

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

Sitzungsdatum: Montag, 23.07.2018
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:20 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
Cornelia Zechmeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

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 02.07.2018.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einzelner Räume im Kellergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573
Hier: Umnutzung von Kellerräumen zu Büros, Sanitäranlagen und Poststelle / Warenannahme sowie von Umkleideraum - Werkstatt - Fotolabor zu Kellerräumen
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2017, Az.: 4.1-0056/17/V auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
Hier: Änderung der Zufahrt zu den neuen Stellplätzen
- 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 15, Fl.-Nr. 228/154
- 9 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 6 entfällt, da der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.07.2018.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 02.07.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einzelner Räume im Kellergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573 Hier: Umnutzung von Kellerräumen zu Büros, Sanitäreinrichtungen und Poststelle / Warenannahme sowie von Umkleideraum - Werkstatt - Fotolabor zu Keller- räumen

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einzelner Räume im Kellergeschoss wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

| |
|---|
| TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23 |
|---|

Beschluss:

Frage 1:

Ist eine Realteilung des Grundstücks und damit eine Befreiung von Ziffer A.4.a des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortsmitte“ möglich?

a) in zwei flächenmäßig gleiche Teile von je 518,5 m²?

Die Realteilung in zwei flächenmäßig gleiche Grundstücksteile von je 518 m² wird nicht befürwortet, da das Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude für die vorhandene Nutzung (GRZ 0,2703 / GFZ 0,7928) zu klein ist bzw. die Nutzung dann auf diesem Grundstück überschritten wäre. Eine Befürwortung würde bedeuten, dass auf dem ursprünglich 1037 m² großem Gesamtgrundstück dann mehr gebaut werden könnte, als der Bebauungsplan dies vorgesehen hätte!

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus (Ziffer A.4.a), wegen der daraus resultierenden Überschreitungen der GRZ auf 0,2703 (Ziffer A.3.b) sowie der GFZ auf 0,7928 (Ziffer A.3.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.

b) in einen Teil von 600 m² für den Neubau und einen Teil von 437 m² für das Bestandsgebäude?

Die Realteilung in ein Teilgrundstück von 437 m² für das Bestandsgebäude wird nicht befürwortet, da das Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude für die vorhandene Nutzung (GRZ 0,3209 / GFZ 0,9407) zu klein ist bzw. die Nutzung dann auf diesem Grundstück überschritten wäre. Eine Befürwortung würde bedeuten, dass auf dem ursprünglich 1037 m² großem Gesamtgrundstück dann mehr gebaut werden könnte, als der Bebauungsplan dies vorgesehen hätte!

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus (Ziffer A.4.a), wegen der daraus resultierenden Überschreitungen der GRZ auf 0,3209 (Ziffer A.3.b) sowie der GFZ auf 0,9407 (Ziffer A.3.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.

Frage 2:

Ist Art und Maß der in der Planung dargestellten Nutzung „Wohnen“ baurechtlich zulässig?

Das Plangebiet entspricht bezüglich der Wohn- und Gewerbenutzung nach Anzahl und Umfang der typischen Eigenart eines Mischgebiets. Nach Errichtung des geplanten Einfamilienhauses würde das Verhältnis zwischen Wohnfläche und gewerblich genutzter Fläche dem Regelungsziel eines Mischgebiets nicht widersprechen und ist bauplanungsrechtlich aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal zulässig und wird befürwortet.

Frage 3:

Sind die Gebäudeabmessungen des in den Grundrissen dargestellten Baukörpers bauplanungsrechtlich zulässig?

Das geplante Gebäude wird befürwortet, da es innerhalb der überbaubaren Fläche geplant bzw. errichtet werden soll.

Frage 4:

Ist die in den Ansichten und Schnitt dargestellte Höhenentwicklung baurechtlich zulässig?

Die geplante Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe) des geplanten EFH's wird befürwortet, da diese der planerischen Zielvorgabe der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht.

Frage 5:

Sind die in den Ermittlungen GRZ und GFZ angeführten Kennziffern baurechtlich zulässig?

Bezogen auf das Gesamtgrundstück von 1037 m² sind die Gebäudeabmessungen des geplanten Einfamilienhauses bauplanungsrechtlich zulässig und werden befürwortet, denn mit einer GRZ von 0,2548 und einer GFZ von 0,6048 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ eingehalten. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass die Nutzung (GRZ / GFZ) des Bestandsgebäudes nicht verändert wird.

Frage 6:

Kann eine Genehmigung für die Fällung der im Baumbestandsplan angeführten Bäume Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 12 und 13 in Aussicht gestellt werden? (siehe hierzu auch beiliegende Aktennotiz vom 04.07.2018 zur Baumbesichtigung und Baumbeurteilung durch Herrn Rückerl, Gemeinde Pullach)

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Eingabepläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen entsprechen den inhaltlichen Abstimmungen mit dem zuständigen Planungsbüro (s. Aktennotiz v. 04.07.2018).

Unabhängig von der Stellung eines Bauantrages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wären die Fällungen aller im Plan ausgeixten Bäume nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund von Altersschäden, Missbildungen und Schädlingsbefall eine Schutzwürdigkeit dato nicht mehr gegeben ist. Im Falle von Baum Nr. 02 besteht im Hinblick auf die Verkehrs- und Gebäudesicherung sogar sehr dringlicher Handlungsbedarf.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Im Hinblick auf die Fällungen und die geplanten Standorte der Ersatzpflanzungen ist vor Einreichung des Bauantrages nachweislich sicherzustellen, dass die jeweiligen Eigentümer privatrechtlich ihr Einverständnis dazu erteilt haben. Dabei sind zum einen die individuellen Eigentumsrechte an den Bäumen abzuklären und zum anderen die räumlichen Abweichungen der geplanten Ersatzpflanzungen von den vorschriftsmäßigen Abständen zu den Grundstücksgrenzen abzustimmen.

