

**Die Nachbarn des
Bauvorhabens Im Tann
(Anschriften lt. Anhang)**

**An den
Oberbürgermeister der
Großen Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1**

82110 Germering

Germering, den 2. Februar 2016

Bauvorhaben Im Tann 17; Informationsgespräch im Bauamt vom 15.01.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Haas,

der neue Eigentümer des Grundstücks Im Tann 17 hat uns im Rahmen der Nachbarbeteiligung über sein Bauvorhaben schriftlich in Kenntnis gesetzt hat. Die Unterschrift der Nachbarn wird auf dem Anschreiben erbeten, obwohl aus unserer Erfahrung die Unterschriften auf dem Eingabeplan geleistet werden müssten, der der Kommune vorgelegt wird. Uns wurden nur Einzelkopien vom Lageplan und den Zeichnungen im Format A 4 und somit in einem viel zu kleinen Maßstab übersandt. Die wichtigen Maßangaben sind selbst mit Lupe nur schwer lesbar. Für uns ist so nicht ersichtlich, ob die uns vorliegenden Unterlagen mit dem der Stadt vorliegenden Eingabeplan identisch sind. Die Nachbarbeteiligung gem. § 66 BayBO. sehen wir daher als formal mangelhaft an.

Noch steht hier ein Zweifamilienhaus E + 1 + kleines Dachappartement unter einem Satteldach und mit einer östlich angebauten Doppelgarage als Grenzbebauung auf der vorderen Baulinie parallel zur Straßenfront. Geplant ist ein MFH mit 8 (!) Wohneinheiten (lt. Vorankündigung im Internet vermutlich Eigentumswohnungen), dazu 1 Mehrfachparker mit 8 Stellplätzen, 1 Einzelgarage und 2 offene Stellplätze sowie ein Fahrradunterstand.

Dankenswerter Weise wurde den vom Bauvorhaben unmittelbar betroffenen Nachbarn kurzfristig ein Informationsgespräch im Sachgebiet Bauordnung ermöglicht. Unsere Einwände, warum sich ein derart überdimensioniertes Bauwerk keinesfalls in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen könne, da es jegliches Maß an Rücksichtnahme vermissen lässt, wurden als unbegründet zurückgewiesen. Sachgebietsleiterin Frau Steege hält das Bauvorhaben unter dem Vorbehalt einer detaillierten Antragsprüfung für zulässig. Und dies, obwohl man ihren Aussagen entnehmen konnte, dass man auch im Sachgebiet die Planung als sehr unbefriedigend ansieht. Da sich das Bauvorhaben jedoch in einem unbeplanten Innenbereich befinde, fehle es an klaren Festsetzungen einer Bauleitplanung, so dass die Kriterien des § 34 BauGB einem Abwägungsprozess unterliegen. Nachdem dem Bauträger nach angeblich schwierigen Verhandlungen bereits die Zulässigkeit des

Bauvorhabens signalisiert wurde, wenden wir uns nicht allein wegen unserer schwerwiegenden Bedenken, sondern auch aus grundsätzlichen Erwägungen schriftlich an Sie.

Durch das Informationsgespräch ist der Eindruck entstanden, dass in diesem Abwägungsprozess das nach § 34 BauGB grundsätzlich bereits bestehende Baurecht und damit das geplante Bauvorhaben vorrangig, die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Belange jedoch deutlich geringer gewichtet werden. Angesichts dieser Situation, die offenbar im Sachgebiet Bauordnung als ungut beurteilt wird, befürchten wir, dass es für die Stadt zunehmend schwieriger wird, die mit solchen Bauanträgen verbundenen städtebaulichen und nachbarschaftlichen Probleme allein über das bauordnungsrechtliche Verfahren, und damit ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen zu können.

Bauvorhaben von dieser Dimension sind innerhalb der umfangreichen Veränderungen in den unterschiedlichen Innenbereichen der Stadt Germering keine Einzelfälle. Vorhaben, die sich vorrangig an der größtmöglichen Grundstücksnutzung orientieren, werden vermutlich immer öfter städtebauliche und nachbarschaftliche Spannungen und Konflikte auslösen. Die Verwirklichung solcher Vorhaben hat zunehmend so erhebliche Auswirkungen auf ihre Umgebung, dass damit die Veränderung des Charakters der gesamten Umgebung eingeleitet wird, denn mit einer Genehmigung wird zwangsläufig die Bezugnahme für weitere, vergleichbare Vorhaben hergestellt. Damit würde die ungesunde Entwicklung des Immobilienmarktes immer weiter angetrieben. Der nicht gewerbliche Bauinteressent ist schon jetzt kaum noch in der Lage, in einer solchen Wohnlage eine Immobilie zu erwerben. D. h., gebaut würde künftig nur noch nach reinen Renditegesichtspunkten.

Gerade aus der kollidierenden Interessenlage der gewerblichen und nicht gewerblichen Bauherren ergeben sich erhebliche Spannungen. Für Gewerbliche wird immer die größtmögliche Rendite ihr Geschäftsziel sein. Die dürfte selbst dann noch gewährleistet sein, wenn die maximale Planung bauordnungsrechtlich reduziert werden müsste. Für uns ehemalige Bauherren stand im Vordergrund, für unsere Familien einen immobilien Wert zur Zukunfts- und Altersabsicherung in einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld zu schaffen. Und dies zu bewahren, ist angesichts auch weiter zu erwartender baulicher Veränderungen nach Eigentumswechsel nach wie vor unser vorrangiges Interesse! Diese Interessenlage der Mehrzahl aller Grundbesitzer der Umgegend spiegelt sich in der derzeitigen baulichen Struktur und dem Charakter der Umgebung wieder. Bauliche Veränderungen vollzogen sich bis in die jüngere Vergangenheit in einem vertretbaren Rahmen, denn es wurden nur Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Zwar führten Neubauten nach Grundstücksteilungen schon zu einer höheren Baudichte. Der Charakter der Umgebung wurde jedoch gewahrt, weil seitens der Bauaufsichtsbehörde in vielen Fällen ein strenger Maßstab angelegt wurde. Selbst kleinere Ausnahmen wurden in der Vergangenheit aus Gründen der mangelnden Einfügung und der Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung untersagt. Auch die Zunahme der Anwohnerdichte hat sich daher im Rahmen gehalten. Bei Bewilligung eines Bauvorhabens mit 8 WE würde dieser Rahmen jedoch erheblich überschritten. Würde das bestehende Haus noch von maximal 7 Personen zeitgleich bewohnt, würden künftig mehr als dreimal so viele Personen dort wohnen!

Um dies zu ermöglichen, ist der geplante Wohnblock in seinen baulichen Ausmaßen (15, 40 m Breite einschl. der dominanten Balkons, nicht ganz 10,00 m Höhe und 22,00 m Länge einschl. je 1,00 m für

seitlich auf je 3,00 m Breite vorspringende Fassaden (Erker) unverhältnismäßig. Er findet keinerlei Bezug in der näheren Umgebung. Insbesondere die Höhe übersteigt die der unmittelbaren und näheren Nachbarbebauung (E+D) mit Höhen um die 8,00 m deutlich. Nächst höheres Haus ist das westlich benachbarte mit nur 9,00 m. Die disharmonische Bauform mit einer unproportionierten Blechdachkonstruktion und dem vorgezogenen Erker mit Zwerchgiebel zeigt, dass das Bauwerk allein auf den höchstmöglichen Nutzen ausgelegt ist. Hierdurch entsteht quasi ein drittes Vollgeschoss. Vergleichbares gibt es in der näheren Umgebung nicht. Außerdem wird keine Rücksicht genommen auf die hier übliche und damit stark Ortsbild prägende Satteldachform mit zurückhaltendem Dachausbau. Seine Realisierung würden wegen seiner völlig andersartigen baulichen Struktur im Vergleich zur Umgebung eine Zäsur darstellen. Es bestehen daher erhebliche Zweifel, ob das Maß der Nutzung dem Gebot der Einfügung gerecht wird.

Die Planung stellt auch insofern einen besonders gravierenden Einschnitt in die bestehende Situation dar, weil der Wohnblock fast mitten ins Grundstück gesetzt werden soll. Mit der Südfassade käme er so rd. 18,50 m hinter der vorderen Baulinie (5,00 m ab Straßenfront) und damit nur im Abstand von 16,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze zu stehen. Für die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke war vorgeschrieben: Haus Nr. 15 durfte nicht tiefer als 11,00 m, ausgehend von der vorderen Baulinie, hineingestellt werden; Haus Nr. 19, 19a musste 20,00 m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze wahren. Die im Bauamt aufgezeigte hintere fiktive Baulinie ist für uns nicht nachvollziehbar. Es bedarf daher der Begründung, warum hier so unterschiedlich verfahren wird.

Das Bauwerk hätte auf die Umgebung, insbesondere aber auf die wesentlich niedrigeren Häuser der unmittelbaren Nachbargrundstücke, eine stark erdrückende Wirkung. Diese Wirkung würde für das östlich benachbarte, nur 8 m hohe EFH in fast bedrohlicher Weise erheblich verstärkt durch ein bunkerähnliches automatisches Parkhaus mit anschließender Einzelgarage. Diese Anlage mit einer Gesamthöhe von 4,00 m wird als bauliche Einheit über 1 1/2 Geschosse wahrgenommen und keinesfalls als untergeordnete Nebenanlage. Mit ihr allein würden fast 60 m² und damit mehr als die Hälfte der Grundfläche des o. g. EFH überbaut werden! Mit ganzer Tiefe von 6,00 m käme das Bauwerk vor dem einzigen, nach Westen ausgerichteten Fenster dieses Hauses zu stehen, was zusätzlich eine deutlich verschlechterte Belichtung zur Folge hätte. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass aus Rücksichtnahme auf die westliche Nachbarbebauung für besagtes EFH weder ein Küchenfenster in der Westfront noch Gauben anstelle der Dachflächenfenster genehmigungsfähig waren. In dem Neubauvorhaben sind sieben (!) Fenster auf der Ostseite vorgesehen, was nicht allein als unverhältnismäßig, sondern auch als deutlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung gewertet wird.

Die Privatsphäre wäre durch die mehrfache Einsehbarkeit in die Grundstücke und großteils auch in die Wohnräume sehr stark betroffen. Der enorme Schattenwurf des fast mittig im Grundstück geplanten Bauwerks würde die Sonneneinstrahlung, besonders deutlich im Winterhalbjahr, und damit die Belichtung der Wohn-, aber auch der Gartenräume, erheblich mindern. Die hohe Umweltinvestition in eine Solaranlage für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung auf dem Hausdach des östlichen Nachbarhauses würde wegen deutlich geminderter Energiegewinnung unwirtschaftlich werden. Derartige Nachbarbeschwerden werden für nicht hinnehmbar gehalten.

Die Planung der erforderlichen Garagen- und Stellplätze für Kfz und Fahrräder für 8 WE macht die Anlage eines Vorgartens völlig unmöglich. Mit welcher Berechtigung ist das zulässig, da in der ganzen Umgebung bis dato die Anlage von Vorgärten vorgegeben war? Vorgärten sind für die nähere wie auch die weitere Umgebung stadtgestalterisch prägend. Angesichts zunehmender städtebaulicher Verdichtung und in Zeiten des Klimawandels mit ansteigenden Durchschnittstemperaturen ist ausreichendes Grün, wie sie Haus- und Vorgärten bieten, unbedingt notwendig. Sie tragen lt. Gutachten der Weltgesundheitsorganisation zu gesunden Lebensverhältnissen bei. Sie haben damit eine erhebliche Wertigkeit für die Allgemeinheit. Hinsichtlich der Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Gesundheit und die Umwelt erwarten wir, dass die Grundsatzaussagen in Art. 3(1) BayBauO und die TZ V 4.2.2 des Leitbildes zur Germeringer Stadtentwicklung ernst genommen und berücksichtigt werden. Hierzu gehört auch die Prüfung, ob für ein derart groß dimensioniertes Garagenbauwerk der Immissionsschutz in Bezug auf Lärm- und Abgaswerte eingehalten wird.

Zweifel sind allerdings angebracht, ob der geplante Mehrfachparker überhaupt seinen Zweck gem. BayBauO erfüllen und damit der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung gem. BayGar.StVO und der Germeringer Stellplatzsatzung gerecht werden kann. Die Stellplätze in dem Parkgebäude sind so gering bemessen, dass größere Pkw (SUV, Kombis) vermutlich nicht einparken könnten. Selbst normal große Pkw lassen sich in eine derartige Parkeinrichtung nur recht unkomfortabel und zeitaufwendig einstellen. Daher wird befürchtet, dass die Mehrzahl der künftigen Anwohner ihre Fahrzeuge auf der Straße parken wird. Bereits jetzt führen geparkte Fahrzeuge, insbesondere Kleinbusse und Kleintransporter, im Bereich der Straßeneinmündung Kiefernstraße zu einer unübersichtlichen Verkehrssituation. Die Straße Im Tann ist ein von Kindern sehr stark genutzter Weg von und zu den Schulen, den Horten sowie den beiden Kindertagesstätten im Kerschensteiner Viertel. Zusätzlich parkende Fahrzeuge in einer Straße ohne Bürgersteig würde die Gefahrensituation vor allem für Kinder, behinderte und betagte Menschen erhöhen.

