  
Sitz Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HR 9119

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungstrassen werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Es wird aber ein Hinweis für den Abstand der Pflanzungen von den Versorgungsleitungen aufgenommen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Ein entsprechender Hinweis für den Abstand der Pflanzungen von den Versorgungsleitungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 6.1.14 Energie Südbayern**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Energie Südbayern vom 17.01.2013**

Energie Südbayern GmbH, Max-Planck-Straße 2, 85435 Erding

Gemeinde Neufahrn  
Bahnhofstr.32  
85375 Neufahrn



Ihre Nachricht vom:  
Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: RC ED / sr  
Durchwahl: +49 8122 977916  
Pers. Fax: +49 8122 9779-50  
E-Mail: robert.schleinkofer@esb.de

17.01.2013

#### **Bebauungsplan Nr. 77 "Christl- Crazn-Straße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Es sind Gasleitungen des Zweckverbandes Neufahrn von Ihrem Vorhaben betroffen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen, legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Wir bitten auch um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Paschke unter der Telefonnummer 08122/9779-13 gerne zur Verfügung.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungstrassen werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Es wird ein Hinweis für Pflanzungen aufgenommen, falls diese in der Nähe von Versorgungsleitungen durchgeführt werden sollten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der Leitungstrassen wird in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.15 Regierung von Oberbayern - Brandschutz****Sachverhalt:****Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Sachgebiet Brandschutz vom 14.12.2012**

Regierung von Oberbayern

Gemeinde Neufahrn  
Postfach 13 80  
85369 Neufahrn



Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
6102-77 // 12.12.2012			
Bitte bei Antwort angeben			
Unser Aktenzeichen			
10-2204FS55/12			
Tel. (089) 21 76-	Fax (089) 21 76	Zimmer	München,
2434	2343	3402	14.12.2012
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Herr Rottmair			
helmut.rottmail@reg-ob.bayern.de			

**Bebauungsplan Nr.77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlage: 1 Vorgang komplett - i.R. -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes – 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:

- Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000, des Bayerischen 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.
  - 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. 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 2010/11, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen Neubau handelt, sondern ein Bestandsgebiet überplant wird. Mit der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn wurden Ortsbesichtigungen und Brandbeschauen im Gebiet durchgeführt. Es wurden dabei einvernehmlich die erforderlichen Feuerwehrezufahrten festgelegt. Die noch fehlenden Feuerwehrezufahrten werden im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Die anzuwendenden Richtlinien werden hierbei berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die noch fehlenden Feuerwehrezufahrten werden im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Die anzuwendenden Richtlinien werden hierbei berücksichtigt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 6.1.16 Kabel Deutschland GmbH**

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH vom 13.12.2012**

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Gemeinde Neufahrn b. Freising  
Bauamt  
Bahnhofstr. 32  
85375 Neufahrn

Referenz: Planauskunft  
Unser Zeichen: Planauskunft R-W, Planauskunft Nr.: P266097  
Telefon: 09683929178, Fax: 0899233421321, email: Planauskunft2@kabeldeutschland.de  
Datum: 13. Dezember 2012  
Neufahrn, Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.12.12.  
Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu

sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Sind Sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, dann kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Bitte beachten Sie, dass bei Änderung Ihrer angegebenen Baumaßnahme eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. Eine Weitergabe der ausgegebenen Unterlagen an Dritte ist untersagt. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.17 Freiwillige Feuerwehr Neufahrn**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Neufahrn

*Zeichnerische Darstellung der bestehenden und noch zu errichtenden Feuerwehrezufahrten im Bebauungsplangebiet sowie Infomaterial „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (liegt der Verwaltung vor).*

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Freiwilligen Feuerwehr wurden Ortsbesichtigungen und Brandbeschauen im Gebiet durchgeführt. Es wurden dabei einvernehmlich die erforderlichen Feuerwehrezufahrten festgelegt. Die noch fehlenden Feuerwehrezufahrten werden im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Die anzuwendenden Richtlinien werden hierbei berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die noch fehlenden Feuerwehrezufahrten werden im Bebauungsplan ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.1.18 Handwerkskammer für München und Oberbayern**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.02.2013

Handwerkskammer für München und Oberbayern  
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Gemeinde Neufahrn  
Herrn Christian Zue  
Postfach 1380  
85371 Neufahrn bei Freising



Landespolitik,  
Kommunalpolitik,  
Verkehr

**Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“** 06. Februar 2013  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Zue,

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

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandenen Freiflächen zu sichern und eine Mehrung des Baurechts sowie eine weitere Bodenversiegelung durch Stellflächen zu verhindern.

Angesichts des bereits heute vorhandenen Mangels an geeigneten Stellflächen muss aus Sicht des Handwerks die Vorgabe, die Zahl der Stellplätze nicht weiter zu erhöhen, als nicht zielführend bewertet werden. Dies vor allem auch deshalb, da erzwungene Ausweichreaktionen zu Verdrängungsprozessen im Bereich des Handwerks führen und damit Betriebsabläufe gestört werden bzw. ein auskömmliches Wirtschaften erschwert oder verhindert wird.

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:  
Anne Bschorer  
Telefon 089 5119-217  
Telefax 089 5119-305  
anne.bschorer@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer  
für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 4  
80333 München

info@hwk-muenchen.de  
www.hwk-muenchen.de

Präsident:  
Heinrich Traublinger, MdL a. D.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des zur Zeit der Errichtung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültigen Baurechtes wurde leider nur eine, nach heutigen Maßstäben, geringe Anzahl an Stellflächen gefordert. Die Errichtung von zusätzlichen Stellflächen im Gebiet unterliegt aber einem Abwägungsprozess, da diese, soweit sie nicht unterirdisch durch Tiefgaragen entstehen, zu Lasten der ebenfalls defizitären Grünflächen gehen. Auch würde dieses zu einer weiteren Versiegelung führen. Einer unterirdischen Errichtung von Stellflächen beabsichtigt sich die Bauleitplanung nicht zu verschließen, wohl wissend, dass diese Variante nur bei einem Neubau interessant wird. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Qualität ist jedoch eine weitere Reduzierung von Grünflächen zu Gunsten von Stellflächen nicht zielführend und daher können keine neuen Stellflächen im Geltungsbereich ausgewiesen werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## TOP 6.2 Würdigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### TOP 6.2.1 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.

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

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>			
<b>Punkt 2. Überschrift geändert:</b>	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	
<b>Punkt 3. Überschrift geändert:</b>	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 FINr.748/65
<b>Punkt 6. Überschrift geändert</b>	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
			<p>- Gehrecht auf Gehsteig vor Gebäuden Sepp-Manger-Straße 3a und 3b FlurNrn. 748/56 und 748/113)</p> <p>Bereich Mitte: - Abzweigender Fußweg zur Christl-Cranz-Straße auf FlurNr. 748/91</p> <p>Bereich Süd: Gehrecht bis zu den Hautüren von Sepp-Herberger-Straße 17 und 19</p> <p>- Wege zur Sparkasse und den weiteren Geschäften an der Christl-Cranz-Straße</p> <p>Weg von der Christl-Cranz-Str. zum Innenhof, zwischen TG-Zufahrt und HNr. Christl-Cranz-Str. 6</p> <p>An allen Wegen mit Dienstbarkeit wurden Maßangaben zur Wegebreite ergänzt</p>
<b>Hinweise durch Planzeichen</b>			
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	<p>Planzeicheneintrag verschoben/ergänzt</p> <p>Sepp-Mangerstr. 1a, 1b: je 2x</p> <p>Sepp-Mangerstr. 1c: 1x</p> <p>Carl-Diem-Str. 11d: 2x</p> <p>Carl-Diem-Str. 11a-11c: 5x</p>

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
<b>Festsetzungen durch Text</b>			
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.	
<b>Punkt 1.2 Überschrift geändert</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	
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 Fassung der Änderung vom 25.05.2009 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt. <i>(4. Satz entfällt)</i>	
<b>Punkt 1.3 Überschrift geändert Zwischenüberschriften eingefügt</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche „öffentlicher Spielplatz“</b>	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen</b> <i>Zwischenüberschrift 1</i> <b>Oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen)</b> <i>Zwischenüberschrift 2</i> <b>Spielplätze (Gemeinschaftsanlagen)</b>	

	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 <b>Spielplatz I</b> 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 <b>Spielplatz II</b> 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 <b>Spielplatz III</b> 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	<b>Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen</b>	<b>Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen</b>	
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 Unterhaltungspflicht 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 Unterhaltungspflicht 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 Unterhaltungspflicht 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 Unterhaltungspflicht 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 vom ....hat 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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 6.2.2 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

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

#### **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 substantziellen 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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 6.2.3 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 Gleichgewichtigkeit 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.

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

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.2.4 Regierung von Oberbayern - Brandschutz**

**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. Feuerwehrgesetzes – 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.

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

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 6.2.5 Landratsamt Freising - 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 ausgewiesene Kinderspielplätze nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten sind.

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

**Würdigung:**

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

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird unter den Hinweisen entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.2.6 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 Lärmschutzonenkarte 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.

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

**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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.2.7 Bürger 1 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)**

**Sachverhalt:**

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

Stellungnahme Anwaltskanzlei vom 03.11.2015:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

## 1. Formelle Fehler

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

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

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

## 2. Sonstige Einwendungen

### a) Erforderlichkeit der Planung

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

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

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

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

b)

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

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

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

(Seite 3 der Begründung)

Diese Themen seien im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln.

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

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

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

b)

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

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

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

(Seite 3 der Begründung)

Diese Themen seien im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## c) Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3

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

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

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

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

## d) Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3

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

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

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

## e) Textliche Festsetzung Nr. 1.3.1

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

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

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

## f)

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

In der Planbegründung wird hinsichtlich der Spielplätze darauf verwiesen, dass es sich sowohl um eine Reaktivierung von Altplätzen als auch um eine Vergrößerung der Spielplätze handeln würde. Die Thematik der Vergrößerung gilt insbesondere für die nördliche Spielfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/65. Hier wird eine vorhandene Spielfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> vergrößert auf eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

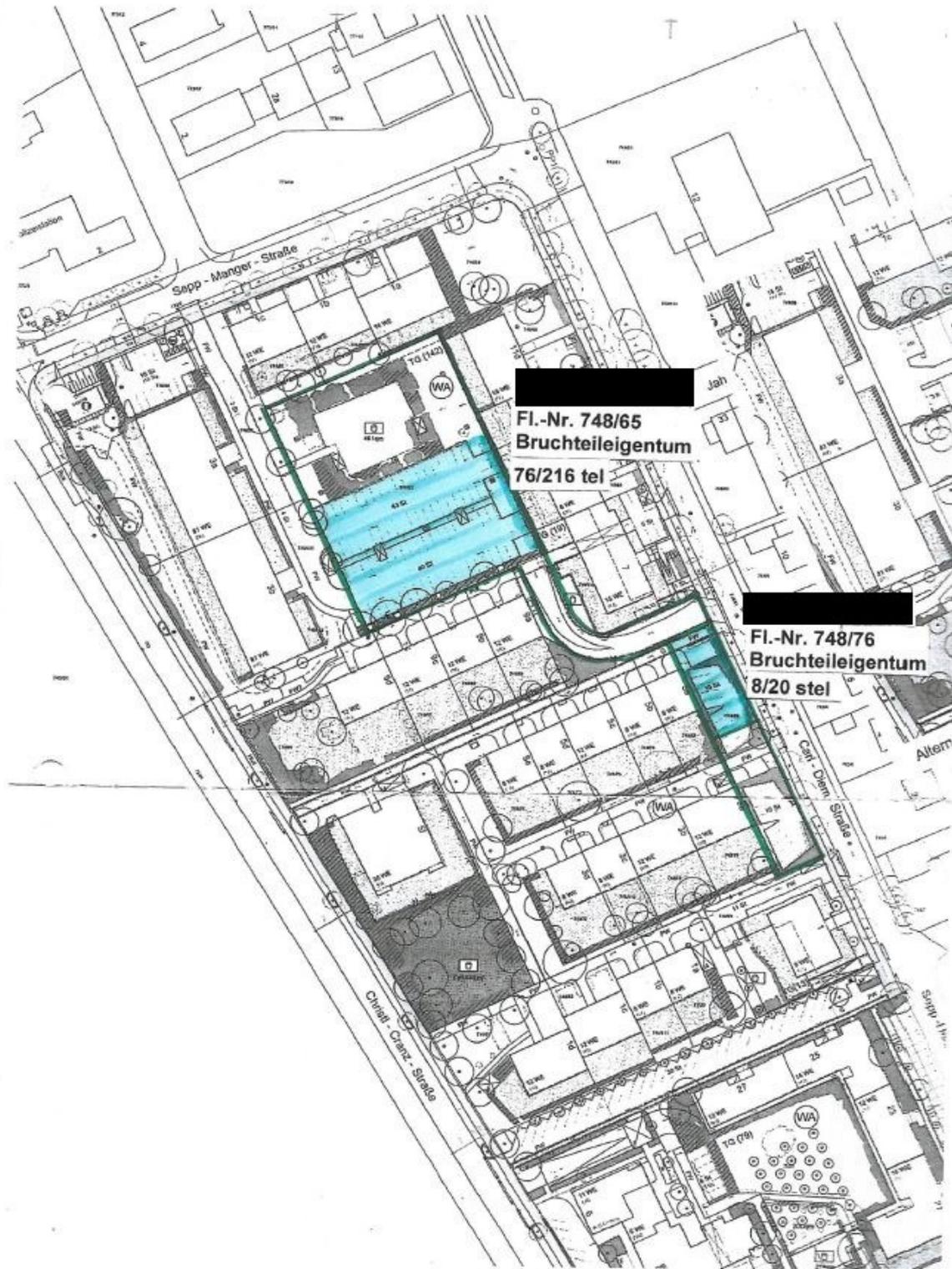
Östlich der Zufahrt zu meinen Stellplätzen, Sepp-Manger-Straße 3a/b, sind im Bebauungsplan neu zu pflanzende Bäume eingezeichnet. Mindestens 3 Bäume müssen entfallen. Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen übersichtlich ist und dass man frühzeitig erkennt, ob ein die Schranke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



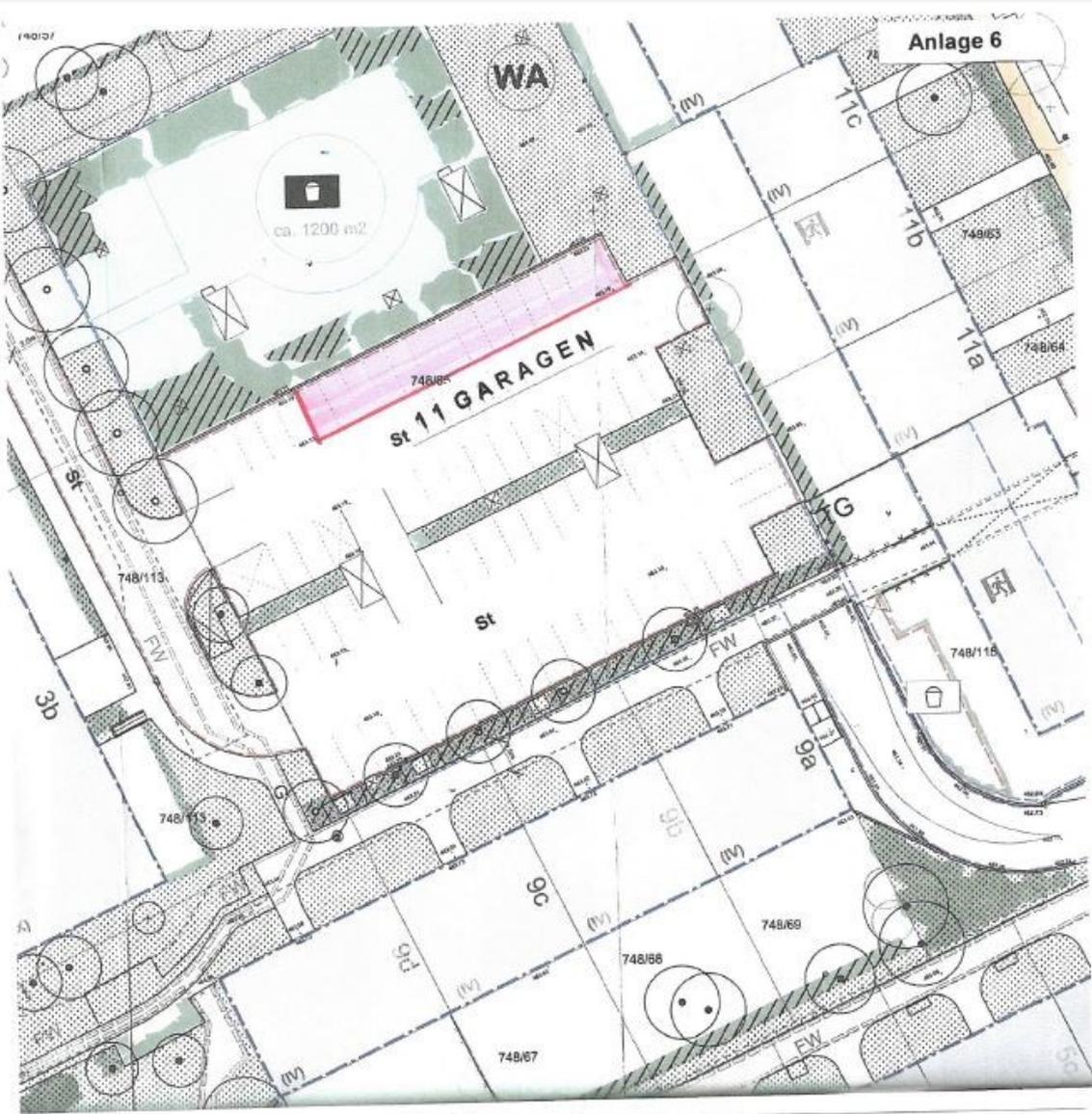
**Detailplanung  
Carl-Diem-Str. 5  
Neubau von  
3 2-Zi.-Wohnungen**

