

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>Ich zeige unter Vorlage einer auf mich lautenden Vollmacht an, dass ich Herrn XXX vertrete und im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan (BPL.) „Südlich der Kirche“ namens und im Auftrag von Herrn XXX die nachfolgende Stellungnahme abgebe:</p> <p>Es ist uns bewusst, dass diese Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 S. 2, Halbsatz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben kann, da die Auslegungsfrist bereits abgelaufen ist.</p> <p>Indes ist den Gemeinden die Berücksichtigung nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen dringend zu empfehlen, nachdem die Zulässigkeit der Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan nicht mehr davon abhängig ist, dass der Einwender der Normenkontrolle innerhalb der Frist der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme angegeben hat, weil die entsprechende prozessrechtliche Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO aF ersatzlos aufgehoben wurde.</p> <p>I.Ü. bilden auch verfristete Stellungnahmen das Abwägungsmaterial, so dass eine Gemeinde, die die Behandlung und Abwägung einer verfristeten Stellungnahme pauschal wegen Verfristung ablehnt, Gefahr läuft, den BPL. abwägungsfehlerhaft zu beschließen.</p>	<p>Erforderlichkeit der Bauleitplanung und Planungshistorie:</p> <p>Bereits im Jahr 2016 wurde die Neuordnung des Dorfkerns im Gemeinderat erörtert. Hintergrund war die Entwicklung der Gemeinde mit einem starken Zuwachs an Einwohnern. Aus diesem Grund wurde auch die Vergrößerung des Kindergartens zum erforderlichen Gegenstand der Planung. Da das Grundstück des Einwenders von den Planungen betroffen war, wurde in diesem Rahmen bereits versucht Lösungen mit dem Einwender zu finden, um eben gerade auch seine Interessen berücksichtigen zu können. Es kam daher bereits im ersten Halbjahr 2017 zu ersten Gesprächen zwischen der Gemeinde und dem Einwender. Die Gemeinde informierte den Einwender über die Planungen, insbesondere über die erforderliche Erweiterung des Kindergartens. Es wurde konkretes Interesse bekundet, das Grundstück des Einwenders zu erwerben. Der Einwender teilte zunächst mit, dass er durchaus bereit wäre, sein Grundstück zum Zwecke der Neuordnung des Dorfkerns und der erforderlichen Erweiterung des Kindergartens an die Gemeindein zu veräußern. Ursprünglich wurde vom Einwender hierbei ein Preis i.H.v. 500.000,00 € genannt. Soweit eine Einigung mit der Gemeinde nicht möglich wäre, so hätte sich der Einwender vorstellen können, dass er selbst auf seinem Grundstück eine Wohnbebauung vornehmen würde. Aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 31.07.2017 geht hervor, dass der Bürgermeister den Gemeinderat über die geführten Gespräche mit dem Einwender informiert hatte. Die grundlegenden Interessen des Einwenders waren der Gemeinde ab diesem Zeitpunkt somit bekannt.</p>

Stellungnahme RA Menche	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Inhaltliche Behandlung / Abwägung:
<p>Herr Gaukel ist Eigentümer des zwischen der Kirchstr. (östlich) und der Zeller Str. (westlich) gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 74, Zeller Str. 6 Dieses Grundstück hat eine Größe von 3.541 qm.</p> <p>An der Zeller Str. wird eine Teilfläche dieses Grundstücks mit 790 qm - die Teilfläche GS 2 - der festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf“ zugeführt. Es erfolgt also insoweit eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Der Inanspruchnahme dieser Grundstücksteilfläche zum Zwecke des Gemeinbedarfs wird widersprochen.</p> <p>1. Es wird insbesondere <b>die Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme eines Privateigentümers</b> bestritten. Im Planteil des BPl. ist das südlich der Kirche bestehende Bestandsgebäude mit „Kindergarten Guter Hirte und Gemeindehaus“ bezeichnet. Die Nutzung als Kindergarten ist unter der Internetadresse <a href="https://www.woringen.de/gemeindeleben/familie-freizeit-bildung/kindergarten">https://www.woringen.de/gemeindeleben/familie-freizeit-bildung/kindergarten</a> ausführlich und informativ beschrieben. Es handelt sich offenkundig um einen ausreichend dimensionierten 3-gruppigen Kindergarten mit einer Kinderkrippe, wobei die Räumlichkeiten offenbar so ausreichend dimensioniert sind, dass im Obergeschoss gar noch das Gemeindehaus der Evang.-Luth. Kirchengemeinde untergebracht werden kann.</p> <p><b>Ein weiterer Flächenbedarf für den Kindergarten ist nicht nachgewiesen;</b> in der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu keine Silbe verloren. Es wird in Ziff. 1 „Planungsanlass“ lediglich von „einer anstehenden</p>	<p>Die Gemeinde wollte auf dieser Basis die Planungen im Einvernehmen und unter Berücksichtigung aller Belange mit dem Einwender weiter vorantreiben, weshalb der Einwender zur Gemeinderatssitzung vom 05.11.2018 eingeladen wurde. Dort erschien der Einwender mit einem Architekten, wobei drei konkrete Varianten für eine verdichtete Wohnbebauung vorgestellt wurden. Im Einzelnen kann zu den vorgestellten Varianten auf die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 05.11.2018 verwiesen werden. Im Rahmen dieser Gemeinderatssitzung wurde bereits vorläufig über die vorgestellten Varianten beraten. Es wurde vom Gemeinderat festgehalten, dass sämtliche vorgestellten Varianten die Möglichkeit für eine Erweiterung des Kindergartens nicht in ausreichendem Maße berücksichtigen würde. Wie bereits ausführlich dargelegt und unter Beweis gestellt, ist eine Erweiterung des Kindergartens zwangsweise erforderlich, was von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung als gewichtiger Faktor zu berücksichtigen war. Im Kern sahen die Varianten so aus, dass der Einwender sein Grundstück durch eine möglichst dichte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern maximal gewinnbringend ausnutzen wollte, wobei bezüglich der Erweiterung des Kindergartens keine ausreichenden Flächen vorhanden gewesen wären. Die Geschäftsführerin des damals beauftragten Planungsbüros, Frau Monika Beltinger führte aus, dass trotz vorhandener Zielkonflikte zwischen den gemeindlichen und privaten Interessen des Einwenders eine Lösung gefunden werden sollte, die zum beiderseitigen Ausgleich der Interessen führen und der besonderen städtebaulichen Situation in der Dorfmitte gerecht werde. Die vorgestellten Varianten des Architekten des Einwenders wären dabei ein erster Ansatz. In den vorgestellten Varianten des Architekten waren bereits Erweiterungsoptionen des Kindergartens berücksichtigt. Es wurde bereits zu diesem Zeitpunkt von der Gemeinde und dem beratenden Planungsbüro die Variante favorisiert, welche die Garten- und Freifläche des Kindergartens am wenigsten beeinträchtigte, um somit auch den gesetzlich</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>Kindergarten-/Kinderkrippenerweiterung“ gesprochen - worin die Erweiterung liegen soll, bleibt im Folgenden offen.</p> <p>Auch das Schreiben der Evang.-Luth. Pfarramt Woringen vom 05.11.2018 kann nicht als Rechtfertigung herangezogen werden. Es wird kein konkreter Bedarf formuliert, sondern ein abstrakter, in der Zukunft möglicherweise entstehender Bedarf. Dies genügt für die Heranziehung eines privaten Grundstücks zu öffentlichen Zwecken jedoch nicht.</p> <p>Es ist nicht begründet und auch nicht erkennbar, worin die städtebauliche Rechtfertigung für eine Erweiterung der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung nach Süden unter Inanspruchnahme von Privateigentum liegt. Der Planung ist folglich die erforderliche Rechtfertigung abzusprechen, was zu ihrer Unwirksamkeit führt.</p> <p>Auch ist nicht erkennbar, was mit dieser hinzugeplanten Fläche künftig eigentlich geschehen soll. Das dort noch bestehende Gebäude ist lediglich „auf Abbruch“ gesetzt. Eine Private Grünfläche oder eine sonstige Nutzung ist - soweit das bei der digital zur Verfügung gestellten Planzeichnung ersichtlich ist - nicht festgesetzt. Aufgrund des Bauraumes wäre eine Bebauung prinzipiell möglich. Ein „Gebäude, Planung“ (gemäß „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in der Legende) ist jedoch nicht dargestellt. Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche muss jedoch konkret und eindeutig bestimmt sein. Daran mangelt es vorliegend.</p> <p>Es mangelt der Festsetzung insoweit an der rechtsstaatlich gebotenen Bestimmtheit. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Grundstücks- und</p>	<p>vorgeschriebenen Gartenanteil pro Kind - auch im Falle einer Kindergartenerweiterung - gewährleisten zu können. Auf dieser Grundlage hatte die Gemeinde über die Eigentümerinteressen des Einwenders konkrete Kenntnisse und entschied sich diesbezüglich auch weitere Beratungen für einen Ausgleich der beidseitigen Interessen vorzunehmen.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2019 wurde die Erörterung hinsichtlich der Vorstellungen bzw. die Interessen des Einwenders im Einzelnen fortgeführt. Zunächst wurde festgehalten, dass aus der gewerblichen Nutzung der ehemaligen Molkerei erhebliche Konflikte mit den umgebenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung bestehen. Einer Umgestaltung des Grundstücks zu Wohnzwecken - wie vom Einwender in seinem Interesse beabsichtigt - sah der Gemeinderat daher durchaus positiv entgegen. Wie im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2018 bereits vorläufig festgehalten wurde, kam man im Ergebnis jedoch zum Entschluss, dass die Vorstellungen des Einwenders zu arg auf die eigenen wirtschaftlichen Interessen des Einwenders ausgelegt waren, wobei für die Erweiterung des Kindergartens zu wenig Spielraum vorhanden blieb. Die beabsichtigte Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern wurde - auch unter Berücksichtigung von § 34 BauGB - als zu dicht eingestuft. Dies gerade auch unter Berücksichtigung der prägenden städtebaulichen Strukturen in der näheren Umgebung bzw. im Straßenraum der Kirchstraße, welche in ihrem weiteren Verlauf durch eine deutlich aufgelockerte und kleinteiligere Prägung (überwiegend Einfamilienhäuser) charakterisiert wird. Mit einer Erstellung von jedoch zwei Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgarage nach Abbruch des Milchwerks sah man die Interessen des Einwenders als auch der Gemeindeglieder für ausgewogen an. Durch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser nebst Tiefgarage sah man auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Aufwertung des Grundstücks des Einwenders. Der Bodenrichtwert lag zum damaligen Zeitpunkt im vorliegenden Bereich eines Mischgebiets bei 100 €/m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan hätte sich der Bereich in ein allgemeines</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>Bauraumerweiterung nach Süden erfolgt, damit auf dem Grundstück Fl.Nr. 73 die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.</p> <p>2. Die Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme eines Privatgrundstücks liegt auch aus einem weiteren Grund nicht vor.</p> <p>Bevor nämlich auf einem privaten Grundstück eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt, ist in die Planung die Prüfung der Frage einzu beziehen, ob nicht für den gewünschten Zweck geeignete Flächen des jeweiligen Bedarfsträgers oder der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Das ist hier erkennbar der Fall. Auf der Fl.Nr. 73 steht an der Kirchenstr. eine ausreichende Fläche zur Verfügung. Einer Bauraumerweiterung nach Süden bedarf es nicht.