Alle hier genannten Einwände begründen unsere Auffassung, dass das geplante Bauvorhaben den sich aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen erheblich überschreiten und sich damit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Sollte die Stadt das Vorhaben dennoch für zulässig erachten, vertreten wir die Auffassung, dass eine Verwirklichung des Vorhabens bodenrechtlich beachtliche, bewältigungsbedürftige Spannungen hervorrufen wird, weil das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise stören und belasten würde. Mit der Verwirklichung würden erhebliche negative Auswirkungen auf die Umgebung einhergehen: eine höhere Baudichte mit der Folge anwachsender Anwohnerzahlen; Zunahme des Individualverkehrs; ein verschlechtertes Klima durch mehr Lärm und Abgase, auch deshalb, weil Stadt gestaltende Hausgärten bis auf kleine Restflächen verschwinden. Es wäre der Beginn einer Entwicklung, mit der sich der Charakter der Umgebung schleichend, aber nachhaltig in erheblicher Art und Weise verändern würde. Auf diese in der Dimension und in der Bauform völlig aus dem Rahmen fallende Wohnanlage würden sich künftige Bauherren berufen, um in vergleichbarem Ausmaß oder sogar noch darüber hinausgehend bauen zu können.

Städtebaulich begründete Spannungen in Bezug auf besagtes Vorhaben lassen sich auch aus dem Flächennutzungsplan ableiten. In dem heißt es unter TZ 7.2 - Umstrukturierungen: "*Hinsichtlich der -*

nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesenen - Baudichten wird generell keine bauliche Verdichtung bebauter Bereiche angestrebt;...Im Übrigen soll durch die Beibehaltung der bisherigen Baudichte die soziale Struktur bebauter Bereiche beibehalten sowie der Durchgrünungsanteil und die städtebauliche Gestalt gesichert werden."(!) Eine Genehmigung des Vorhabens würde hierzu in vollem Widerspruch stehen.

Spannungen verursacht ferner das Fehlen einer "polyzentrischen Versorgung", wofür lt. Flächennutzungsplan ein Konzept erarbeitet werden soll. Es fehlt nicht nur dieses Konzept, inzwischen gibt es im besagten Ortsbereich westliches Unterpfaffenhofen auch keine einzige Möglichkeit der Grundversorgung mehr! Aufgrund derartiger Baubewilligungen immer noch stärkere Verdichtung zuzulassen, ohne die Voraussetzungen für die notwendigen Versorgungsmöglichkeiten zu schaffen, ist mit einer geordneten Stadtplanung unvereinbar. Auch stimmen derartige Baubewilligungen nicht mit dem Germeringer Leitbild überein, in dem es heißt, dass in Germering "...die Lebensqualität gesteigert..." werden soll.

Alle diese Widersprüche und Probleme nehmen insbesondere die Grundeigentümer in der Umgebung eines solchen Vorhabens wahr. Man wird von so einer Entwicklung überrollt angesichts der Tatsache, dass sich das Wohnumfeld in einer nicht gewollten Weise immer schneller verändert. Wenn damit dann auch noch ganz persönliche, unvertretbare Nutzungseinschränkungen (s. o.) einhergehen sollen, werden diese als ein enormer Eingriff in die bisherige Wohn- und Lebenssituation wahrgenommen. Hierauf als Bürger und Betroffener wirksam Einfluss zu nehmen ist jedoch fast unmöglich, was ein Gefühl von Ungerechtigkeit und Unruhe auslöst.

Diese Spannungen und Konflikte zu beseitigen, dürfte u. E nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich sein, in der die Öffentlichkeit ein Recht auf Äußerung und damit Mitwirkung hat. Wir halten es daher für erforderlich, dass nicht nur im Rahmen dieses Bauantrags sondern generell die Frage geprüft wird, ob künftig im Innenbereich derart in die städtebauliche Situation eingreifende Vorhaben ohne eine Festsetzung von Bauleitlinien unter Berufung auf § 34 BauGB überhaupt genehmigungsfähig sein können.

Wir würden es daher begrüßen, wenn zur Vermeidung weiterer Auseinandersetzungen die Stadt den betroffenen Nachbarn in diesem Sinne entgegenkommen würde. In diesem Zusammenhang werden Sie auch unsere Bitte, dass die Stadt gem. Art. 64 Abs. 3 BayBO vom Bauwerber verlangt, dass zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung dieses in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird. Sofern dies unterbleiben sollte, bitten wir hierzu um eine schriftliche Begründung.

Wegen der grundsätzlichen städteplanerischen Erwägungen beabsichtigen wir, den Fraktionssprechern und Sprecherinnen im Germeringer Stadtrat einen Abdruck dieses Schreibens zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Die auf nachfolgender Übersicht Unterzeichnenden