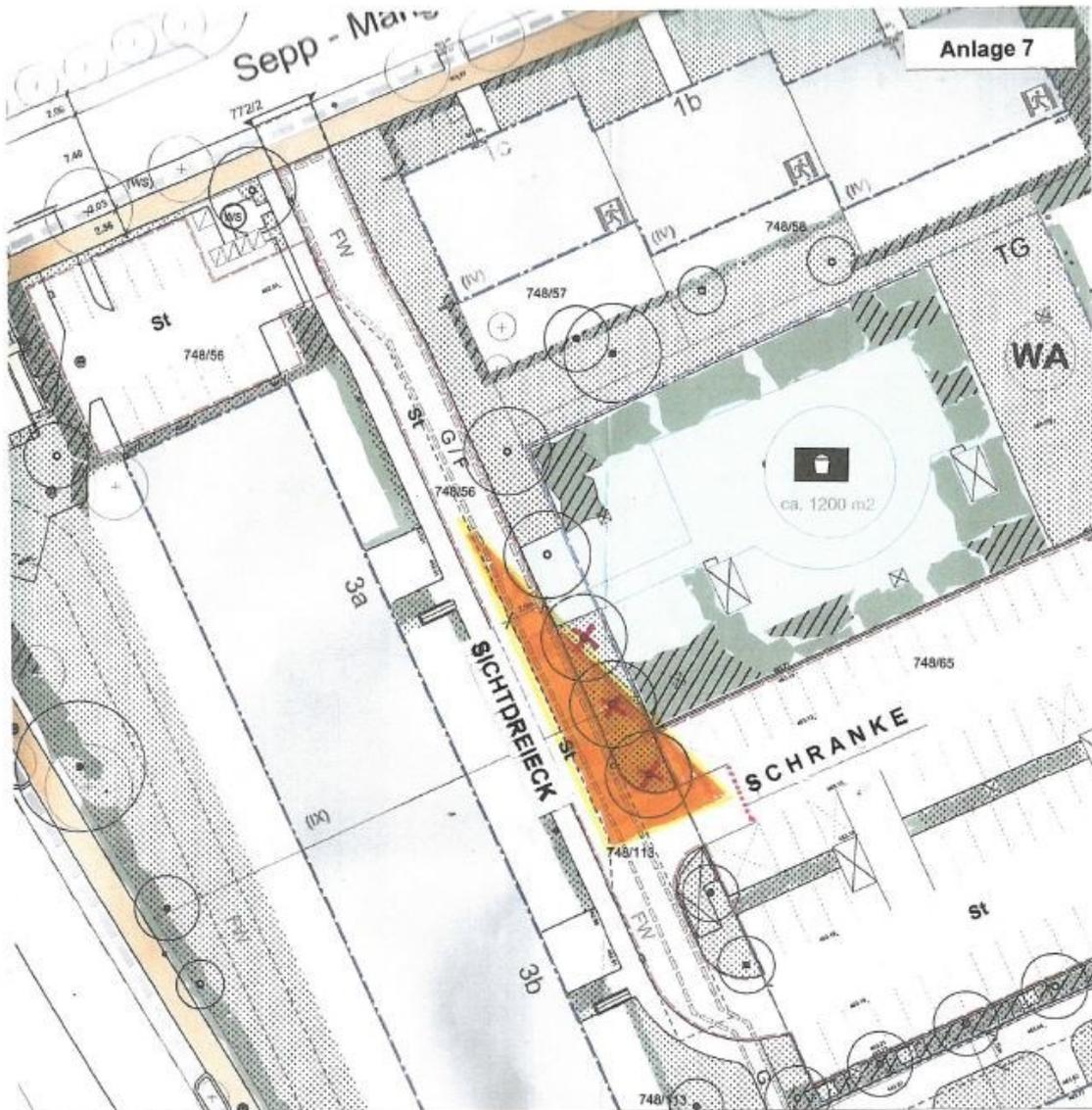


Anlage 5



Carl-Diem-Str. 5





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

**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 gesamträumliches Planungskonzept zugrunde liegen. Ein solches Konzept, das die ursprüngliche Planung dieses Gebiets angemessen weiterentwickelt, liegt hier vor.

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

3. Widersprüchlichkeit:

Zu Unrecht werden die Planungsabsichten und Erwägungen der Gemeinde für widersprüchlich gehalten. Es wird vorgehalten, dadurch dass der Bebauungsplan „scharfe Bauräume“ festsetze, die eine weitere horizontale bauliche Entwicklung unmöglich machen sollen, jedoch keine Einschränkungen hinsichtlich einer vertikalen Zunahme der Bebauung anordne, sei die Planung widersprüchlich, weil eine vertikale Zunahme der Bebauung in gleicher Weise zu dem Mangel an Spiel- und Stellplätzen führe. Das trifft nicht zu.

Was die Stellplätze betrifft, muss in jeder baurechtlichen Genehmigung von Wohnungen einer vertikalen Zunahme gesetzlich die damit verbundene Zunahme der Zahl der Pkws durch eine entsprechende Zunahme der Zahl zu errichtender Stellplätze ausgeglichen werden.

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

4. Entzug von Baurecht:

Es wird vorgetragen, dass im Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 77 Baurecht

auf dessen Grundstück FINr. 748/76 entzogen würde, womit kein Einverständnis bestehe, da städtebauliche Gründe hierfür nicht erkennbar seien.

Das Grundstück FINr. 748/76 liegt im Bereich Mitte des Bebauungsplangebiets vor den beiden ost-westlich verlaufenden Bebauungszeilen; das Grundstück ist bereits in der Bebauungsplanung der Raumbau GmbH & Co. KG von 1967 als Stellplatzfläche vorgesehen gewesen, die die Stellplatzpflicht auf den dahinter liegenden Wohnbaugrundstücken FINr. 748/70 bis /75 und /77 bis /79 und /112 zumindest teilweise abdecken sollte. Es handelt sich mithin um eine der Gemeinschaft der Eigentümer dieser Grundstücke dienenden Fläche. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigungen für die genannten Wohngrundstücke sämtlich die Auflage erhielten, die erforderlichen Stellplätze u.a. auf dem Grundstück FINr. 748/76 zu errichten.

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

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

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

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

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

„Soweit eine derartige Bauleitplanung alsdann eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, ist das keine Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung als ganzer. Vielmehr hat die Gemeinde eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten als einen

zu beachtenden Belang privater Eigentümerinteressen in gebotener Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu beachten.

Insoweit darf sie - auch dies ist hinreichend geklärt - die Privatnützigkeit im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 2 GG durch die verbindliche Bauleitplanung einschränken.“

Auch wenn auf dem Grundstück FINr. 748/76 ein Baurecht bestehen würde, was wie gesagt nicht der Fall ist, wäre die Gemeinde berechtigt, für dieses Grundstück die ursprünglich vorgesehene - und auch derzeit ausgeübte - Nutzung als Stellplatz bauleitplanerisch festzusetzen (BVerwG, B. v. 16.01.1996, a.a.O., Rn. 4):

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

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

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

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

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

In der Stellungnahme wird die Festsetzung des über die nördliche Fluchtlinie der Häuserzeile Carl-Diem-Str. 5a bis 5e hinausreichenden Teils des Grundstücks FINr. 748/76 als private Grünfläche mit der Begründung abgelehnt, die Umgestaltung der befestigten Fläche in eine Grünfläche würde mit Kosten von ca. 10.000,00 € verbunden sein. Weiterführend wird nicht mitgeteilt (was keine Notwendigkeit darstellt), welche Nutzungsart als vorzugswürdig erachtet wird, obwohl der derzeitige Zustand einer der Vernachlässigung überlassenen, mit einer geborstenen Betonplatte versiegelten Fläche (siehe das Foto in Anlage 5 zum persönlichen Schreiben vom 04.11.2015) offensichtlich ist. Diese Fläche hat offenkundig die Funktion eingebüßt, die ihr in der Planung der Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 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 Planzeichenverordnung i. d. F. vom 30.7.1981 (BGBl I, 833) enthält keine hiervon abweichende Aussage. Eine durchgehende Straßenrandbegrünung, wie sie der angegriffene Bebauungsplan zur Auflockerung und zur Verbesserung der Umweltbedingungen als Umgrenzung des Gewerbegebiets festsetzt, hat im Übrigen auch die planerische Bedeutung, einen eigenständigen Nutzungsbereich zu bestimmen. Dass es sich dabei nicht im herkömmlichen Sinne um eine Anlage handeln mag, die als solche zusammenhängend benutzt werden kann, steht der Anwendbarkeit von § 9 I Nr. 15 BauGB nicht entgegen. Mit dem vom Normenkontrollgericht als Zweck der Festsetzung ermittelten Inhalt unterscheidet sich die Festsetzung einer Grünfläche dieser Art, gegen deren Gültigkeit – wenn auch mit begrenzter Tragweite – auch ohne weitgehende konkrete Zweckbestimmung übrigens auch sonst keine Bedenken bestehen (vgl. dazu BVerwGE 42, 5 = NJW 1973, 1710; BVerwG, DVBl 1974, 777; Buchholz 406.11 § 214 BauGB Nr. 3), von den nach § 9 I Nr. 4 BauGB zulässigen Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (u.a. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen). Ebenso besteht ein Unterschied zu den in § 9 I Nr. 25 BauGB vorgesehenen Festsetzungen von Flächen für Anpflanzungen bzw. für Bindungen für Bepflanzungen. Die letztgenannte Möglichkeit planerischer Festsetzungen besteht nicht etwa nur selbständig bzw. alternativ zur Festsetzung einer Grünfläche, sondern kann selbstverständlich auch als Annexfestsetzung zu Festsetzungen der baulichen Nutzung – wie hier der Festsetzung einer privaten Grünfläche – hinzutreten (vgl. Gaentzsch, in: BerlKomm. zum BauGB [1. Aufl., so auch in der 2. Aufl. 1995 und in der Loseblattsammlung, Stand: April 2008 d.U.], § 9 Nr. 61). Begrünte Flächen auf Baugrundstücken kann die Gemeinde mithin, anders als die Beschwerde meint, nicht nur mit Festsetzungen nach § 9 I Nr. 25 BauGB sicherstellen.“

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

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

Die Stellungnahme wendet sich dagegen, dass die vorhandenen Stellplätze an die Wohngebäude gebunden werden. Es wird sich ausdrücklich die Möglichkeit vorbehalten, über den eigenen Besitz - gemeint sind seine Miteigentumsanteile, verbunden mit der Nutzungszuweisung an 70 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 m<sup>3</sup> 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 Spielplatz-

pflicht dieser Spielplatz zu dienen bestimmt ist, erfordert es eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage.

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

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

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

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

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

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

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

handelt sich also um ein Problem, das nur auf bauleitplanerischer Ebene gelöst werden kann.

Auch die Größe des Kinderspielplatzes mit 1.200,00 m<sup>2</sup> 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](http://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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

#### **TOP 6.2.8 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sowohl nach der derzeitigen Baugenehmigung als auch gemäß den Vorgaben der jetzt geltenden gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung eine Spiel-

platzgröße von lediglich ca. 90 m<sup>2</sup> erforderlich macht, der jetzt festgesetzte Spielplatz jedoch eine Fläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Der unbebaute Teil des Grundstückes umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Der Planentwurf, der unserer Mandantin vorliegt, weist auf ca. der Hälfte ihres Grundstückes (Fläche laut Plan 1.140 m<sup>2</sup>) 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  $1,5 \text{ m}^2$  je  $25 \text{ m}^2$  Wohnfläche in dem betreffenden Gebiet haben. Die Wohnfläche der Gebäude im Bereich Mitte (ohne Carl-Diem-Straße 1) beläuft sich auf ca.  $8.340 \text{ m}^2$ . Der Spielplatz für diesen Bereich müsste nach der Spielplatzverordnung der Gemeinde also eine Spielfläche von ca.  $500 \text{ m}^2$  haben. In der Realität hat dieser Spielplatz aber nur eine Größe von ca.  $313 \text{ m}^2$ . Er ist also keinesfalls überdimensioniert, sondern weist ein Defizit von ca.  $240 \text{ m}^2$  Spielfläche auf. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 hat der Spielplatz im Bereich Mitte eine Größe  $1.150 \text{ m}^2$ , von denen nach Abzug der Eingrünung und der Erschließungswege ca.  $600 \text{ m}^2$  für Spielzwecke zur Verfügung stehen.

Dass der im Entwurf vorgesehene Spielplatz auf dem Grundstück FINr. 748/70 mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> 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 Durchgangsverböten (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 m<sup>2</sup> zur Deckung des hier von ausgelösten Spielflächenbedarfs eine Fläche von nur ca. 90 m<sup>2</sup> anstatt einer Fläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> 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.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.3 Würdigung der Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**TOP 6.3.1 Flughafen München GmbH**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 11.05.2016

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 Lärmschutzzonekarte 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.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.06.2016 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. der Höhenbegrenzung durch den Flughafen München wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung in den Plan aufgenommen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.3.2 Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern****Sachverhalt:**

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern vom 17.05.2016

wir verweisen auf unser Schreiben vom 02.11.2015 (Az.: 25-40-3732-MUC-27-12), in dem wir bereits Stellung genommen haben.

Unsere Aussagen in diesem Schreiben bleiben aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 02.11.2015

zur o. g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen zu luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen Folgendes mit:

Die überplante Fläche befindet nur in Teilen im Bauschutzbereich des Flughafens München. In diesem Bereich überschreiten Bauwerke bzw. sonstige Luftfahrthindernisse die Begrenzung des Bauschutzbereiches, wenn sie eine Höhe von ca. 90 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der südlichen Start- und Landebahn; hier: 452 m ü. NN) erreichen. Diese Höhen werden nicht erreicht, so dass deshalb keine Zustimmung des Luftamtes Südbayern nach erforderlich ist.

Zu möglichen Störungen von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung können Anlagenschutzbereiche erst betroffen sein, wenn sie eine Höhe von **ca. 19 m** über Grund erreichen. In diesen Fällen wäre dann eine tiefergehende Untersuchung beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung notwendig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.06.2016 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es laut den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 zu keiner Ausweisung von Baurecht.

Die Hinweise bzgl. der Höhenbegrenzung wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung in den Plan aufgenommen.

Bei Bauanträgen innerhalb des Geltungsbereiches wird das Luftamt Südbayern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens informiert und beteiligt.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 6.3.3 Bürger 1 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)**

**Sachverhalt:**

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

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

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

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

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

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

### **Einwendungen**

erhoben werden:

#### **1. Spielplatzfläche**

a)

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

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

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

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

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

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

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

b)

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

c)

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist lediglich die Festsetzung von Flächen zulässig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen. Vollumfängliche anderweitige Nutzungsrechte – hier zugunsten der Grundstücke, denen sie zu dienen bestimmt sind - sind hiervon nicht umfasst, § 9

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

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

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

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

## 2. Stellplatzflächen

a)

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

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

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

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

Die Planung ist bereits aus diesem Grunde unwirksam.

b)

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

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

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

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

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

c)

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

### 3. Geh- und Fahrrechte sowie Dienstbarkeiten

a)

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

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

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

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

Dies ist nicht der Fall, die Festsetzung ist unbestimmt.

b)

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

---

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

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

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

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

#### 4. Grünflächen

##### a)

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

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

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

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

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

b)

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

c)

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

## 5. Sonstiges

a)

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

b)

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

c)

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

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

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

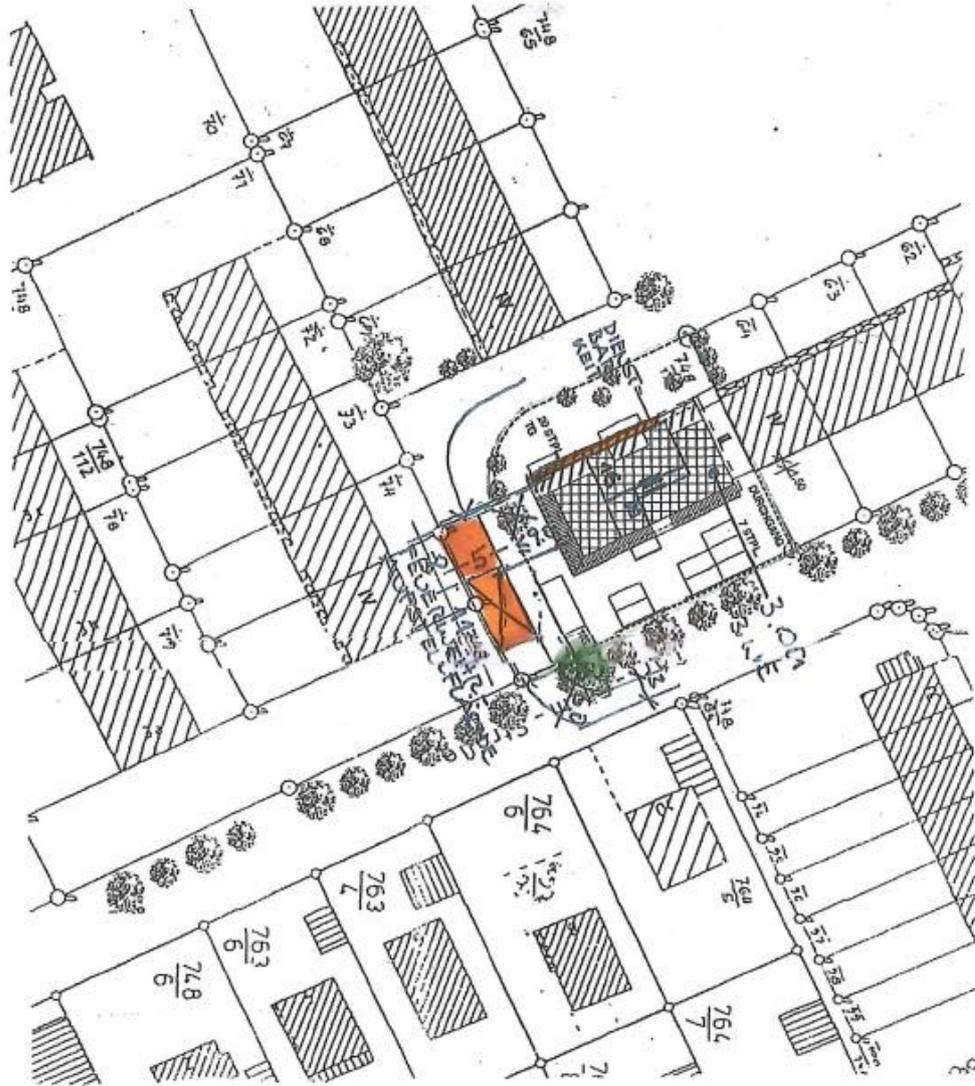
d)

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

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

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

ANLAGE 1



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

21.10.03



**Würdigung:**

Der Einwendungsführer rügt im Schreiben ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 19.05.2016 zunächst erneut, dass auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet worden ist.

Stellungnahme:

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

Inhaltlich erhebt er folgende Einwendungen:

**1. „Spielplatzflächen“**

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

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

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

Stellungnahme:

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







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





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

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

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

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

#### Stellungnahme:

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

## 2. „Stellplatzflächen“

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

### Stellungnahme:

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

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







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

**b)** Der Einwendungsführer schreibt, dass in den Fällen, in denen die Festsetzung von Gemeinschaftsflächen maßgeblich auf die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht gestützt werde, auch begleitende bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu erlassen seien; hinzu komme, dass allein mit Mitteln der Bauleitplanung keine Umsetzung der Verpflichtungen aus Nr. 1.3.2 und 1.3.3 erfolgen könne.

Stellungnahme hierzu:

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

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

Stellungnahme hierzu:

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

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

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

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

Stellungnahme hierzu:

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

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

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

Stellungnahme hierzu:

Die Einwendung ist nicht begründet:

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

**4. „Grünflächen“**

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

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

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

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

**5. „Sonstiges“**

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

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

Stellungnahme:

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

Die Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2, deren sinngemäße Geltung durch die Festsetzung Nr. 1.3.1 auch für die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze als Gemeinschaftsanlagen

angeordnet wird, betreffen die Flächen für Nebenanlagen, zum einen die Tiefgaragen (Nr. 1.2.1), zum anderen die oberirdischen Stellplätze (Nr. 1.2.2).

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

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

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

#### Stellungnahme:

Hinweise schreiben nichts fest. Sie sind auch keine Festsetzung.

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

#### Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 6.3.4 Bürger 2 (vertreten durch RA Prof. Hauth & Partner)**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme von Bürger 2 (vertreten durch Anwaltskanzlei Prof. Hauth & Partner) vom 19.05.2016

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

Nachdem ausweislich der Bekanntmachung Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen, halten wir vorab vorsorglich fest, dass alle bisher erhobenen Einwendungen vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben, nachdem diesen nicht stattgegeben wurde. Auf die Einwen- dungsschreiben vom 06.02.2013 und 03.11.2015 wird verwiesen.

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

Im übrigen werden zu den geänderten und ergänzten Planteilen die nachfolgenden

### **Einwendungen**

erhoben:

#### 1. Spielplatzfläche

a)

Der bisherige Planentwurf sah vor, dass die Kinderspielplätze als öffentliche Spielplätze festgesetzt werden. Nunmehr wurde die Festsetzung und das dazugehörige Planzeichen dahingehend geändert, dass die Festsetzung „öffentlich“ entfällt und die Spielplätze statt dessen mit den Nummern I bis III bezeichnet werden, für den Fall unserer Mandantschaft mit Spielplatz II.

Darüber hinaus wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.3.5 aufgenommen, dass „der Spielplatz II auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/70 der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 zu dienen (bestimmt ist): 748/70, 748/71, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/111, 748/112“.

Wie bereits in den vorangegangenen Einwendungsschreiben vorgetragen, ist unsere Mandantin als Eigentümerin des Spielplatz-Grundstückes 748/70 mit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes nicht einverstanden. Dies gilt in gleicher Weise hinsichtlich der jetzt erfolgten Festsetzung, dass der Spielplatz der Erfüllung der Herstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Mehrzahl von fremden Grundstücken in der Nachbarschaft dient, und es sich daher im Ergebnis nach wie vor um einen öffentlichen Spielplatz handelt. Insoweit besteht keine Möglichkeit und Handhabe sicherzustellen, dass nur ein bestimmter Personenkreis diesen nutzen.

Es ist zudem schlichtweg nicht nachvollziehbar, aus welchen städtebaulichen und auch rechtlich zulässigen Gründen unsere Mandantschaft auf ihrem eigenen Grundstück und zudem auf eigene Kosten die den Nachbargrundstücken in eigener Regie obliegende Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für Spielplätze zu übernehmen hat. Hinzu kommt, dass die mit der Schaffung von Spielplätzen verbundenen Lärmimmissionen einzig zu Lasten der Bewohner des Hauses unserer Mandantin erfolgt, eine Mehrzahl der angrenzenden Gebäude/Eigentümer von der ihr obliegenden Verpflichtung zur Schaffung von Spielplätzen frei werden und zudem keinen Lärmimmissionen durch Spielplatzflächen ausgesetzt sind.

Dieser einseitige Eingriff in Eigentumsrechte und die Auflegung von Herstellungspflichten zugunsten privater Dritter ist vorliegend nicht zulässig.

Im Hinblick hierauf werden zudem alle bisher erhobenen Einwendungen gegen die Ausweisung der Spielfläche vollumfänglich aufrecht erhalten, da sich durch die Aufhebung der Festsetzung „öffentliche Spielfläche“ zugunsten der vorstehend genannten Festsetzung Nr. 1.3.5 keine Verbesserung der Rechtsstellung unserer Mandantin eingetreten ist.

b)

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

Diese Festsetzung entspricht im wesentlichen der bisherigen Festsetzung in Nummer 1.2.4. Die im Schreiben vom 03.11.2015 erhobene Einwendung

*„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.“*

bleibt daher vollumfänglich aufrecht erhalten.

---

c)

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

Wie bereits im Einwendungsschreiben vom 03.11.2015 ausgeführt, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB 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 mit der Folge, dass die Festsetzung unwirksam ist.

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

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

d)

Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen: Die Gemeinde argumentiert, dass aus den Planentwürfen der Firma Raumbau GmbH & Co. KG hervorgehen würde, dass ein Teil des Flurstückes 748/70 als Spielplatzfläche geplant war. Eine dingliche Sicherung dieser Fläche hätte daher – wenn dies überhaupt zulässig gewesen wäre – bereits zum damaligen Zeitpunkt erfolgen müssen. Aus welchen Gründen – ggf. auch aus finanziellen Erwägungen heraus – dies damals nicht erfolgt ist, legt die Gemeinde nicht offen.

Nicht zulässig ist es jedoch, Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung Flächen eines einzelnen Eigentümers für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen und hierfür im Enteignungswege Dienstbarkeiten – noch dazu zugunsten fremder Dritter – einzutragen. Hinzu kommt, dass mit dieser einseitigen Einschränkung von Eigentümerrechten alle benachbarten Grundstücke von der Verpflichtung zur Schaffung von

Spielplätzen frei werden, ohne dass hierfür ein entsprechender finanzieller Ausgleich zugunsten unserer Mandantin erfolgt.

Statt die jeweiligen Eigentümer zur Schaffung der fehlenden Spielflächen anzuhalten und dies ggf. auch mit Mitteln des Verwaltungszwangs unter Anwendung der Kindergartensatzung durchzusetzen, versucht die Gemeinde hier im Wege der Bauleitplanung, diese Verpflichtung nur einzelnen Eigentümern aufzuerlegen, um sich die Auseinandersetzung mit einer Mehrzahl von Eigentümern zu sparen.

Mit den Festsetzungen besteht daher kein Einverständnis.

Nur vorsorglich weisen wir darauf hin, dass dieser Eingriff in Vermögenspositionen unserer Mandantin zugunsten der Allgemeinheit ggf. Entschädigungsansprüche auslöst, welche nach Inkrafttreten der Planung geltend gemacht werden.

## 2. Grünflächen

a)

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

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

Die Planung vermischt zudem in unzulässiger private und öffentliche Grünflächen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 enthält nur eine Rechtsgrundlage für öffentliche oder private Grünflächen, nicht jedoch für die hier vorgenommene Festsetzung einer privaten Grünfläche, die unbestimmten Dritten und damit (wohl) der Allgemeinheit zur gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen wird.

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

b)

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

### 3. Geh- und Fahrrechte sowie Dienstbarkeiten

a)

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

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

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

Das Planzeichen steht weiterhin in Widerspruch zu den Festsetzungen in Punkt 1.4.1 und 1.4.2, in welcher jeweils zwischen einem Gehrecht und einem Fahrrecht unterschieden wird, und zudem das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert werden soll und das Fahrrecht nur zugunsten der Gemeinde. Die Planbetroffenen müssen aus den Planfestsetzungen widerspruchsfrei entnehmen können, ob im

konkreten Fall ein Geh- oder ein Fahrrecht mit der Folge der jeweils abweichenden Dienstbarkeit entsteht.

Dies ist nicht der Fall, die Festsetzung ist unbestimmt.

b)

Darüber hinaus besteht aufgrund des damit verbundenen Entzugs von Eigentumsrechten kein Einverständnis mit der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde. Gleiches gilt für die festgesetzte Unterhaltungspflicht der jeweiligen Privateigentümer. Die Gemeinde will zwar auf der einen Seite ein öffentliches Wegenetz schaffen, aber auf der anderen Seite die hiermit verbundenen Unterhaltungskosten nicht übernehmen. Dies ist abwägungsfehlerhaft.

Der Eintragung von Dienstbarkeiten mit der Folge der Wertminderung der Flächen wird daher widersprochen, ebenso der Auferlegung der Unterhaltungskosten für eine zukünftig öffentliche Wegefläche.

#### 4. Sonstiges

a)

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

b)

Für den Hinweis unter Punkt 3.1.5 ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich. Sich ggf. aus dem BBodSchG ergebende Verpflichtungen können nicht mit Mitteln der Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer auferlegt werden. Zudem erschließt sich aus der Planung nicht, was unter „amtlich ausgewiesenen Kinderspielplätzen“ zu verstehen ist.

Mit den in diesem Hinweis enthaltenen Regelungen besteht daher kein Einverständnis.

#### 5.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Planung aus zahlreichen Gründen fehlerhaft.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.06.2016 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Einwendungsführerin rügt im Schreiben ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 19.05.2016 zunächst erneut, dass auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet worden ist.

### Stellungnahme:

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

Darüber hinaus liegt der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht bei (Seite 20 ff.).

Inhaltlich erhebt sie folgende Einwendungen:

#### **1. „Spielplatzfläche“**

**a)** Die Einwendungsführerin ist nach wie vor mit der Festsetzung des Spielplatzes auf dem südlichen Teil ihres Grundstücks FINr. 748/70 nicht einverstanden. Sie wiederholt inhaltlich ihre schon bisher vorgetragenen Einwendungen:

Es sei nicht nachvollziehbar, aus welchen städtebaulichen und auch rechtlich zulässigen Gründen sie auf ihrem eigenen Grundstück und zudem auf eigene Kosten die den Nachbargrundstücken in eigener Regie obliegende Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für Spielplätze zu übernehmen habe; hinzu komme, dass die mit der Schaffung von Spielplätzen verbundenen Lärmimmissionen einzig zu Lasten der Bewohner ihres Hauses erfolgen und eine Mehrzahl der angrenzenden Gebäude/Eigentümer von der ihr obliegenden Verpflichtung zur Schaffung von Spielplätzen frei werden und ihre Grundstücke zudem keinen Lärmimmissionen durch Spielplatzflächen ausgesetzt seien.

### Stellungnahme:

Die Einwendungsführerin übergeht erneut den Umstand, dass im Bereich Mitte des Plangebiets schon bei ursprünglichen Planungen die Südhälfte ihres späteren Grundstücks als Spielplatzfläche für den gesamten Bereich Mitte eingeplant gewesen ist. Hätte die Gemeinde damals einen Bebauungsplan erlassen, dann wäre dies seinerzeit auch so festgesetzt worden.

Der in der Entwicklung von Grundstücken erfahrene Rechtsvorgänger der Einwendungsführerin hat das Grundstück FINr. 748/70 mit dieser Einschränkung wesentlich erworben; er wird für dessen südliche Hälfte kaum den damaligen Preis für Bauland bezahlt haben.

Es ist auch städtebaulich sinnvoll, für die Wohngebäude des Bereichs Mitte des Bebauungsplangebiets einheitlich einen größeren Spielplatz anzulegen, statt im Vorgarten eines jeden Wohnhauses einen kleinen Mini-Spielplatz errichten zu lassen.

Im Übrigen gilt auch für die Einwendungsführerin die schon lange bekannte, einhellige Auffassung der Rechtsprechung:

„Der Lärm spielender Kinder mag für einzelne Bewohner schwer erträglich sein, ist jedoch als Lebensäußerung unvermeidbar und deshalb auch in einem Wohngebiet der Nachbarschaft zuzumuten.“ (BayVGH, U. v. 30.04.1984, BayVBI 1984, 49; vgl. auch BVerwG, U. v. 12.12.1991, Az.: 4 C 5.88, BayVBI 1992, 410 f.)

**b)** Die Einwendungsführerin wendet sich nach wie vor auch gegen die geänderte Festsetzung in Nr. 1.2.4, wonach die festgesetzten Flächen für Spielplätze dauerhaft sicherzustellen, mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen sind. Sie verweist hierzu auf ihre bisherigen Einwendungen in ihrem Schreiben vom 03.11.2015.

#### Stellungnahme:

Zunächst wird Bezug genommen auf die zu den Einwendungen vom 03.11.2015 festgehaltene Stellungnahme der Verwaltung.

Die Einwendungsführerin übersieht auch den Unterschied zwischen einer Baulücke einerseits und einer Freifläche mit entsprechender städtebaulicher Zweckbestimmung andererseits. Letztere liegt hier vor.

**c)** Die Einwendungsführerin führt weiter aus, eine dingliche Sicherung der Spielplatzflächen hätte daher bereits im Zusammenhang mit den ursprünglichen Planungen der Firma Raumbau GmbH & Co. KG erfolgen müssen; aus welchen Gründen dies nicht erfolgt sei, lege die Gemeinde nicht offen; nicht zulässig sei es jedoch, „Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung Flächen eines einzelnen Eigentümers für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen“.

#### Stellungnahme:

Die Einwendungsführerin bringt hier die „Verwirklichung der Bebauung“ einerseits und die „Inanspruchnahme für den Kinderspielplatz“ in einen Gegensatz. Dieser ist aber nicht vorhanden, denn die Verwirklichung der Bebauung vor Jahrzehnten schloss eben gerade die Errichtung des Kinderspielplatzes für die Wohnbebauung des Bereichs Mitte mit ein. Bei der Fläche des Kinderspielplatzes auf der Südhälfte des Grundstücks FINr. 748/70 handelt es sich nicht um eine Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern es handelt sich um eine zum Bebauungszusammenhang gehörende Freifläche mit städtebaulicher Zweckbestimmung als Kinderspielplatz (siehe folgende Fotos).





Warum seinerzeit kein förmlicher Bebauungsplan erlassen worden ist und warum die Fläche seinerzeit nicht schon dinglich als Spielplatzfläche gesichert worden ist, lässt sich wohl nicht mehr ermitteln. Jedenfalls kommt nicht jetzt die Gemeinde nach Jahrzehnten und will etwas

durchsetzen, was damals nicht gewollt war; vielmehr kommt die Einwendungsführerin jetzt nach Jahrzehnten und will daraus, dass damals die dingliche Sicherung nicht erfolgt ist, für diese Hälfte des Grundstücks FINr. 748/70 ein Baurecht ableiten, das seinerzeit nie entstanden ist, weil die Freifläche von vornherein mit der städtebaulichen Zweckbestimmung Kinderspielplatz versehen war.

Zu Unrecht meint die Einwendungsführerin, es sei unzulässig, „Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung Flächen eines einzelnen Eigentümers für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen ....“. Die Freifläche mit dem Kinderspielplatz wird nicht „Jahrzehnte nach Verwirklichung der Bebauung“ etwa neu „für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen“, sondern es ist seinerzeit im Zuge der Bebauung gemäß der damaligen Planung auch diese Freifläche mit Kinderspielplatz eingerichtet worden, die jetzt durch den Bebauungsplan gesichert und ausgebaut werden soll. Ein Baurecht auf dieser Teilfläche FINr. 748/70 hat zu keinem Zeitpunkt jemals bestanden.

## 2. „Grünflächen“

a) Die Einwendungsführerin meint, aus der gewählten Bezeichnung sei nicht ersichtlich, welche Personen diese Privatflächen nunmehr zur gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen werden würde; die Festsetzung sei daher unbestimmt; die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB enthalte nur eine Rechtsgrundlage für öffentliche oder private Grünflächen, nicht jedoch für die hier vorgenommene Festsetzung einer „privaten Grünfläche“, die unbestimmten Dritten und damit (wohl) der „Allgemeinheit“ zugewiesen ist.

### Stellungnahme:

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

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

b) Die Einwendungsführerin meint, durch das Pflanzgebot (Ziff. 1.7.3) für die als „private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung“ festgesetzte Fläche, werde den Eigentümern die Privatnützigkeit ihrer Flächen entzogen.

### Stellungnahme:

Die Einwendungsführerin wendet sich zu Unrecht gegen das Pflanzgebot und das Einfriedungsverbot. Die im städtebaulichen Zusammenhang des Bereichs Mitte des Bebauungsplans liegende Teilfläche des Grundstücks FINr. 748/70 war seit jeher begrünt und nicht eingezäunt. Dies soll gesichert werden. Im Übrigen gilt das zu a) Gesagte.

### Beschluss:

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 6.4 Satzungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ mit Grünordnung gemäß § 10 BauGB als Satzung (Stand 13.04.2016).

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 77 rückwirkend zum ursprünglichen Datum in Kraft.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 7 Bebauungsplan Nr. 91 - 2. Änderung "Gewerbepark Römerweg"**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 11.07.2016 und am 26.09.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ vorzunehmen. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ziel der Bauleitplanung soll die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeerentwicklung sein. In diesem Zusammenhang soll für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen werden. Nur in GE 4 sollen Betriebe des Logistikgewerbes zulässig sein. Zudem soll in dem neuen Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgen.

In der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 12.12.2016 wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Freitag, den 23.12.2016 bis Mittwoch, den 01.02.2017 vorgenommen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 08.05.2017 empfohlen, den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.05.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen (Stand 22.05.2017).

Mit der Bekanntmachung am 01.06.2017 trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ wurde von den Rechtsanwälten der Gegenseite in der Klagebegründung unter anderem darauf hingewiesen, dass vor Fassung des Satzungsbeschlusses die erhobenen Einwendungen durch den Gemeinderat zu behandeln und abzuwägen gewesen wären. Dieses war entsprechend der Geschäftsordnung der

Gemeinde Neufahrn bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ nicht erfolgt. Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss. Die Würdigung der gesamten im Verfahren erhobenen Einwendungen obliegt jedoch dem gemeindlichen Organ, welches den Satzungsbeschluss fasst, vorliegend somit dem Gemeinderat. Daher hat sich der Gemeinderat mit sämtlichen Einwendungen zu befassen und diese in seine Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Der dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss entsprechend der Geschäftsordnung durchgeführte Abwägungsvorgang ist noch keine allein ausreichende Grundlage für einen Satzungsbeschluss des Gemeinderates.

Um diesen Mangel beheben zu können, ist eine Würdigung aller in den Verfahren eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat notwendig. Danach kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan erneut ausgefertigt und bekanntgemacht werden.

**TOP 7.1 Würdigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**TOP 7.1.1 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern; Brand- und Katastrophenschutz vom 03.01.2017

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – 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. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.

Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

3. 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.

4. 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.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
6. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung beachtet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 steht dem nicht entgegen. Die Änderung betrifft den Ausschluss bestimmter Nutzungen für diesen Bereich, sowie die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe in dem neuen Teilbereich „GE 1a“.

Die Freiwillige Feuerwehr Neufahrn wurde am Verfahren ebenso beteiligt. Anregungen und Bedenken wurden von der Feuerwehr hierzu nicht vorgebracht.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

#### **TOP 7.1.2 Bundesnetzagentur**

##### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 29.12.2016

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) zur Verfügung.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

#### **Betreiber von Richtfunkstrecken**

Eingangsnummer:	16496
Für Baubereich:	Neufahrn b. Freising, Landkreis Freising
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 11E4135 48N2004 SO: 11E4158 48N1950

#### **Betreiber und Anschrift:**

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG | Georg-Brauchle-Ring 23 - 25 | 80992 München

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wurde mit Schreiben vom 03.01.2017 am Verfahren nachträglich beteiligt. Anregungen und Bedenken zur gemeindlichen Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

#### **TOP 7.1.3 Energie Südbayern GmbH**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH vom 11.01.2017

als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 in deren Namen Stellung wie folgt:

Das Gebiet ist bereits teilweise mit Erdgas erschlossen.

In diesem Bereich befindet sich eine Hochdruckleitung der Druckstufe PN 16. Vor Beginn der Bauarbeiten ist es dringend erforderlich, dass sich die ausführenden Firmen Spartenpläne einholen und sich vor Ort einweisen lassen. Zudem weisen wir darauf hin, dass Leitungen und deren Schutzstreifen nicht überbaut und bepflanzt werden dürfen.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Hochdruckleitung befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Die Hinweise zur Ausführung und zu den Bepflanzungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 7.1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.01.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Telekommunikationslinien werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.1.5 Bayerischen Bauernverbands**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 23.01.2017

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebietes, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landw. Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:

Für die Schaffung von Gewerbegebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird die Randbepflanzung des Plangebiets nicht verändert. Somit tritt auch keine Veränderung des Schattenwurfes auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen auf.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke mit Immissionen zu rechnen ist.

Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 berechnet und erbracht. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 werden keine zusätzlichen Flächen überplant und es wird das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewendet. Der Ausgleich gilt somit als erfolgt.

Die ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 nicht beeinträchtigt, die Zufahrt zu den Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist weiterhin gewährleistet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis auf Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wird als redaktionelle Änderung in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 7.1.6 Flughafen München GmbH**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 23.01.2017

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, nördlich dem Ortsteil Mintraching (Grüneck) liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone B und Ci. mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 65 dB(A) bzw. von mehr als 60 bis 62 dB(A).

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 im 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 493 m ü. NN.

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

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 liegt gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte in Zone B und Zone Ci. Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet. In diesen Zonen ist die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich.

Im Bebauungsplan Nr. 91 ist in den Festsetzungen durch Text festgelegt, dass zu jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, um das gemäß Regionalplan bzw. Landesentwicklungsplan (LEP) erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im Bebauungsplan 490 m ü. NN und wird durch die Festsetzungen nicht überschritten.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

## **TOP 7.1.7 Staatliches Bauamt Freising**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 26.01.2017

#### **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

#### **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

#### **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

#### **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

---

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

### **Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich der freien Strecke der St 2350.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Bauverbots ist festzustellen, dass die Anbauverbotszone (gemäß Art. 23 BayStrWG) bereits im Bebauungsplan dargestellt ist.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Straße A (Bajuwarenstraße) erschlossen und an die Staatsstraße 2350 angebunden. Grundstückszufahrten von der Staatsstraße 2350 aus sind nicht möglich.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.1.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding****Sachverhalt:**

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vom 27.01.2017

in der Nähe der betroffenen Fläche liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Deshalb kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren. Dies sollte unter Hinweise ergänzt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicherzustellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke mit Immissionen zu rechnen ist.

Die ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 nicht beeinträchtigt. Die Zufahrt zu den Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist weiterhin gewährleistet.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird die Randbepflanzung des Plangebiets nicht verändert, somit tritt auch keine Veränderung des Schattenwurfes ein.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis auf Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wird als redaktionelle Änderung in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.1.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege****Sachverhalt:**

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16.01.2017

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7636-0022: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Moos a. d. Donau)

Das Plangebiet überlagert oben genannte von Nordost nach Südwest verlaufende Römerstraße. Bei Bodeneingriffen muss zudem im gesamten Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmälern (Nebenanlage zur Straße, Siedlungen und Gräber) desselben Zeithorizontes gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet im gesamten Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler. Der Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist im Bebauungsplan Nr. 91 in Hinweisen durch Text bereits vorhanden.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

### **TOP 7.1.10 Wasserwirtschaftsamt München**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 01.02.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### **Bodenschutz:**

Wie in allen Fällen von Bebauungsplänen im Freisinger und Erdinger Moos, bitten wir bei der weiteren Planung die Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Landesamts für Umwelt zu beachten.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannte Handlungshilfe für den Umgang mit natürlich vorkommenden arsenhaltigen Böden wird beachtet. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis auf die Handlungshilfe für den Umgang mit arsenhaltigen Böden wird als redaktionelle Änderung in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.1.11 Deutschen Bahn AG****Sachverhalt:**

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 01.02.2017

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Umgriff des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich auch auf Flächen, die sich noch im Eigentum der DB AG befinden, sowie auf Flächen, die noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind.

Grundsätzlich dürfen Flächen der DB AG nicht überplant werden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei Teilen der überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Freistellungserklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Machbarkeitsprüfung, erfolgen. Deshalb bitten wir Sie höflich zwecks Verfügung dieser Grundstücksflächen Kontakt mit dem Vertrieb der DB Immobilien, Herrn Schreiber, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308-5425, Email: rudolf.schreiber@deutschebahn.com, aufzunehmen. Andernfalls ist die Fläche aus dem Umgriff der Bauleitplanung herauszunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass nach unserem Kenntnisstand ein Teil des Umgriffs der Bauleitplanung, noch nicht gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Die Liegenschaft unterliegt in diesem Fall dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahnbundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen Herr Ebert, DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308 - 3415, bernd.ebert@deutschebahn.com, zur Verfügung.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Der Umgriff der Bauleitplanung überschneidet sich mit der neuen Gleisanlage. Die Gleise der Strecke 5557 wurden teilweise im Rahmen der Neubaustrecke 5559 nach Süden verschwenkt.

Aufgrund der neu errichteten Anlagen (Gleise, Weichen und Bauwerke) ist ein Zugang zu allen Bahnanlagen sicherzustellen, damit die Instandhaltung die Anlagen mit Pkws anfahren und dort auch parken kann.

Der Weg am Bahngelände entlang der Gleistrasse muss auch weiterhin für die Mitarbeiter der DB befahrbar bleiben, um an die Bahnanlagen gelangen zu können. Dazu müssen Autos den Weg passieren und umlenken können. Bestehende Zuwegungen zu Bahnanlagen müssen auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein.

Bei allen Planungen ist darauf zu achten, dass alle Sicherheitsabstände zu den Bahnanlagen eingehalten werden.

Durch neu errichtete Bauwerke darf der Stütz- und Druckbereich des Bahnkörpers nicht beschnitten werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Der Schutzabstand von 3,00 m zu allen spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Maschinen und Personen jederzeit sicherzustellen und einzuhalten.

Von allen Standflächen für Personen muss mindestens ein Abstand von 3,50 m (1,50 m Schutzabstand + 2,00 m Körperhöhe) zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage eingehalten werden (vgl. Ril 997.0101 (4)).

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Der Abstand zwischen

aktiven Teilen einer Oberleitungsanlage und Ästen von Bäumen oder Sträuchern, muss immer, auch bei Sturm, Schnee, Eis, Raureif etc. mindestens 2,50 m betragen.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass am Rand des angefragten Bereichs ein Streckenfernmelde- und ein Lwl-Kabel der DB AG verlaufen. Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellageplan und den darin genannten Anlagen“ vom 18.01.2017 (Zeichen: B 19686 M DB) ist zwingend zu berücksichtigen.