</p> <p>Weiter gibt es der Fl.Nr. 73 gegenüberliegend das Grundstück Fl.Nr. 88/7, Beim Sommerbauer/Zellerstraße mit ca. 1.400m<sup>2</sup>, das sich im Eigentum der Kirche befindet und unbebaut ist. Auch dieses Grundstück muss vorrangig in Anspruch genommen werden, wenn in fernerer Zukunft eine Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich werden wird. Die Bauraumerweiterung ist unverhältnismäßig und führt wegen eines beachtlichen Abwägungsmangels zur Unwirksamkeit zumindest dieser Festsetzung, wenn nicht gar des Bebauungsplanes insgesamt (BVerwG, Beschl. v. 14.06.2007 - 4 BN 21.97&lt;juris&gt;).</p> <p>3. Entzug des bestehenden Baurechts</p>	<p>Wohngebiet geändert, wobei der Bodenrichtwert auf 135 €/m<sup>2</sup> angestiegen wäre. Durch diese städtebauliche Neuordnung des Geländes in der Dorfmitte sollten im Kern zukünftige Konflikte vermieden und eine (wirtschaftliche) Aufwertung des Ortskerns erreicht werden. Entsprechend beschloss der Gemeinderat das mit dem Einwander ein Besprechungstermin vereinbart und auf dem Fundament der getroffenen Entscheidungen in Verhandlungen gegangen werden soll. Bedauerlicherweise konnte die Gemeinde mit dem Einwander in der Folgezeit keine Einigung erzielen. Die Erstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund der notwendigen Erweiterung des Kindergartens weiter vorangetrieben.</p> <p>Bedarfsnachweis Erweiterung Kindergarten</p> <p>Der Erweiterungsbedarf der KiTa ist unbestritten. Die KiTa ist für 70 Kinder konzipiert. Aufgrund des erhöhten Bedarfes hatte zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung der Kindergarten eine Sondergenehmigung (bis maximal 31.08.2022; Verlängerung nicht möglich) für die Betreuung von 20 zusätzlichen Kindern, welche zu dem Zeitpunkt provisorisch im vorhandenen Gebäude mit betreut wurden. Zu dieser Zeit lief beim Landratsamt eine Genehmigung für 10 weitere Plätze, da die Belegungszahl 2021/22 bei 98 Kindern lag. Der berechnete Bedarf für 2021/22 sowie 2022/23 lag bei je 101 Plätze. Vom Landratsamt Unterallgäu (Fachberatung Kindertagesstätten – Jugendhilfeplanung) wird ein dringender Handlungsbedarf (Krippe, Kindergarten und Hort) bescheinigt. „Aktuell besteht für die Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Woringen eine befristete Betriebs-erlaubnis, durch die im Kindergartenbereich 19 Betreuungsplätze mehr als bisher zur Verfügung stehen. Diese sind derzeit dringend notwendig, um den vorhandenen Betreuungsbedarf ausreichend versorgen zu können.“</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>Der Bebauungsplan würde an einem weiteren beachtlichen Abwägungsmangel leiden, der gleichfalls zu dessen Nichtigkeit führt.</p> <p>Ohne den Bebauungsplan beurteilt sich die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 74 wohl unstrittig nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung wird durch die Kubatur des auf dem Grundstück befindlichen Bestandsobjekts geprägt, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, rahmenbildend wirkt. Dieser Rahmen begründet und begrenzt dem Eigentümer für die bauliche Nutzung seines Grundstücks das nutzbare und damit wertbildende „Baurecht“. Dieses „Baurecht“ wird dem Eigentümer jedoch zu einem Großteil entzogen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts kommt der normativen Entziehung des Baurechts erhebliches Gewicht zu, welches sich zwingend im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auswirken muss (BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01&lt; juris&gt;)</p> <p>Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden.</p> <p>Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert,</p>	<p>Zum Erhebungszeitpunkt sind im aktuellen Kindergartenjahr 2023/2024 alle vorhandenen Betreuungsplätze im Krippen- und Kindergartenbereich vollständig belegt. Für einen möglichen unterjährigen Betreuungsbedarf stehen entsprechend keine freien Plätze mehr zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen sowohl für den Krippenbereich als auch für den Kindergartenbereich Wartelisten. Es ist folglich von einem unterversorgten Betreuungsbedarf auszugehen. Darüber hinaus geht die Jugendhilfeplanung davon aus, dass der Betreuungsbedarf von Kindern im Krippenalter in den kommenden Jahren vermutlich ansteigen wird. Um den vorhandenen Bedarf an Betreuungsplätzen in Krippe und Kindergarten künftig ausreichend versorgen zu können, empfahl die Jugendhilfeplanung die Schaffung einer weiteren Krippeneinheit sowie eine dauerhafte Erhöhung der Platzzahl im Kindergartenbereich auf 100 Betreuungsplätze, wie sie derzeit durch die befristete Betriebserlaubnis vorübergehend zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Bedarf wurde mit Schreiben vom Landratsamt Unterallgäu, Kreisjugendamt, vom 27.11.2023 für das Kindergartenjahr 2023/24 erneut dokumentiert bzw. bestätigt. Nachfolgend ein Auszug aus diesem Schreiben: <i>„Aktuell besteht für die Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Woringen eine befristete Betriebserlaubnis, durch die im Kindergartenbereich 19 Betreuungsplätze mehr als bisher zur Verfügung stehen. Diese sind derzeit dringend notwendig, um den vorhandenen Betreuungsbedarf ausreichend versorgen zu können.“</i></p> <p>Zum Erhebungszeitpunkt sind im aktuellen Kindergartenjahr 2023/2024 alle vorhandenen Betreuungsplätze im Krippen- und Kindergartenbereich vollständig belegt. Für einen möglichen unterjährigen Betreuungsbedarf stehen entsprechend keine freien Plätze mehr zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen sowohl für den Krippenbereich als auch für den Kindergartenbereich Wartelisten. Es ist folglich von einem unterversorgten Betreuungsbedarf</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten bleibt.</p> <p>So ist es hier: der bestandsgeschützte Gebäudebestand wird vollständig „auf Abbruch“ gesetzt und das entfallende Baurecht wird auch nicht annähernd kompensiert. Hierbei fällt besonders ins Gewicht, dass das östliche Gebäudeteil, welches im Bauraum für die Gemeinbedarfsfläche liegt, ersatzlos entfallen soll.</p> <p>Es ist hierbei nicht erkennbar, dass bzw. ob die Gemeinde diesbezüglich Ermittlungen angestellt hat - die Begründung schweigt sich dazu aus. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung ist diese Grundlagenermittlung zwingende Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH München, Urt.v. 25.10.2010 - 1 N 06.2609&lt;juris&gt;).</p>	<p><i>auszugehen. Darüber hinaus geht die Jugendhilfeplanung davon aus, dass der Betreuungsbedarf von Kindern im Krippenalter in den kommenden Jahren vermutlich ansteigen wird. Es besteht entsprechend ein dringender Handlungsbedarf in der Gemeinde Woringen in Krippe und Kindergarten. Um den vorhandenen Bedarf an Betreuungsplätzen in Krippe und Kindergarten künftig ausreichend versorgen zu können, empfiehlt die Jugendhilfeplanung die Schaffung einer weiteren Krippeneinheit sowie eine dauerhafte Erhöhung der Platzzahl im Kindergartenbereich auf 100 Betreuungsplätze, wie sie derzeit durch die befristete Betreiberlaubnis vorübergehend zur Verfügung stehen.“</i></p> <p>Eine befristete Genehmigung (bis 2028) hierfür liegt zwischenzeitlich vor. Der errechnete Bedarf für 2023/24 bzw. 2024/25 liegt bereits über dieser Anzahl. Ein Erweiterungsbedarf ist somit nach wie vor uneingeschränkt gegeben.</p> <p>Ausbauoptionen Bestehender Kindergarten/Aufstockung:</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wurde darüber beraten, ob eine Aufstockung des Kindergartengebäudes möglich wäre, um die Interessen des Einwenders zu wahren. Dieser Punkt musste jedoch verworfen werden, nachdem die Substanz des Bestandsgebäudes für eine Aufstockung in technischer Hinsicht nicht ausgelegt ist. Die Gebäudestruktur des Bestandes ist weder konstruktiv noch funktional für eine Aufstockung ausgelegt. Es besteht ein nicht entfernt liegendes Risiko, dass das Gebäude durch seine Beschaffenheit dahingehend beschädigt werden würde, dass ein Abbruch des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden kann. Das vorhandene statische Grundsystem (Ausbildung Fundamente, Trägerstruktur) sowie Fluchtwegs- und Brandschutzanforderungen ermöglichen</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
