GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/098/2023

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	01.06.2023

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	24.07.2023		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Würdigung der Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 15.05.2023 (rechtsanwaltliche Vertretung)

1.

Gerügt wird nach wie vor – wie bereits im vorherigen Gerichtsverfahren ausführlich vorgetragen -, dass die Beschränkung des Bauraumes auf den Bestandsbaukörper in Verbindung mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Kinderspielplatz auf der südlichen Grundstückshälfte in das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandantin eingreift, dass der bislang unbebaute Teil ihres Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt. Diese Festsetzung verhindert sowohl einen Anbau an den Bestandsbaukörper als auch die bisher mögliche Errichtung eines zweiten Baukörpers; beides wäre auch bei Erhalt der ursprünglich von der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren geforderten Spielplatzfläche für das eigene Wohngebäude möglich. Unsere Mandantin hat auf den vorhandenen, bisher nicht bebauten Grundstücksteilen einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB. Dieser Bebauungsanspruch ist auch durch das ursprüngliche Planungskonzept, welches zu keiner Zeit rechtlich bindend in Kraft gesetzt wurde, nicht ausgeschlossen.

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 der höchstrichterlichen Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unsere Mandantin nach wie vor in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG, wenn dieser Baurechts- und somit

Eigentumsentzug wiederholt nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung einbezogen wird. Verwiesen wird insoweit auf die Entscheidung des BVerfG vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, in welcher das Gericht bei der Festsetzung eines Grünzuges einen Verstoß den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gerügt hat. 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).

Dies gilt auch für die hier vorliegende Planung, nach welcher das bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstück in erheblichem Umfang in eine Gemeinbedarfsfläche Kinderspielplatz mit Bepflanzungsgebot umgewandelt würde, ohne dass der Plan Anhaltspunkte oder Erwägungen enthält, wie diese Inanspruchnahme des Grundstückes zugunsten der übrigen Grundstückseigentümer, welche von der Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes frei werden, ausgeglichen wird. Insoweit handelt es sich bei der Festsetzung auch um keine Festsetzung zur Verwirklichung öffentlicher Zwecke. Sie dient allein dazu, die allen Grundstückseigentümern für das jeweilige Grundstück obliegende Verpflichtung zur Schaffung eines Spielplatzes „gebündelt" auf einem einzigen Grundstück umzusetzen.

2.

Gemäß Ziff. 1.2.4 sind die festgesetzten Flächen für Spielplätze dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gem. der gemeindlichen Spielplatzsatzung mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen.

In Ziff. 1.3.5 ist geregelt, dass der Spielplatz II auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/70 eine Gemeinschaftsanlage darstellt, welche den dort im einzelnen benannten Grundstücken des Bereichs Mitte zur Erfüllung der sich aus Art. 7 BayBO 2008 ergebenden Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungsverpflichtung zu dienen bestimmt ist.

Unklar ist bereits, inwieweit die in Ziff. 1.2.4 enthaltene Herstellungs- und Unterhaltungspflicht des Eigentümers auch für die Spielplatzfläche in Ziff. 1.3.5 gilt.
In der Planbegründung wird zur Umsetzung der vorgenannten Regelungen auf folgendes hingewiesen:

> *„Da es der ursprüngliche Eigentümer der Bereiche Mitte und Nord versäumt hat, die künftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümer zur Gründung bzw. zum Beitritt einer Gemeinschaft oder einem Verein zu verpflichten, die oder der die gemeinsame Pflicht erfüllt hätte, den Kinderspielplatz zu bauen bzw. seine Einrichtung zu dulden und geregelt hätte, wie die durch die Anlage und Unterhaltung des Spielplatzes entstehenden Kosten gerecht verteilt werden, ist es Aufgabe dieses Bebauungsplanes, eine verbindliche Regelung (auch für Erwerber einzelner Wohnungen oder Grundstücke) für die Zukunft herbeizuführen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine freiwillige einstimmige Vereinbarung aller Beteiligten erforderlich" (Begründung zum Bebauungsplan S. 14).*

Im Bereich Mitte und Nord gibt es – wie der Gemeinde bekannt ist – aufgrund der Aufteilung der Gebäude in Wohnungseigentümergemeinschaften mehrere hundert Eigentümer. Es ist vollkommen ausgeschlossen, dass jetzt oder in Zukunft eine freiwillige einstimmige Vereinbarung mit allen Eigentümern geschlossen wird, mit welcher sich jeder einzelne Eigentümer freiwillig zur Übernahme von Kosten zur Herstellung und Unterhaltung der Spielplatzflächen verpflichtet.

Ausweislich der Planbegründung ist eines der drei wesentlichen Planungsziele das Einrichten, Neuordnen und Sichern von Flächen für Kinderspielplätze. Dieses Planungsziel ist mangels der offenkundigen Umsetzbarkeit einer freiwilligen Vereinbarung mit allen Grundstückseigentümern dauerhaft nicht erreichbar.

Die Planung ist daher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Zudem hat das BVerwG in seiner Entscheidung zur aufgehobenen Fassung dieses Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass für „Gemeinschaftsanlagen gerade der Bezug auf bestimmte Grundstücke und damit auf einen **überschaubar abgegrenzten Benutzerkreis** charakteristisch (ist) (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 13. Februar 1989 - 4 B 15.89 - Buchholz 406.11 § 9 BBauG/BauGB Nr. 35 S. 30 f. und vom 2. April 2008 - 4 BN 6.08 - a. a. O.)“ (BVerwG, Urteil vom 10.11.2022 - 4 CN 1.21).

Dem widerspricht das in der Planbegründung genannte Planungsziel:

„Die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage ist dringend geboten:
- Es soll klargestellt werden, dass jeder dieser Spielplätze den Kindern aus sämtlichen Abschnitten des Plangebietes offen stehen und auch den Kindern der benachbarten Wohngebiete zugänglich sein soll. Beschränkungen, die nur Kindern bestimmter Häuser die Nutzung eines Spielplatzes erlauben, die also die Begegnung der Kinder und ihre Bewegungsmöglichkeiten behindern, sollen ausgeschlossen sein."

Die jetzt geplante Nutzung durch die Kinder der gesamten Wohnanlage als auch die Kinder der benachbarten Wohngebiete widerspricht bei der hier vorliegenden Gebietsgröße mit ca. 630 Wohnungen/Eigentümern und ca. 1500 Bewohnern im Plangebiet selbst und den noch hinzu kommenden Kindern aus den benachbarten Plangebieten dem vom BVerwG geforderten überschaubar abgegrenzten Benutzerkreis. Die Voraussetzungen für eine Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz sind mit dem in der Planbegründung genannten Planungsziel nicht gegeben.

3.

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf das Erfordernis der Erhebung von Einwendungen im Hinblick auf eine anschließende Normenkontrolle nach § 47 VwGO verwiesen. Dieser Hinweis ist fehlerhaft, entspricht nicht der geltenden Rechtslage und ist geeignet, unsere Mandantin von der Erhebung von Einwendungen abzuhalten.

„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten." (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 26. Oktober 2020 – 10 D 66/18.NE –, Rn. 55 - 56, juris)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist aufgrund des unzutreffenden Hinweises auf § 47 Abs. 2 VwGO in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung daher fehlerhaft.

4.

Der Planentwurf ist im Ergebnis zu ändern und neuerlich auszulegen.

5.

Unabhängig hiervon ist unsere Mandantin nach wie vor an einer Einigung mit der Gemeinde interessiert und ist gegenüber der Gemeinde hier zu Gesprächen offen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.
Beschränkung des Bauraums
Die Beschränkung des Bauraums betrifft sämtliche Gebäude im Planungsgebiet und nicht nur das der Mandantin. Gründe hierfür sind die insgesamt problematische Nutzungsdichte mit hohem Versiegelungsgrad, das eklatante Unterschreiten des Stellplatzschlüssels, sowie der Mangel an ökologisch wertvollen oder auch nutzungsfreundlichen Grünflächen. Der auf den in der Stellungnahme Bezug genommene „unbebaute“ Grundstücksteil ist entsprechend der damals für das Gebiet erteilten Baugenehmigung für eine Spielplatzfläche vorzuhalten. Dieses ist in der Baugenehmigung so bestimmt. Eine weitere Bebauung war nicht Teil des ursprünglichen Planungskonzeptes und auch nun hält die Gemeinde an dem Ziel fest, die ehemalige „Parksiedlung“ nicht einer unkontrollierten Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB zu überlassen.

Gerechte Abwägung
Die Einwendungsführerin übergeht 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 FlNr. 748/70 mit dieser Einschränkung wissentlich 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.
Mit gutem Grund sieht Artikel 7 BayBO für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen die Anlage und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes vor. Nur im südlichen Planungsgebiet steht jedoch noch eine gut nutzbare Kinderspielfläche zur Verfügung. Die baugenehmigungsrechtlich vorgesehenen Spielflächen in der Mitte und im Norden des Quartiers wurden von den Eigentümern unzulässigerweise aufgelöst. In den Freiflächen des nördlichen und mittleren Planungsgebiets scheinen Kinder generell unerwünscht, was sich in der absichtsvollen Verwahrlosung aller ursprünglich vorgesehenen und in Frage kommenden Flächen zum Ausdruck kommt. Nun sollen nach Vorstellung der anwaltlichen Vertretung auch die dafür ursprünglich vorgesehenen Flächen einer Bebauung zugefügt werden.
Statt Spielflächen vorzuhalten, wurde an Investitionen in Einrichtung und Pflege gespart, bzw. sie wurden schlichtweg unterlassen - dies seit Begründung der Wohnanlage in den 70er Jahren. Das hat zur Folge, dass Kindergenerationen so gut wie keine Begegnungs- und Spielangebote in der Nähe ihrer Wohnung vorfanden und jetzt noch immer nicht vorfinden. Die Wohnanlage entwickelte sich nicht zuletzt aufgrund solcher strukturellen Mängel zunehmend zu einem sozialen Brennpunkt. Die stadtplanerischen Mittel um gegenzusteuern sind bekannt - sie finden Niederschlag im Bebauungsplan. Die öffentlichen und privaten Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die rechtlichen

Werkzeuge sollen dazu dienen, den Belangen aller Betroffenen - nicht nur der Eigentümer, sondern hier vor allem auch der Kinder - in der Abwägung Gewicht und Aussicht auf Gehör zu verschaffen. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen entspricht der gesetzlichen Rechtslage. Auch im Rahmen der Normenkontrolle wurde die Festsetzung der Spielplatzflächen als Gemeinschaftsanlagen nicht beanstandet. Von einer unzulässigen Beschränkungsmöglichkeit kann daher nicht gesprochen werden. An dieser Festsetzung wird daher festgehalten.

Zu 2.

Die Behauptung, dass eine freiwillige Vereinbarung aller betroffenen Grundstückseigentümer völlig ausgeschlossen ist, lässt sich erst überprüfen, wenn ein ernsthafter Versuch unternommen wurde, hier eine Lösung herbeizuführen. Die Erstellungs- und Pflegekosten würden sich aufgrund der vielen Betroffenen im Rahmen halten. Der Benutzerkreis ist durch die Flurnummern klar definiert und überschaubar. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass das Grundstück mit der Spielplatzfläche vom Eigentümer bzw. dessen Rechtsvorgänger eindeutig mit der bauaufsichtlichen Auflage erworben wurde, hier einen Spielplatz anzulegen und auch zu unterhalten.

Zu 3.

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes war noch ein Hinweis auf § 47 VwGO enthalten. Dieser lautete:

„Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können."

Dieser Hinweis entspricht nicht mehr der geltenden Rechtslage und ist daher obsolet. Der Hinweis enthält aber entgegen der Stellungnahme gerade keinen Zusatz, der geeignet wäre interessierte Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abzuhalten. Durch den Hinweis wurde man ja gerade aufgefordert, im Verfahren eine Stellungnahme abzugeben und nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Anforderungen des § 214 BauGB an die Bekanntmachung sind darüber hinaus erfüllt und zusätzlich wurde der gegenüber der Gemeinde mandatierte Rechtsanwalt der Eigentümerin über die Auslegung informiert. Es wurde eine Stellungnahme für die Mandantin abgegeben. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht erkennbar. Die Bekanntmachung muss daher nicht wiederholt werden. Zukünftig wird der Hinweis nicht mehr in eine Bekanntmachung aufgenommen.

Zu 4.

Die Festsetzung der Bauleitplanung sind sehr wohl erforderlich um die städtebaulichen Ziele zu erhalten bzw. umzusetzen. Gemeinschaftsanlagen entspricht der gesetzlichen Rechtslage. Im Rahmen der Normenkontrolle wurde die jetzt noch im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung wie Beschränkung des Baubestandes sowie Ausweisung der notwendigen Spielplatzflächen als Gemeinschaftsanlagen nicht beanstandet. An der Bauleitplanung wird daher festgehalten.

Zu 5.
Die Gemeindeverwaltung steht dem Gesprächsangebot selbstverständlich auch weiterhin offen gegenüber. Jedoch ist eine Einigung bisher leider nicht möglich gewesen, da die Mandantin die Flächen für den Spielplatz nur zu den aktuell sehr hohen Baulandpreisen an die Gemeinde übereignen will.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

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

Beratungsergebnis:

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