Zu den Kabeln ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,00 m zwingend einzuhalten. Eine Kabeleinweisung ist vor Baubeginn bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen. Die Beauftragung sowie die Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Sollte sich bei der Kabeleinweisung herausstellen, dass sich ein Kabel im Baufeld befindet, muss das Kabel vor Baubeginn geschützt oder umverlegt werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Sollten Abstandsflächen auf Bahngrund fallen, ist eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller zu entrichten. Hierfür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abzuschließen. Bitte wenden Sie sich hierzu an: DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Team immobilien-spezifische Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, db.dbimm.sued.gestattungen@deutschebahn.com.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass eine Abstimmung mit der Projektleitung für die Streckenneubaumaßnahme „Neufahrer Kurve“ stattgefunden hat. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass auf dem angrenzenden Flurstück durch unser Projekt ein Zauneidechsenbiotop erstellt wurde. Bei einem derartig hohen Gebäude (Hotel) kann es ggf. zu

Verschattungseffekten kommen, was nachteilig für die Lebensbedingungen der Zauneidechsen wäre. Dies sollte jedoch seitens der Gemeinde mit der UNB Freising erörtert werden. Weiterhin wurden entlang der Bahnstrecke im Zuge der Maßnahme NNK eine Erdgasleitung (Energienetze Bayern) und eine Wasserleitung (Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd) verlegt. Die Gemeinde sollte daher ihre Planung mit diesen Spartenträgern abstimmen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans treten keine Änderungen für Flächen der Deutschen Bahn AG auf. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 betrifft den Abschluss bestimmter Nutzungen sowie die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe in dem neuen Teilbereich „GE 1a“.

Die Abstandsflächen zum angrenzenden Zauneidechsenbiotop werden eingehalten, so dass eine unzulässige Beschattung nicht zu erwarten ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.1.12 Stadt Freising**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der Stadt Freising vom 21.02.2017

Leider war es uns nicht möglich unsere Stellungnahme innerhalb der vorgegebenen Frist abzugeben. Dennoch möchten wir gerne zur Planung Stellung nehmen.

In den vorhergehenden Stellungnahmen der Stadt Freising zum Plangebiet „Gewerbepark Römerweg“ wurde unter anderem die Höhenentwicklung der Gebäude angesprochen. Die erfolgte Reduzierung auf eine zulässige Wandhöhe von 16 m wurde von der Stadt Freising positiv zu Kenntnis genommen. Mit der nun aktuell laufenden zweiten Änderung des Bebauungsplans ist im Teilbereich GE 1a eine deutliche Erhöhung um 4 m auf 20 m beabsichtigt. Aus dem Bebauungsplanentwurf lassen sich hierzu keine nachvollziehbaren städtebauliche Gründe entnehmen.

Von unserer Seite wäre es zu begrüßen, wenn die maximal zulässige Wandhöhe von 16 m beibehalten bliebe.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Bauleitplanung soll die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung sein. In diesem Zusammenhang soll unter anderem in dem neuen Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m für die geplante Bebauung mit einem Hotel erfolgen. Die Erhöhung der Wandhöhe soll die Nutzung der Fläche für das Hotelgewerbe wirtschaftlich interessant machen und darüber hinaus einen städtebaulichen Akzent setzen. An der Wandhöhe wird daher festgehalten.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 7.2 Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gemäß § 10 BauGB als Satzung (Stand 22.05.2017).

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ rückwirkend zum ursprünglichen Datum der Rechtskrafterlangung in Kraft gesetzt.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 8 Ausschuss für den Neubau der Grundschule II**

- a) Entscheidung über die Auflösung des Ausschusses
- b) Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts
- c) Änderung der Geschäftsordnung

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.08.2015 einen „Ausschuss für den Neubau der Grundschule II“ beschlossen.

Aufgrund der Bauverzögerungen wurde die zunächst bis Ende 2016 angedachte Wirkungs-  
dauer des Ausschusses bis zum Beginn des Schuljahres 2017/18 verlängert. Wie mit den  
Ausschussmitgliedern in der letzten Sitzung am 04.09.2017 besprochen, sollte der Aus-  
schuss nun durch den Gemeinderat von seinen Aufgaben entbunden und aufgelöst werden  
und die Aufgaben dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss zugeteilt werden. Die wei-  
terhin ausstehenden Auseinandersetzungen im Hinblick auf den Messfehler und den Was-  
serschaden sind auf Schadenersatz ausgerichtet und damit eher juristischer Art.

**Diskussionsverlauf:**

GR Rüenthal sagte, dass im Sachverhalt im letzten Absatz das Wort „künftigen“ vor Auf-  
gaben gestrichen werden sollte und es im Beschlussvorschlag c) richtig heißen müsse  
„Streiche: § 8 Absatz 3 Ziffer 4“  
GL Sczudlek bestätigte dies.

GR Funke bedankte sich als Initiator des Ausschusses bei allen beteiligten Gemeinderäten  
für die konstruktive Zusammenarbeit und bei der Verwaltung, die alles stets offen dargestellt  
habe. Seiner Meinung nach war der Ausschuss wichtig, um auch die Architekten und die  
Bauleitung kritisch zu hinterfragen.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt, den „Ausschuss für den Neubau der Grundschule II“ mit Wirkung zum 01.10.2017 aufzulösen. Die Aufgaben werden künftig vom Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss übernommen.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechtes wie folgt:

1.

Streiche: § 2 Buchst. d)

2.

§ 2 Buchst. e) wird neu Buchst d)

3.

§ 2 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Streiche: „d“

Setze: „c“

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**Beschluss 3:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderates Neufahrn wie folgt:

Streiche: § 8 Absatz 3 Ziffer 4

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

**TOP 9 1. Nachtragshaushalt 2017 - Anpassung des Stellenplans****Sachverhalt:**

Der aktuelle Stellenplan 2017 wurde zusammen mit dem Haushalts- und Finanzplan in der Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2016 beschlossen.

In der Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses am 20.09.2017 wurde die Änderung bzw. Ergänzung des Stellenplanes vorberaten und ein Empfehlungsbeschluss gefasst.

Während der Elternzeit von Mitarbeitern der Verwaltung wurde eine Beamtin im Wege der Versetzung dauerhaft übernommen. Sie besetzte die Stelle einer beurlaubten Kollegin. Nach deren Rückkehr bedarf es der Anpassung des Stellenplanes mittels Nachtragshaushalt.

Zudem erfolgt eine weitere Bereinigung. Eine Stelle im Stellenplan für Beamte wird hinzugefügt. Gleichzeitig wird diese im Stellenplan Tarifbeschäftigte gestrichen.

Der Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung ist beigelegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den 1. Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2017 mit den Änderungen des Stellenplans

**Abstimmung:** Ja 20 Nein 0  
GR Iyibas abwesend

**TOP 10      Bekanntgaben**

- TOP 10.1      Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)**
- 1. Auftragserteilung für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
  - 2. Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“**

**Sachverhalt:**

Folgende Beschlüsse aus nicht-öffentlicher Sitzung sollen öffentlich bekannt gemacht werden.

**Gemeinderat vom 25.09.2017**

TOP 1 Auftragserteilung für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung der Bietergemeinschaft Astrid Weisel. Architektur + Stadtplanung / michellerundschalk GmbH, landschaftsarchitektur und urbanismus / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH / Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit der Durchführung der VU und Erstellung des ISEK.

Abstimmung: zugestimmt

**Gemeinderat vom 25.09.2017**

TOP 2 Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, nach erfolgter Prüfung der Firma Walser Immobiliengruppe in München den Zuschlag zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Kaufvertrag mit der Firma Walser Immobiliengruppe abzuschließen.

Abstimmung: zugestimmt

**TOP 11     Anfragen****TOP 11.1    aus dem Gremium****TOP 11.1.1 Müllsituation**

GR Printz bemängelte, dass vor dem Boardinghaus in der Hanns-Braun-Str. der Müll wild abgelagert wird. Man müsse hier auf den Betreiber des Boardinghauses einwirken, dass dieser die Mieter auf die Nutzung der Mülltonnen hinweist.

GR Printz bedankte sich in diesem Zusammenhang bei den Mitarbeitern des Bauhofs, die den Straßenzug immer wieder reinigen.

GR Caven sprach das Erscheinungsbild bei den Entsorgungscontainern am Volksfest-Parkplatz an. Hier sollte versucht werden, die Leute, die ihren gesamten Müll hier unerlaubterweise abladen würden, zu identifizieren.

Bgm. Heilmeier sagte zu, diese Thematik mit dem Ordnungsamt und der Polizei zu besprechen.

**TOP 11.1.2 Bebauungsplan "Wohnen am ehem. Sportplatz II"**

3. Bgm. Seidenberger fragte nach, wann der Bebauungsplan „Wohnen am ehem. Sportplatz II“ erneut ausgelegt werde.

BAL Schöfer erklärte, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werde. Dies habe man im damaligen Sachverhalt erläutert. Da nichts anderes im Beschluss aufgenommen wurde, habe dies Gültigkeit. Dementsprechend sei keine weitere Auslegung vorgesehen.

**TOP 11.2    aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)**

Es gab keine Anfragen aus dem Publikum.

Neufahrn, 11.10.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Nicole Dobner

Protokollführung