



**GEMEINDE NEUFAHRN**  
BEI FREISING

**Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: Bau/150/2017

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 77***

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

***Würdigung Stellungnahme aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1;***

***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 Lärmbelastigung 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 Grundbucheintragen.

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.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

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

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>