Das Grundstück Kirchplatz 4 und dessen Bebauung sind ortsbildprägend. Dazu gehörte auch die jüngst abgestorbene Buche (Nr. 02). Damit diese erhebliche Lücke rasch wieder geschlossen werden kann, sind für etwaige Ersatzpflanzungen Großbäume mit einem Umfang von > 30 cm in einem Meter Höhe zu verwenden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Wahl der Baumarten und jeweilige Vorbereitung eines großdimensionierten Pflanzraumes zu legen. Diese Punkte sind planerisch in enger Abstimmung mit der Abteilung Umwelt umzusetzen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

GR Wülleitner gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

| |
|--|
| TOP 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2017, Az.: 4.1-0056/17/V auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Oberge- |
|--|

**schoß auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
Hier: Änderung der Zufahrt zu den neuen Stellplätzen**

zurückgezogen

TOP 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund lies getrennt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Planungsvariante 1 vom 04.05.2018 kann grundsätzlich incl. „Garagenbefreiung“ (Ziffer A.8.a) in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Einreichung detaillierterer Planunterlagen gegeben werden. Generell ist auch eine Realteilung für die geplanten Grundstücksgrößen möglich. Die Nutzungszahlen GRZ/GFZ für die beiden Baugrundstücke, aber auch für das Grundstück Gistlstr. 24, sind beim Bauantrag nachzuweisen und einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

2. Die Zustimmung zur Planungsvariante 2 vom 29.06.2018 kann grundsätzlich incl. Überschreitung der Baugrenze von ca. 10,0 m mit dem geplanten Doppelhaus (Ziffer A.4.c) sowie der „Garagenbefreiung“ (Ziffer A.8.a) in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Einreichung detaillierterer Planunterlagen gegeben werden. Generell ist auch eine Realteilung für die geplanten Grundstücksgrößen möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung für das rückwärtige Grundstück notariell mit einer Dienstbarkeiten über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss. Die Nutzungszahlen GRZ/GFZ für die beiden Baugrundstücke, aber auch für das Grundstück Gistlstr. 24, sind beim Bauantrag nachzuweisen und einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Planungsvarianten naturschutzfachlich allgemein keine Einwände. Indes wird bestimmt, folgende Hinweise und Punkte in die weiteren planerischen Ausführungen eingehen zu lassen:
Im Falle der Verwirklichung von Variante 2 ist vor Einreichung des Bauantrages abzuklären, ob mit der Errichtung der straßenfernen Garage der Wurzelraum nachbarlicher Bäume beeinträchtigt wird. Etwaig notwendige Baumschutzmaßnahmen sind mit der Abteilung Umwelt abzustimmen und vor Abriss- oder Baubeginn zu errichten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, ob gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 2. Änderung die Festsetzung zu Garagen Nr. 8.a) erfüllt wird.
Aktuell wird die Festsetzung des Bebauungsplans zu Grünordnung Nr. 9.d) zur Bestockung mit heimischen Bäumen nicht erfüllt. In der Freiflächengestaltung sind Anzahl und Pflanzgröße dementsprechend und nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt umzusetzen.“

Sollte es zu keiner Fortsetzung der Bauplanungen kommen, sind die Nachpflanzungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Anzahl an Bäumen nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt umgehend in die Wege zu leiten.

Im Zusammenhang mit der Terminierung der Bau- und Abrissarbeiten ist § 39, insbesondere Abs. 5 Nr. 2, des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 15, Fl.-Nr. 228/154

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Terrassenüberdachung wird unter der Maßgabe genehmigt, wenn die Seitenwände der Überdachung 3-seitig offen gehalten werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung außerhalb der überbaubaren Fläche um ca. 2,13 m (Ziffer A.1. – 3. Bebauungsplanänderung) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a „Seitnerfelder“, 3. Bebauungsplanänderung erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital gibt das Rechercheergebnis bezüglich der Nachfrage in der Bürgerfragestunde aus der Bauausschusssitzung vom 02.07.2018 von Herr Prof. Thyroff zum Anwesen Heilmannstr. 18 bekannt:

Der Eigentümer teilte uns per Mail am 04.07.2017 mit, dass:

- er den Antrag zurückzieht
- er in absehbarer Zeit keinen Zaun errichten wird
- der Vorgarten mit Sträucher bepflanzt wird
- und wenn es Änderungen in seinen Planungen gibt, er wieder einen Antrag einreichen wird

Der weitere Einwand von Herrn Prof. Tyroff, dass er die Situation unbefriedigend findet und nicht versteht warum der Eigentümer nicht verpflichtet wird einen Zaun zum Ensemble der „sog. Stabsiedlung“ errichten zu müssen, konnte mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch nicht abschließend geklärt werden. Frau Wachsmann vom Landratsamt München möchte dies noch mit Herrn Dr. Hermann vom Landesamt für Denkmalpflege besprechen. Wenn die Abstimmung erfolgt ist, wird Herr Vital den Bauausschuss darüber noch abschließend informieren.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital