D7/292-21

Satzung

Über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Planegg für das südliche Bahnhofsumfeld

Gemeinderatsbeschluss vom 30.3.2021

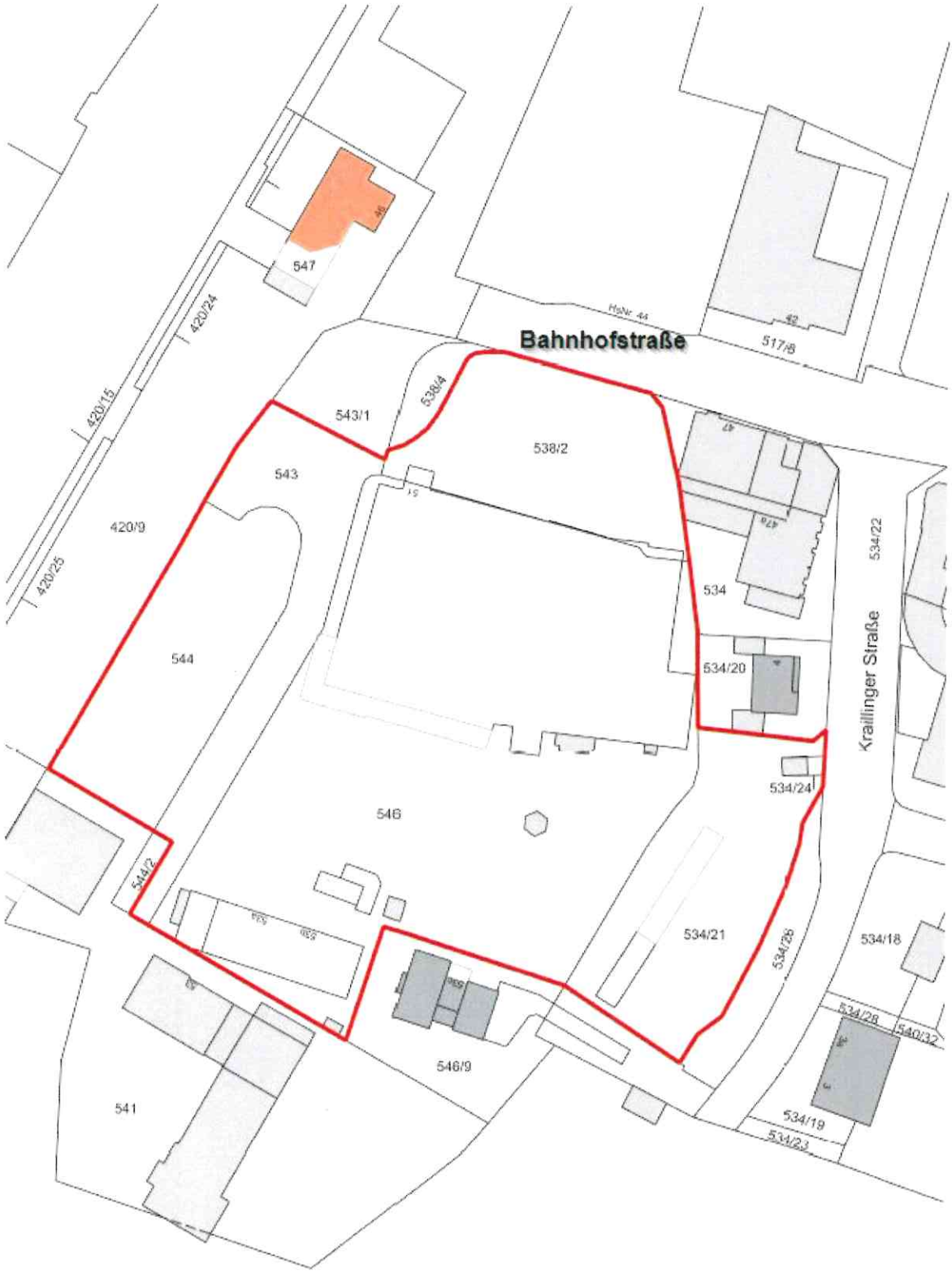
Die Gemeinde Planegg erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.3.2021 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 534/21 (T); 534/24; 538/2; 543; 544; 546, Gemarkung Planegg Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



