

Nachgereichte Anlage 5 – Einspruch Nachbarschaft (E-Mail vom 22.11.2019 und Fragen vom 25.11.2019)

Vital, Alfred

Von: Tausendfreund, Susanna
Gesendet: Sonntag, 24. November 2019 18:41
An: Weiß, Jürgen; Vital, Alfred; buergermeisterin
Betreff: FW: Sitzungen des Bauausschusses Top 8 am 25.11.2019 und des Gemeinderates Top 10 am 26.11.2019 - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Zur Bauausschusssitzung

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

--
Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
D-82049 Pullach i. Isartal

Tel. +49 89 744 744-10
Fax +49 89 744 744-66
E-Mail: buergermeisterin@pullach.de
Internet: www.pullach.de



Von: [Redacted]
Datum: Freitag, 22. November 2019 um 14:57



Betreff: Sitzungen des Bauausschusses Top 8 am 25.11.2019 und des Gemeinderates Top 10 am 26.11.2019 - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Mitglieder/innen des Bauausschusses und des Gemeinderats,

am 29.04.2019 wurde der Bauantrag meiner Nachbarn für den Umbau eines Bestandsgebäudes mit Anbau und Neubau eines Doppelhauses in der Gistlstr. 22 mit einer Enthaltung von Ihnen genehmigt.

Erst vorgestern erhielt ich Kopie des Schreiben vom 15.10.2019, in dem das Landratsamt der Gemeinde seine Absicht mitteilt, der Genehmigung des Neubaus zu widersprechen, da diese den geltenden Bebauungsplan aus vier Gründen inkl. der Überschreitung der hinteren zulässigen Baugrenzen um fast 10 Meter missachtet. Nach Auffassung des Landratsamtes berührt die vorgesehene Grenzüberschreitung die Grundzüge, also das planerische

Konzept, des existierenden Bebauungsplanes. Mit diesem Plan sei nämlich beabsichtigt, die hinteren Grundstücksbereiche von einer Bebauung freizuhalten und als nachbarschützende Freifläche anzulegen. Für eine Befreiung gem. § 31 BauGB würden demnach die Voraussetzungen fehlen.

Um ihr Bauvorhaben dennoch verwirklichen zu können, haben die Bauherren am 10.11.2019 beantragt, den einschlägigen Bebauungsplan zu ändern. Sie schlagen vor, die hintere Baugrenze passend zu verschieben, und zwar entweder nur für das Grundstück Gistlstr. 22 oder für das ganze Geviert. Auf die anderen drei Ablehnungsgründe geht der Antrag gar nicht ein, aber damit ist wohl in weiteren Anträgen später noch zu rechnen, um nach § 31 Abs 2 BauGB eine Freistellung zu erreichen. Wir halten das in summa für unzumutbar und möchten davor warnen, eine „Lex Familie [REDACTED]“ zu schaffen, das über drei Grundstücke von der Gistlstr. 22 bis 26 gilt (siehe auch den anderen weiteren lfd. Bauantrag für den Bau eines weiteren Doppelhauses auf der Gistlstr. 26) und evtl. sogar darüber hinaus!

Abgesehen davon, dass nach Meinung unseres Rechtsanwaltes „ein Einzelner keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen hat, vielmehr die Gemeinde Bauleitpläne aufstellen muss, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB); und OLG München Urteil vom 14.01.1993 (1 U 3367/92 in IBR 1993, 476)“ ist für uns – gerade auch in Anbetracht der Darlegungen des Landratsamtes - auch nicht erkennbar, dass es städtebaulich geboten ist, den bestehenden Bebauungsplan und die darin festgesetzten Baugrenzen aufzuheben bzw. abzuändern. Auch erscheint uns das nach dem Raumordnungsgesetz nicht zur Entwicklung und Ordnung „absolut notwendig“, da es bereits ein vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet ist. Eine solche Änderung -noch dazu uns unverständlich im beschleunigten Verfahren- diene u.E. im Gegenteil nur dem Interesse eines einzelnen Antragstellers gegen die Interessen mindestens zweier seiner Nachbarn.

Sollten der Bauausschuss und der Gemeinderat dennoch den Beschluss fassen, den Bebauungsplan abzuändern, so müssten wir uns weitere rechtliche Schritte vorbehalten und überlegen, welche Anträge wir unsererseits stellen, um die Baugrenze je nach unserem Bedarf zu ändern. Oder gilt dann nicht für uns: Gleiches Recht für alle?

Bevor es jedoch dazu kommt, möchten wir Sie darum bitten, die Chance zu nutzen und den Antrag in seiner Tragweite zu überdenken und Ihre Stimme gegen jede Variante der Änderung des für unser Gebiet geltenden Bebauungsplanes zu erheben. Denn damit ginge ein sehr viel größeres Risiko einher. Der bestehende Bebauungsplan hat nach wie vor Sinn, soll er doch:

- eine einheitliche Bebauung längs der Straßen sichern,
- mit den Gärten als „grüne Lunge“ den Abstand zwischen den Häusern in der Sonnenstr und der Gistlstr bewahren,
- Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung und Schattenbildung verhindern und
- die Luftzirkulation durch den Erhalt der Grünschneise fördern und damit auch
- die sich abzeichnenden Erderwärmung in bebauten Gebieten und auch gerade der „sog.“ Gartenstadt Pullach mindern.

All das drohte bei einer Änderung des Bebauungsplanes und folgenden dann nicht für die Zukunft auszuschließenden weiteren Bauanträgen verloren zu gehen!

Zugleich weisen wir erneut darauf hin, dass die Bewahrung und Einhaltung des Bebauungsplanes zu keiner „unbeabsichtigten Härte“ führen würde, da den Bauherren alternative Bebauungsmöglichkeiten ohne Verletzung nachbarlicher Interessen möglich wären und eine solche in der Bauvoranfrage auch bereits grundsätzlich positiv beschieden wurde (Planungsvariante 1).

Mit freundlichen Grüßen



Sitzung des Bauausschusses am 25. November 2019

Fragen der Nachbarn, [REDACTED], 82049 Pullach:

Ad Top 8: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Bereich Gistlstr. 10)

Ich nehme an, Sie haben meine Email vom vergangenen Freitag erhalten?

Meine Fragen lauten sodann:

- 1) Warum nehmen Sie den Antrag eines einzelnen Bauherren auf Änderung des Bebauungsplanes überhaupt an, obwohl ein Einzelner nach § 3 BauGB kein Anrecht auf Aufstellung von Bauleitplänen hat?
- 2) Warum hat die Verwaltung diesen Antrag -bevor Sie überhaupt darüber hier abgestimmt haben- bereits dem Gemeinderat zur morgigen Sitzung zur Genehmigung vorgelegt?
- 3) Welche einzelnen Gründe führen Sie an, die es städtebaulich, d.h. nicht im Interesse eines Einzelnen, „absolut notwendig“ machen, die Schutzfunktion des bestehenden Bebauungsplanes durch Änderung aufzuheben?
- 4) Warum will sich möglicherweise die Gemeinde über die vier ablehnenden Argumente des Landratsamtes gegen den zugrundeliegenden vorherigen Bauantrag auf diesem Umweg hinwegsetzen, obwohl eine Bebauung innerhalb des geltenden Bebauungsplanes möglich wäre?

Ich möchte diese Fragen zu Protokoll geben und bin auf Ihre Antworten gespannt.