<p>4. Zu guter Letzt ist darauf hinzuweisen, dass mein Mandant keinesfalls gewillt ist, der Gemeinde die Teilfläche seines Grundstücks im Wege des freihändigen Erwerbs zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Gemeinde muss also den äußerst mühsamen Weg der Enteignung gehen, wobei der Ausgang des Enteignungsverfahrens zu Lasten der Gemeinde skeptisch zu sehen ist.</p> <p>Es fehlt für eine positive Prognose das Begründungserfordernis und die Enteignung rechtfertigende Moment des Wohls der Allgemeinheit.</p> <p>Damit steht aber die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes in rechtserheblicher Weise in Frage.</p> <p>Einem Bebauungsplan aber, der sich nicht vollziehen lässt, fehlt die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, was einen weiteren Nichtigkeitsgrund darstellt.</p> <p>Folge: Das Bauleitplanverfahren auf der aktuellen Planungsgrundlage ist ohne weiteres einzustellen.</p> <p>Ich bitte um Übermittlung des entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses.</p> <p>Gerne stehen wir aber für einen Dialog zur baulichen Entwicklung der Nachbargrundstücke zur Verfügung.</p>	<p>ein weiteres Stockwerk nur unter umfangreichen Eingriffen in die Substanz und lassen keinen Weiterbetrieb während der Baumaßnahme zu. Die zusätzlichen Lasten (Eigengewicht des neuen Geschoßes und Nutzlasten) würden erhebliche Lastreserven in der Statik des Bestandes fordern, die nur durch aufwändige zusätzliche lastabfangende Konstruktionen möglich wären. Durch die Erweiterung soll ferner die Möglichkeit geschaffen werden, dass durch die Dachflächen Tageslicht in die Räume gebracht werden kann. Dieser Punkt wurde im Rahmen der oben benannten Gemeinderatssitzung vom 05.11.2018 zur Vorstellung der ersten Varianten des Einwenders erörtert. Das Oberlicht des versetzten Pultdaches ermöglicht eine Belichtung des Bestandes trotz großer Gebäudetiefe. Das bestehende Raumkonzept müsste bei Aufstockung grundlegend verändert werden, da dann kein Tageslicht in die dunklen Erdgeschosszonen geführt werden könnte. Darüber hinaus soll die Erweiterung eine Barrierefreiheit gewährleisten. Des Weiteren wurde überlegt, ob die Erweiterung des Kindergartens auf dem bisherigen Grundstück durchgeführt werden könnte. Hierbei wurde jedoch festgestellt, dass die Erweiterung auf dem bereits bestehenden Grundstück die vorhandenen Freiflächen so einschränken würde, dass die Nutzung eines Gartenbereichs für die Kindergartenkinder kaum noch möglich wäre. Zum Wohle der Kindergartenkinder musste dieser Gedanke ebenfalls verworfen werden. Auch dieser Aspekt wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2018 bereits angerissen.</p> <p>Standortalternativen Kindergarten</p> <p>Zunächst wurden Grundstücke, welche bereits im Eigentum der Gemeinde standen, überprüft. Keines der eigenen Grundstücke der Gemeindein war für eine Nutzung der Erweiterung des Kindergartens geeignet. Zum einen aufgrund einer bereits bestehenden speziellen Nutzungsart (bspw. Friedhof, Waldflächen etc.), zum anderen vor dem</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
	<p>Hintergrund, dass die alternativen Grundstücke örtlich zu weit weg vom bestehenden Kindergarten waren. Aufgrund betriebsbedingter Gründe möchte man eine Zersplitterung der Kindergartenräumlichkeiten vermeiden. Bei der Nutzung des Sportraumes oder einer kurzfristigen Aushilfe oder Zusammenlegung von Gruppen bei krankheitsbedingten Ausfällen müsste stets ein Transport der Kindergartenkinder („quer durch den Ort“) organisiert werden. Es wurden sämtliche im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke im Gemeindegebiet nebst Nutzung betrachtet und analysiert, ob sie für einen Kindergartenstandort geeignet wären. In die Prüfung wurde ferner mit einbezogen, ob das vom Einwender bereits benannte Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Zeller Straße) mit der Flurstück-Nr. 88/7 für eine Erweiterung des Kindergartens geeignet wäre. Dieser Punkt musste jedoch ebenfalls nach ausführlicher Prüfung verworfen werden. Das benannte Grundstück befindet sich weder im Eigentum des Kindergartenträgers, der evangelisch-lutherischen Kirche noch im Eigentum der Gemeinde. Eigentümerin des Grundstücks ist die katholische Kirche. Auch hierzu müssten zunächst Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks geführt werden. Schwerer fällt jedoch ins Gewicht, dass sich das Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Bei der Zeller Straße handelt es sich um die Kreisstraße MN 19 mit einer durchschnittlich täglichen Verkehrsstärke (DTV-Wert) von ca. 4.000 Kfz/Tag (<a href="http://www.byasis.bayern.de">www.byasis.bayern.de</a>). Wie oben bereits dargelegt verhält es sich so, dass im Bestandsgebäude Gemeinschaftsräumlichkeiten (bspw. Sportraum, Gruppenraum etc.) zur Verfügung stehen. Bei krankheitsbedingten Ausfällen müssen Gruppen zusammengelegt werden. Ein Wechsel der Straße wäre unumgänglich. Dies würde aufgrund des DTV-Wertes ein nicht unerhebliches und nicht zumutbares Gefahrenrisiko für die Kinder bedeuten. Ein effizienter Funktionsablauf des Kindergartenbetriebs wäre ebenfalls nicht gewährleistet. Auch der Verkehrsfluss wäre einzuschränken, was auch dort zu gefährlichen Situationen führen könnte. Die</p>



<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
	<p>sonstig erforderlichen Einrichtungen wie beispielsweise Sanitärräume, Gruppenräume, Gemeinschaftsräume wären zudem doppelt zu errichten. Gleiches gilt für Freiflächen wie beispielsweise Spielplatz, Stellplätze etc.</p> <p>Berücksichtigung der Belange im Verfahren</p> <p>Die Planunterlagen lagen im Rathaus der Gemeinde Woringen in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 aus. Der Einwender hätte ausreichend Zeit gehabt Einwände bzw. Stellungnahmen, insbesondere was die Thematik seiner Grundeigentumsbetroffenheit anbelangt, vorzubringen. Der Einwender äußerte sich jedoch diesbezüglich nicht im Ansatz. In der Sitzung des Gemeinderats vom 15.02.2021 hat der Gemeinderat sodann die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 beschlossen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geschilderten Planungshistorie, der Vorabstimmungen, Hintergrundinformationen und Gesichtspunkte und der Tatsache, dass der Einwender im Zeitrahmen der ausgelegten Planunterlagen keine Einwendungen erhoben hatte und durch die Festsetzungen eine Wertsteigerung seines Grundstücks erfahren würde, wurde davon ausgegangen, dass die Interessen des Einwenders ausreichend berücksichtigt und abgewogen wurden. Aus diesem Grund wurde auch auf eine Ausführung in der Begründung des Bebauungsplans verzichtet.</p> <p>Entzug von Baurecht</p> <p>Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung ist bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums gehalten, die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
	<p>ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Dieser Grundsatz gebietet es allerdings nicht, dass eine planende Gemeinde bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche stets gehalten wäre, die vorhandene bauliche Nutzung „nachzuzeichnen“. Sie darf vielmehr durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht.</p> <p>Zwar würde sich die Beurteilung einer Bebaubarkeit des Grundstückes ohne vorliegende Bauleitplanung nach §34 BauGB richten, rahmengebend für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist dabei jedoch nicht die Bestandsbebauung des zu bebauenden Grundstückes, sondern die Umgebungsbebauung. Hier befinden sich maßgeblich teilweise stattliche landwirtschaftliche Hofstellen mit untergeordneten Nebengebäuden, Wohnhäuser in unterschiedlicher Größe, sowie die gemeindlichen Gebäude (Kindergarten, Rathaus) samt Freiflächen. Nachdem sich das Areal der ehemaligen Molkerei insbesondere hinsichtlich Baudichte und Gebäudegröße von der umgebenden Bebauung abhebt würde auch im Rahmen einer Bebauung nach §34 BauGB eine geringere Baumasse resultieren, insbesondere was überbaubare Fläche und Gebäudehöhe anbelangt, als dies im Bestand der Fall ist.</p> <p>Durch die Änderung der bisherigen Art der baulichen Nutzung zugunsten einer künftigen Nutzbarkeit als Fläche für den Gemeinbedarf (auf einer Teilfläche des Grundstückes) wird der Eigentümer nicht „enteignet“, da ein Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen regeln die Gemeinden rechtsverbindlich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
	<p>den städtebaulichen Bedürfnissen und Vorstellungen. Sie entziehen durch die planerischen Festsetzungen keine konkreten Eigentumspositionen, sondern bestimmen die das Grundeigentum ausgestaltenden bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse. Die Gemeinden nehmen damit auf gesetzlicher Grundlage die in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG grundsätzlich dem Gesetzgeber zugewiesene Aufgabe wahr, Inhalt und Schranken des Grundeigentums zu bestimmen und dadurch die Eigentumsordnung auszugestalten.</p> <p>Da nicht anzunehmen ist, dass der Grundstückseigentümer eine Kindertagesstätte errichtet, kann sich die getroffene Festsetzung (Gemeinbedarf) faktisch wie eine Teilentziehung auswirken.</p> <p>Das Ziel, die erforderlichen Betreuungsplätze zu schaffen, war jedoch nach eingehender Prüfung - auch der vom Eigentümer vorgeschlagenen Lösungen - nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu erreichen.</p> <p>Wie oben bereits angeführt ist es planerisches Ziel der Gemeinde hier in der zentralen Ortsmitte sowohl die zulässigen Nutzungsarten in dorfgerechter Weise festzusetzen sowie die städtebauliche Entwicklung in der zentralen Ortsmitte von Woringen maßvoll und dorfverträglich zu steuern. Die gewerbliche Nachnutzungen im Gebäude der ehemaligen Molkerei sorgten in der Vergangenheit vielfach für Konflikte, die auch dem Eigentümer bekannt sind. Aus diesem Grund soll mit den getroffenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass das Dorf eine angepasste und verträgliche Nutzung an dieser Stelle erfährt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll dem entsprochen werden. Der Gemeinderat hat im Gegenzug sehr bewusst entlang der Kirchstraße Festsetzungen getroffen, die hier unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit die Schaffung von verdichtetem Wohnen ermöglichen. Die privaten wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers wurden</p>

<b>Stellungnahme RA Menche</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Inhaltliche Behandlung / Abwägung:</b>
	<p>intensiv diskutiert und werden mit der vorliegenden Planung als hinreichend berücksichtigt erachtet. Vielmehr wird durch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Bodenrichtwert des Grundstückes im Bereich der Kirchstraße aufgewertet.</p> <p>Auf Grund der Vorgespräche mit dem Grundstückseigentümer mit dem Ziel einer frühzeitigen Abstimmung über die Planungsziele war sich die Gemeinde im Klaren, dass dieser nicht bereit ist, auf dem Grundstück eine Einrichtung für den Gemeinbedarf zu errichten. Das Interesse an einem freihändigen Erwerb des Grundstückes wurde seitens der Gemeinde ebenfalls bereits mehrfach betont. Da bei Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zumindest aber die abstrakte Möglichkeit der Realisierbarkeit des Vorhabens durch das angesprochene Enteignungsverfahren besteht, ist die Bauleitplanung in diesem Fall das angemessene Mittel städtebaulicher Ordnung und Entwicklung und entbehrt gerade nicht der Erforderlichkeit.</p> <p>Beschlussvorlage:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt nach Abwägung der Interessen des Eigentümers gegenüber den Belangen des Gemeinwohls an der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche festzuhalten. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden.</p>