Bahnhofstraße
Kraillinger Straße
547
420/24
420/15
420/25
420/9
543/1
538/4
538/2
543
544
546
544/2
546/9
541
534
534/20
534/24
534/21
534/26
534/22
534/18
534/28
540/32
534/19
534/23
517/8

§ 2

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Planegg steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planegg, den 31.03.2021

Hermann Nafziger

Erster Bürgermeister

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechttatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Die Gemeinde versucht seit Jahren bzw. Jahrzehnten das Bahnhofsumfeld mit der Bahnhofstraße städtebaulich attraktiv zu gestalten. Die Bahnhofstraße stellt mit ihrem Endpunkt am S-Bahnhof im gesamten Gemeindegebiet einen „städtebaulichen Hotspot" dar. Mit dem Rathaus am Beginn der Bahnhofstraße und dem Bahnhof an dessen Ende ist dieser gesamte Bereich als das eigentliche Zentrum der Gemeinde Planegg in ihrem Hauptort zu betrachten. Das Rathausumfeld mit dem Rathaus und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ist überwiegend bereits städtebaulich gestaltet und über Bebauungspläne geregelt. In der Bahnhofstraße existiert ein Bebauungsplan, über den insbesondere die Art der baulichen Nutzung gesteuert und damit eine Sicherung der Funktion dieses Bereichs als zentraler Versorgungsbereich erreicht werden soll.

Seit vielen Jahren liegt nun der Fokus der städtebaulichen Neugestaltung im Bahnhofsumfeld. Die Gemeinde hat hier bereits von der Bahn im unmittelbaren Anschluss an den Bahnhof Flächen erworben. Die Gemeinde hat für das Bahnhofsumfeld ein städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, um das Bahnhofsumfeld neu zu gestalten.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses hat die Gemeinde auf den von ihr erworbenen Flächen zum Teil bereits eine Bauleitplanung auf den Weg gebracht, um die Wettbewerbsergebnisse umzusetzen.

Darüber hinaus wurde auf Teilflächen, die nun von der Vorkaufssatzung erfasst werden, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ebenfalls eine Bauleitplanung eingeleitet. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte die vorhandene Gaststätte erhalten und gesichert, ein großflächiger Einzelhandel (Vollsortimenter) angesiedelt und ergänzend Wohnnutzung realisiert werden. Das Bauleitplanverfahren war bereits fortgeschritten und auch der Durchführungsvertrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Grundzügen verhandelt. Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat der Gemeinde kürzlich mitgeteilt, das Vorhaben nicht mehr umsetzen zu wollen und seine konkrete Verkaufsabsicht mitgeteilt. Auch wenn nach Aussagen der derzeitigen Eigentümer die Umsetzung der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch durch einen Rechtsnachfolger durchaus möglich ist, würde dies voraussetzen, dass auch auf den weiteren, nun im Umgriff der Vorkaufssatzung liegenden Flächen, zusätzliches Baurecht für eine Wohnbebauung realisiert werden kann. Die Gaststättennutzung, die bisher ein städtebaulicher Dreh- und Angelpunkt der Planung war, werde vom derzeitigen Grundstückseigentümer dauerhaft aufgegeben.

Grundsätzlich bedauert die Gemeinde die Aufgabe der Gaststättennutzung und die Veräußerungsabsicht des Grundstückseigentümers. Damit ändern sich aber auch für die Gemeinde die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Neugestaltung des Bahnhofsumfelds. Die ausdrücklich erklärte Veräußerungsabsicht der derzeitigen Eigentümer im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung eröffnet für die Gemeinde die Möglichkeit und Notwendigkeit einer neuen Planungskonzeption unter Einbeziehung der bereits von der Gemeinde erworbenen Grundstücksflächen. Während bisher die

Gemeinde selbstverständlich die besondere Interessenlage der Grundstückseigentümer auf Erhalt und Fortführung der Gaststätte mit Biergarten und die dazu notwendigen Stellplätze als Bestandteil ihrer Planung angesehen hat, könnte mit einem Erwerb der offensichtlich zum Verkauf stehenden Flächen städtebaulich eine von Eigentümerinteressen unabhängige Gesamtplanung des Bahnhofsumfelds erfolgen. Die Gemeinde bedauert ausdrücklich den Schritt der Eigentümerfamilie, die über Jahrzehnte und über Generationen ausgeübte Gaststättennutzung mit einem für die Gemeinde Planegg typischen bayerischen Biergarten aufzugeben. Sie akzeptiert diesen Schritt, sieht sich aber in der Verantwortung für die Gemeinde und die Allgemeinheit, dieses zum Verkauf anstehende Areal im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption neu zu ordnen und dazu die Flächen möglichst zu erwerben.

Neben den bereits von der Gemeinde erworbenen Flächen stellt der Umgriff der Vorkaufssatzung mit ca. 13.000 m² in einem zentralörtlichen und städtebaulich wichtigen Bereich für die Gemeinde eine äußerst wichtige Fläche dar. Der Erwerb dieser Fläche erleichtert die Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption deutlich. Als Eigentümerin kann die Gemeinde diese Flächen ohne Rücksicht auf die berechtigten Eigentümerinteressen städtebaulich neu gestalten. Wenn selbstverständlich für den Grundstückseigentümer und einen potentiellen Käufer die wirtschaftlichen Interessen im Vordergrund stehen, wäre es der Gemeinde möglich, unabhängig von diesen Interessen eine nachhaltige und für das Wohl der Allgemeinheit in der Gemeinde wichtige städtebauliche Neugestaltung zu ermöglichen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sie über ihre Planungshoheit und die Aufstellung von Bebauungsplänen das derzeit für diesen Bereich bestehende Baurecht nach § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan neu gestalten und steuern kann. Sie ist dabei aber an rechtliche Grenzen gebunden. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Einschränkung bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB als auch die Eingehung vertraglicher Bindungen über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte kommt der Gemeinderat auf Vorschlag des ersten Bürgermeisters zu der Überzeugung, dass zur Umsetzung nachfolgend dargestellten städtebaulichen Maßnahmen der Erwerb der Flächen geboten, sinnvoll und im Interesse der Allgemeinheit ist.

Die Gemeinde strebt im Umfeld des Bahnhofs öffentliche und soziale Nutzungen an. Auf den von ihr erworbenen Teilflächen wurde eine Nutzung als „Bike and Ride" und die Realisierung bezahlbaren Wohnraums auf den Weg gebracht. Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen und könnte unter Einbeziehung der benachbarten Flächen städtebaulich neu konzipiert werden. Insgesamt strebt die Gemeinde die Schaffung bezahlbaren Wohnraums an. Wie viele andere Gemeinden leidet die Gemeinde Planegg im Umland von München unter fehlendem Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben. Die dauerhafte Schaffung bezahlbaren Wohnraums ohne eine befristete Bindung, wie sie in aller Regel über Städtebauliche Verträge nur möglich ist, stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Aufgrund ihres Einkommens besitzen diese Menschen oft kein eigenes privates Fahrzeug und sind auf die öffentlichen Verkehrsmittel angewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche, die in den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung aufgenommen wird, besonders prädestiniert dafür, in direktem Umfeld eines zentralen ÖPNV-Knotens Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Auch wenn die Gemeinde auf den bereits ihr zur Verfügung stehenden Flächen eine entsprechende Nutzung auf den Weg gebracht hat, ist durch den ungünstigen

Grundstückszuschnitt eine umfangreiche und städtebaulich sinnvolle Konzeption nur eingeschränkt erreichbar. Durch ein Flächenerwerb der in der Vorkaufssatzung benannten Flächen besteht die Möglichkeit, die Lage der bereits angedachten Wohnungen so zu verbessern, dass die bisher doch sehr eingeschränkte Wohnqualität bedeutend verbessert werden kann und zusätzliche dringend notwendige Einheiten für bezahlbaren Wohnraum entstehen können. Wie bereits ausgeführt, wäre es der Gemeinde zwar auch möglich, ohne Eigentümerstellung über den Abschluss städtebaulicher Verträge entsprechende Sicherungen zu erreichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend zumindest zum Teil um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt. Dort ist es rechtlich kaum möglich, die Ausnutzung vorhandenen Baurechts verpflichtend auf die Realisierung bezahlbaren Wohnraums zu beschränken. Das nach § 34 Baugesetzbuch bestehende Baurecht kann kaum mit der Auflage, deutlich unter dem Marktniveau liegende Wohnbebauung zu realisieren, beschränkt werden. Das Koppelungsverbot, das Gebot der Angemessenheit städtebaulicher Verträge und das Gebot des städtebaulichen Sachzusammenhangs, an das die Gemeinde bei Abschluss städtebaulicher Verträge gebunden ist, erschweren dies deutlich, wenn sie es nicht unmöglich machen. Insbesondere ist in der Regel eine Befristung entsprechender Sozialbindungen Voraussetzung für die Angemessenheit der Verpflichtung. Der Erwerb der Flächen würde dieses Ziel dauerhaft und leichter umsetzbar machen. Zwar ist auch die Gemeinde an das Gebot wirtschaftlicher Haushaltsführung gebunden, sie kann und darf aber nicht das Ziel haben, von ihr erworbenen Grundstücksflächen unter größtmöglicher Ausnutzung einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu verwenden. Die Gemeinde ist an ihre städtebauliche Verpflichtung, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gebunden. In dieser Verpflichtung liegt eine maßgebliche Rechtfertigung für den Erwerb von Flächen zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in bestehenden Innenbereichslagen. Als eine wichtige städtebauliche Maßnahme sieht daher die Gemeinde im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung die Realisierung bezahlbaren Wohnraums an.

Ein weiteres städtebauliches Ziel, das durch einen Flächenerwerb und eine begleitende Bebauungsplanaufstellung gesichert werden kann, stellt der Erhalt und die Zurverfügungstellung ausreichender und städtebaulich qualitätsvoller Freibereiche dar. Das Satzungsgebiet wird derzeit im Kern durch den Biergarten mit seinen großen Bäumen als grüne Oase geprägt. Selbst wenn die Bäume in ihrem derzeitigen Bestand zum Teil möglicherweise nicht zu erhalten sind, ist es ein städtebauliches Ziel der Gemeinde, die vorhandene Struktur zu erhalten und auszubauen. Bereits in den Leitlinien der Ortsentwicklung für Planegg wurde vom Gemeinderat festgelegt, dass es Ziel ist, den grünen und dörflichen Charakter der Gemeinde erkennbar bleiben zu lassen. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die maßgeblichen Flächen wohl überwiegend nach § 34 BauGB auch als bebaubare Flächen anzusehen wären. Durch den Erwerb der Flächen würde der Erhalt der entsprechenden Grundstruktur deutlich erleichtert. Selbst wenn ein dort vorhandenes Baurecht wegen Ablaufs der Siebenjahresfrist möglicherweise entschädigungsfrei einschränkbar wäre, müssten doch Risiken im Hinblick auf den Lauf der Siebenjahresfrist, den Umfang bestehenden Baurechts und die städtebauliche Rechtfertigung für die nicht Bebaubarkeit von Grünflächen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Die planerischen Spielräume schränken sich damit erheblich ein. Auch insoweit würde der Flächenerwerb durch die Gemeinde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele maßgeblich erleichtern. Auch insoweit soll die dauerhafte Sicherung durch einen Bebauungsplan als konkrete städtebauliche Maßnahme erreicht werden.

Eine weitere städtebauliche Maßnahme, die die Gemeinde in Betracht zieht, ist eine Neuordnung und Verbesserung der Erschließungssituation auch im Hinblick auf das in der Nachbargemeinde Krailling liegende Gelände der Firma „Emeran Braun". Über das Gemeindegebiet Planegg führt derzeit keine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung. Lediglich über ein Geh- und Fahrtrecht ist ein Anschluss rechtlich gesichert. Eine ausreichende öffentlich-rechtliche Erschließung für dieses Grundstück ist damit nicht verbunden. Da auch insoweit seitens des dortigen Grundstückseigentümers und der Gemeinde Krailling die zumindest mittelfristige Absicht besteht, dieses Gelände ganz oder teilweise städtebaulich neu zu strukturieren, würde auch der Erwerb der Grundstücksflächen durch die Gemeinde eine neue und geänderte sowie öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung dieser Flächen ermöglichen. Als städtebauliche Maßnahme kommt insoweit ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans und begleitend eine straßenrechtliche Widmung von Teilflächen in Betracht. Eine Neukonzeption der Erschließung kann daher unabhängig vom derzeitigen Ausübungsbereich der bestehenden Dienstbarkeit geprüft und im Abstimmung mit dem berechtigten Grundstückseigentümer realisiert werden.

Bereits im Jahr 2015 hat die Gemeinde Planegg gemeinsam mit der Gemeinde Krailling einen Ideenwettbewerb durchgeführt, da neben dem Wunsch der Grundstückseigentümerfamilie im Geltungsbereich der vorliegenden Vorkaufssatzung auch die Gemeinde Krailling das Bestreben hatte, die Flächen des Gleisbauunternehmens „Emeran Braun" zu Wohnbauzwecken zu entwickeln. Durch die Zwangspunkte der Erschließung dieses Geländes sind die vorliegenden Flächen für eine geordnete Erschließung planerisch essenziell, um flexibel neue Erschließungsvarianten entwickeln zu können. Die auf dem Gemeindegebiet Krailling gelegenen Flächen lassen sich städtebaulich mit den im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung liegenden Flächen im Gemeindegebiet Planegg nur gemeinsam betrachten und einer städtebaulich sinnvollen Lösung zuführen.

Seitens der derzeitigen Grundstückseigentümer wurde gegenüber der Gemeinde bereits klargestellt, dass die im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung liegenden Flächen jedenfalls nach Auffassung der Eigentümer überwiegend nach § 34 BauGB bebaubar sind. Das erklärte Ziel, im Wesentlichen eine Wohnbebauung zu errichten und dabei in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die vorhandenen Kubaturen in der unmittelbaren Umgebung heranzuziehen, würden zu einer nach § 34 BauGB möglicherweise zulässigen, städtebaulich aber insgesamt zu hohen Verdichtung des Gebiets führen. Damit würde eine nicht unerhebliche Mehrung des Individualverkehrs einhergehen. Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Kreuzung Hofmarkstraße/Germeringer Straße und Mathildenstraße/Germeringer Straße sind bereits heute sehr stark belastet. Insofern ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Planegg, in diesem Bereich verstärkt auch Bauformen zu etablieren, die einen reduzierten Bedarf an Individualverkehr aufweisen. Hier ist insbesondere an die Umsetzung spezieller Wohnformen (genossenschaftliches Wohnen, bezahlbares Wohnen, Seniorenwohnen) und den damit einhergehenden alternativen Mobilitätsangeboten gedacht (Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung von CarSharing, zentrale Organisation der Stellplätze etc.). Zudem stellt die Erschließung des Gebiets über die auch vom in der Nachbargemeinde liegenden Gewerbebetrieb „Emeran Braun" genutzte Erschließungsstraße höchste planerische Ansprüche. Durch die starken

Fußgängerströme aus und in Richtung Bahnhof ist es ein zentrales städtebauliches Ziel der Gemeinde, ein verkehrssicheres, städtebaulich sinnvolles Nutzungs- und Erschließungskonzept über die Gesamtfläche zu entwickeln. Dabei ist es kaum möglich, Teilbereiche einzeln zu betrachten und zu erschließen. In diesem Zusammenhang kommt gerade dem Grundstück Flur Nr. 534/21 und das in Richtung Krailling Straße davorliegende Grundstück der Gemeinde 534/26 sowie das Grundstück Flur Nr. 538/2 eine besondere Bedeutung im Rahmen der Erschließungskonzeption zu. Dieses städtebauliche Ziel kann ebenfalls auf der Grundlage eines Bebauungsplans als konkrete städtebauliche Maßnahme unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Umsetzungsakte realisiert werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, in zentraler Lage den entstehenden und bereits vorhandenen Bedarf an zu zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen zu verwirklichen. Die optimale Verknüpfung mit dem zentralen ÖPNV-Knoten bietet insbesondere für Pendler eine attraktive Möglichkeit der Betreuung ihrer Kinder. Dabei ist davon auszugehen, dass der bereits heute bestehende Bedarf weiter steigen wird, sodass auch über einen durch eine neue Wohnungsbebauung auf dem Grundstücksareal ausgelösten Bedarf hinaus ein erheblicher Flächenbedarf für eine entsprechende soziale Einrichtung besteht. Auch dieser städtebauliche Bedarf soll über einen Bebauungsplan als entsprechende städtebauliche Maßnahme umgesetzt und gesichert werden. Dabei will die Gemeinde auch eine Flächenreserve zur Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung vorhalten, um dort in zentraler Lage zukünftigen Betreuungsbedarf abdecken zu können. Die Realisierung einer sozialen Einrichtung im Plangebiet, das derzeit in wesentlichen Bereichen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wird durch den Erwerb der Flächen ebenfalls erheblich erleichtert. Bei Ausnutzung eines Innenbereichsbaurechts durch den Grundstückseigentümer ließe sich dieses Ziel nicht umsetzen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans auf privaten Flächen gilt dies ebenfalls nur mit Einschränkungen, da die Eigentümerinteressen an der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit eines bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB in besonderer Weise in die Abwägung einzustellen sind.

Wie auch bisher bleibt es städtebauliches Ziel der Gemeinde, die Nahversorgungssituation insbeondere im Bereichs des Lebensmitteleinzelhandels durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters zu verbessern und zu sichern. Gegenüber der bisherigen Planungskonzeption würde eine neue Überplanung eines größeren Bereichs eine verbesserte Erschließung und Parkierungssituation ermöglichen. Neben der Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes ist auch die Umsetzung einer Büronutzung und die erweiterte Realisierung einer Bike and Ride Anlage auf der Grundlage eines Bebauungsplans städtebauliches Ziel der Gemeinde. Insgesamt soll im Bahnhofsumfeld ebenso wie im Bereich der Bahnhofstraße insgesamt eine Mischnutzung erhalten und gesichert werden. Dies wird ebenfalls durch den Erwerb von Flächen und die Umsetzung durch einen entsprechenden Bebauungsplan mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erleichtert.

Aufgrund der bereits vorhandenen Eigentumsflächen der Gemeinde könnte ein zusätzlicher Erwerb von Flächen über ein Vorkaufsrecht die Bereinigung von Grundstücksgrenzen und damit zur Umsetzung einer Gesamtplanung eine deutliche Erleichterung eintreten. Zwar stünden der Gemeinde auch hier die

gesetzlichen Möglichkeiten über Grenzregelung und Umlegung zur Verfügung. Auf Eigentumsflächen der Gemeinde ist dies aber deutlich einfacher und schneller zu erreichen.

Im Gesamtbereich des Bahnhofsumfeldes könnte bei Flächenerwerb durch die Gemeinde unter Einbeziehung der bereits im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen eine bauliche Nutzung sowohl klimatisch als auch energetisch optimiert entwickelt werden. Hier sei insbesondere der besonders sparsame Umgang mit Grund und Boden, der Erhalt und die Entwicklung vorhandener Freibereiche und nicht zuletzt die Optimierung der Energieversorgung des Bereiches genannt. So könnte z.B. Nahwärmenetz optimiert entwickelt werden. Die Vergrößerung des Nutzungsbereichs würde hier eine entsprechende Energieversorgungseinrichtung deutlich wirtschaftlicher machen. Auch hier würde die Umsetzung eines solchen klimaneutralen Energieversorgungskonzepts durch den Flächenerwerb der Gemeinde erleichtert.

In einer Gesamtbetrachtung wird unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, die insbesondere in der Aufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert werden. Dies ergibt sich daraus, dass die Gemeinde bei einer Überplanung von in ihrem Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist, Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume beschränken sich dadurch erheblich ein. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über Bebauungsplan und städtebauliche Verträge ist die Gemeinde hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Beschränkung des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben ist. Dabei wird ausdrücklich auch in die Erwägungen einbezogen, im Rahmen einer Gesamtplanung überplante Erwerbsflächen wieder im Rahmen einer Konzeptvergabe und eigentumsrechtlichen Bindungen Teilflächen wieder weiterzuveräußern. Gerade der langwierige Abstimmungsprozess mit den Grundstückseigentümern über die vergangenen Jahre macht deutlich, dass ein Flächenerwerb durch die Gemeinde die Umsetzung der Planung deutlich erleichtern und beschleunigen kann.

Planegg, den 30.03.2021