

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum: Montag, 02.07.2018
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Arnulf Mallach jun.
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Demmeler.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 04.06.2018.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26; Fl.-Nr. 286/21
- 5 Antrag auf Genehmigung der wesentlichen Änderung der Anlage OP I durch das Projekt "Phönix II, OP I, Zelle 1" gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3; Fl.-Nr. 412/83
Hier: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zur beantragten Genehmigung
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Erweiterung (mit Teilabbruch) einer Gaststätte mit Veranstaltungsraum in eine Gaststätte mit Beherbergung und Seminarbetrieb auf dem Anwesen An der Grünwalder Brücke 1, Fl.-Nrn. 399 und 400
- 7 Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2018 zur Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)
- 8 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass der TOP 4 entfällt, da keine Bauantragsunterlagen eingereicht wurden.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 04.06.2018.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 04.06.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Herr Prof. Thyroff:

Frage zum Anwesen Heilmannstr. 18:

- vor 2 Jahren lag eine Planung zur Errichtung einer Einfriedung vor
- bis jetzt ist an der Situation nichts passiert
- es stehen immer noch die hohen Betonpfosten
- und es gibt einen Wildwuchs im Vorgarten!
- Wie ist der Stand?

Herr Vital:

- berichtet, dass er mit dem Antragsteller telefoniert hat
- dabei sagte er, dass er in absehbarer Zeit keinen Zaun errichten wird
- er es so lassen will wie es jetzt ist
- fragt beim Antragsteller über seine zukünftige Planung nochmals nach

Frau Tausendfreund:

- vor der Sanierung gab es bei diesem Anwesen einen niedrigen Holzzaun
- der Antragsteller hat die Errichtung eines Eisengitterzaunes beantragt, die Pfosten waren aber schon gesetzt vor der Antragsstellung
- der Denkmalschutz hatte Bedenken bzw. Einwände gegen die Errichtung eines Eisengitterzaunes, da dieser nicht zum Ensemble der „sog. Stabssiedlung, Heilmannstr. 18“ passt
- einen Zaun muss der Antragsteller nicht errichten
- eine Kürzung der Pfosten kann die Gemeinde nicht veranlassen, wobei diese aber auch nicht schön aussehen
- die Auffahrt kann er innerhalb der zulässigen Versiegelung machen

Herr Prof. Thyroff:

- findet die Situation unbefriedigend und versteht nicht warum der Eigentümer nicht verpflichtet werden kann, dass er einen Zaun zum Ensemble errichten muss

Herr Weiß:

- gemäß Bebauungsplan ist er nicht verpflichtet einen Zaun zu errichten
- die Zuständigkeit liegt beim Landesamt für Denkmalpflege

Rechercheergebnisse von Herrn Vital:

- es wurde mit dem Antragsteller Kontakt aufgenommen und der Antragsteller teilte per Mail am 04.07.2017 folgendes mit:
- der Antrag wurde zurückgezogen
- es wird in absehbarer Zeit kein Zaun errichtet
- der Vorgarten wird mit Sträucher bepflanzt werden
- und sollte es Änderungen in seinen Planungen bzw. Überlegungen geben wird er wieder einen Antrag einreichen

TOP 3 Fragestunde der Ausschusmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26; Fl.-Nr. 286/21

entfällt

TOP 5 Antrag auf Genehmigung der wesentlichen Änderung der Anlage OP I durch das Projekt "Phönix II, OP I, Zelle 1" gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3; Fl.-Nr. 412/83 Hier: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zur beantragten Genehmigung

Beschluss:

1. Die Zustimmung zum bauplanungsrechtlichen Teil des Antrags zum Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 BImSchG auf wesentliche Änderung der Anlage OP I durch das Projekt „Phönix II, OP I, Zelle 1“ wird befürwortet.
2. Mit Schreiben vom 25.04.2018 bittet das Landratsamt München die Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß § 10 Abs. 5 BImSchG und § 11 der 9. BImSchV sich zur gegenwärtigen und geplanten baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens zu äußern. Die Bauverwaltung sowie die Abteilung Umwelt wird beauftragt, gemeinsam eine Stellungnahme auszuarbeiten und diese dem Landratsamt München vorzulegen bzw. nachzureichen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Erweiterung (mit Teilabbruch) einer Gaststätte mit Veranstaltungsraum in eine Gaststätte mit Beherbergung und Seminarbetrieb auf dem Anwesen An der Grünwalder Brücke 1, Fl.-Nrn. 399 und 400
--------------	---

Beschluss:

Frage 1:

Ist der Abriss der nicht denkmalgeschützten Gebäude wie in Anlage -8- dargestellt zulässig?

Der Abriss der nicht denkmalgeschützten Gebäude ist möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn das Gebäude abgebrochen sein sollte, der Bestandschutz bzw. das Baurecht verwirkt ist.

Frage 2:

Ist wie in Anlage -9- dargestellt, die Neuerrichtung des Bauteils 1 (2-geschoßig plus ausgebauter Satteldach mit Dachneigung des denkmalgeschützten Bestands) planungsrechtlich zulässig?

Das geplante Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich. Ferner befindet sich der „Brückenwirt“ gemäß Flächennutzungsplan im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet mit Bannwald, im FFH-Gebiet Oberes-Isartal 8034-371.02 sowie in einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biergarten“. Die Neuerrichtung des Bauteils 1 wird nicht befürwortet, da dem geplanten Bauvorhaben öffentliche Belange entgegenstehen, mit dem Abbruch der Bestandsschutz erlischt und nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

Frage 3:

Ist wie in Anlage -9- dargestellt, die Neuerrichtung des Bauteils 2 (1-geschoßige Konstruktion aus Stahl- und Holzskelett mit Glasdach bzw. reversiblen textilen Zelt Dach – dargestellt in Anlage 10) planungsrechtlich zulässig?

Es wird sinngemäß auf die Stellungnahme zu Frage 2 verwiesen.

Frage 4:

Ist wie in Anlage -9- dargestellt, die Neuerrichtung des Bauteils 3 (1-geschoßiges Pultdach in Anlehnung an die in der historischen Ansicht gemäß Anlage -6- dargestellte Dachneigung) planungsrechtlich zulässig?

Es wird sinngemäß auf die Stellungnahme zu Frage 2 verwiesen.

Frage 5:

Ist wie in Anlage -10- dargestellt, in Abhängigkeit von einer effizienten Gebäudenutzung eine Firsthöhe von Bauteil 1 planungsrechtlich zulässig, welche die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestands um bis zu 2 m überschreitet?

Es wird sinngemäß auf die Stellungnahme zu Frage 2 verwiesen.

Frage 6:

Ist der Dachgeschoßausbau des denkmalgeschützten Bestands inklusive denkmalgerechter Anordnung von Gauben zulässig.

Falls das Landesamt für Denkmalpflege der Auffassung ist, dass ein bestandsorientierter Ausbau des Dachgeschosses (inklusive Einbau von Dachgauben) aus denkmalschutzfachlicher Sicht genehmigt werden könnte, kann gegebenenfalls eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beurteilung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann erst erfolgen, wenn aussagekräftige Pläne eingereicht bzw. vorgelegt werden.

Frage 7:

Ist der weitere Ausbau von nicht genutzten Speicherflächen im 1. OG des denkmalgeschützten Bestands zulässig?

Es wird sinngemäß auf die Stellungnahme zu Frage 6 verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2018 zur Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)
--------------	---

Beschluss:

1. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die Stellplatzsatzung zu überarbeiten. Folgende Aspekte sollen Ziel und Inhalt der Überarbeitung sein:
 - maßvolle Reduzierung der Flächen, die für PKW-Stellplätze erforderlich sind, z.B. durch eingeschränkte Mehrfachnutzung
 - punktuelle geringfügige Reduzierung des PKW-Stellplatzschlüssels, z.B. bei einer geringfügigen Wohnraumerweiterungen
 - Verbesserung der Durchgrünung
 - Verbesserung der Situation von Fahrradstellplätzen
 - Dachbegrünung bei Flachdachgaragen
2. Der Entwurf der überarbeiteten Stellplatzsatzung ist dem Bauausschuss im Herbst 2018 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GR Burges möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass er die Dachbegrünung bei Flachdachgaragen nur als Empfehlung in der überarbeiteten Fassung der Stellplatzsatzung aufgenommen haben möchte.

GR Venekold möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass er die Dachbegrünung bei Flachdachgaragen sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen nur als Empfehlung in der überarbeiteten Fassung der Stellplatzsatzung aufgenommen haben möchte.

TOP 8 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital