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

Sitzungsdatum: Montag, 08.04.2019
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:30 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler

2. Stellvertreter

Martin Eibeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.

GR Burges entschuldigt, ab TOP 4 vertreten
durch GR Eibeler

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, ab TOP 4
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 18.03.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Wiedervorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflicht von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Informationstafeln im Höllriegelpark in der Nähe der Grünwalder Brücke, Fl.-Nrn. 400 und 405
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
- 7 Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az: 4.1-0014/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport -Haus 3- auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27a, Fl.-Nr. 227/17/TFL
- 8 Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az: 4.1-0015/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport -Haus 4- auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27, Fl.-Nr. 227/17/TFL
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0265/18/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Schillerstr. 12, Fl.-Nr. 210/17
- 10 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 98, Fl.-Nr. 368/7
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Dämmung des Daches sowie Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 18, Fl.-Nr. 178/2
- 12 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 Tagesordnungspunkt (TOP 6) von der Tagesordnung genommen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 18.03.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 18.03.2019

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Wiedervorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflicht von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Synopse zur Änderung der Stellplatzsatzung wurde fortgeführt und der aktuelle Stand vom 22.03.2019 dem Bauausschuss durch Herrn Weiß erneut vorgestellt. Die Fortführung der Synopse wurde entsprechend den Hinweisen und Anregungen von der Kanzlei Döring & Spiess sowie nach den Erkenntnissen einer Fachtagung zum Thema „Mobilitätskonzepte“ vorgenommen. Das Thema „Mobilitätskonzepte“ wurde durch Herrn Rechtsanwalt Beisse, der zu diesem Tagesordnungspunkt bei der Sitzung anwesend war, dem Gremium erläutert. Anschließend wurde im Gremium der aktuelle Stand diskutiert. Auch wenn kein Beschluss gefasst wurde, war sich das Gremium einig, dass die nächste Behandlung im Gemeinderat stattfinden sollte.

Beschlussfassung entfällt

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Informationstafeln im Höllriegelpark in der Nähe der Grünwalder Brücke, Fl.-Nrn. 400 und 405

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 11 Informationstafeln im Höllriegel-Park wird befürwortet.
2. Zum Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird das Einvernehmen erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund nahm im vergangenen Herbst die Initiative der lokalen Agenda21 zur Beschilderung des denkmalgeschützten „Höllriegelparks“ auf und beauftragte die Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz zu deren Verwirklichung. In Frau Lea Zapf, Diplom-Landschaftsarchitektin, konnte die Idealbesetzung zur Vorlage der notwendigen bau- und denkmalschutzrechtlichen Anträge beauftragt werden, weil das besagte Bodendenkmal Titel und Inhalt ihrer eigenen Diplomarbeit war.
Von Seiten der Eigentümer der Wald- bzw. sonstigen Grundstücke, auf welchen die Denkmäler stehen und die entsprechenden Informationstafeln errichtet werden sollen, wird das Vorhaben begrüßt. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Gestattungsverträge ausgearbeitet werden.
Zur forst- und naturschutzfachlichen Abstimmung wurden die zuständigen Behörden vor Antragstellung beteiligt. Auch deren Stellungnahmen fielen nicht negativ aus. Nach bau- und denkmalschutzrechtlicher Abklärung, ist die Beschilderung genehmigungspflichtig, da eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO hinsichtlich der Lage im Außenbereich nicht möglich ist. Dazu ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSCHG erforderlich. Diese wird in den Bescheid dieses Bauantrages aufgenommen. Der Entwurf der vorliegenden zwei Tafeltypen (s. Anlage) von Herrn Prof. Justus Thyroff dient zur Gewinnung eines ersten Eindruckes und wird im Falle einer positiven Verbescheidung aber noch unter der Federführung von Frau Zapf graphisch verändert und ggf. inhaltlich optimiert. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
--------------	---

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde vom Architekten zurückgezogen. Dieser wird zur nächsten Sitzung wieder eingereicht.

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt

TOP 7	Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az: 4.1-0014/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport -Haus 3- auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27a, Fl.-Nr. 227/17/TFL
--------------	--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az.: 4.1-0014/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 3) wird befürwortet. Der Beschluss von der Bauausschusssitzung am 10.12.2018 hat weiterhin seine Gültigkeit.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des südlichen Kellerraumes (Hobby / Fitness) teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“; 1. Bebauungsplanänderung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die naturschutzfachlichen Inhalte entsprechen der Bauleitplanung und wurden bereits in der ersten Antragstellung angezeigt und abgeklärt. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zum Antrag wird auf unsere Stellungnahme vom 06.12.2018 verwiesen. (...)“

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 8 Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az: 4.1-0015/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport -Haus 4- auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27, Fl.-Nr. 227/17/TFL

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 25.03.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az.: 4.1-0015/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 3) wird befürwortet. Der Beschluss von der Bauausschusssitzung am 10.12.2018 hat weiterhin seine Gültigkeit.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des südlichen Kellerraumes (Hobby / Fitness) teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“; 1. Bebauungsplanänderung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die naturschutzfachlichen Inhalte entsprechen der Bauleitplanung und wurden bereits in der ersten Antragstellung angezeigt und abgeklärt. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zum Antrag wird auf unsere Stellungnahme vom 06.12.2018 verwiesen. (...)“

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 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0265/18/V
--

**zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen
Schillerstr. 12, Fl.-Nr. 210/17**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0265/18/V zur anderen Situierung des Pools im Zuge zum Neubau eines Einfamilienhauses wird aus baumschutzfachlicher Sicht vertagt. Die unter Ziffer 2. geäußerten Einwände sind mit der Abteilung Umwelt bis zur nächsten Bauausschusssitzung abzustimmen.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen erhebliche baumschutzfachliche Einwände. Diese ergeben sich zum einen aus dem Abgleich der Freiflächenplanung im Änderungsantrag mit dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan vom 12.07.2018. Zum anderen wird von Seiten der Antragstellerin angegeben (s. E-Mail in Anlage), dass sich die Änderung des Bauantrages lediglich auf den Pool bezöge. Beides ist folgenden Punkten gemäß nicht zutreffend:
 - Durch die Verschiebung des Pools kann nördlich von diesem eine beauftragte Ersatzpflanzung bautechnisch nicht mehr verwirklicht werden. Daher wurde im eingereichten Freiflächengestaltungsplan eine wesentliche Änderung des ursprünglich genehmigten Standortes durchgeführt.
 - Zum östlich gelegenen Grundstück, Fl.-Nr. 210/61, bestehen über zwei Grenzbäume nachbarschaftsrechtliche Beziehungen. Diese Grenzbäume wurden in der neuen Planung nicht mehr eingetragen. Es ist nicht geklärt, ob es sich dabei um geschützte Bäume handelt. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang eine Erklärung über schützenswerte Bäume am 27.03.2019 eingereicht, welche angibt, dass im Umgriff des Pools keine schützenswerten Bäume stehen. Zudem ist nicht bekannt oder belegt, ob der nachbarliche Eigentümer privat-rechtlich einer Beseitigung der Bäume zustimmen würde, falls diese öffentlich-rechtlich erlaubt wäre oder werden sollte.Diese Umstände und potentiellen Änderungen wurden nicht mit unserem Ressort abgestimmt. **Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer Wiedervorlage sollten die genannten und ggf. weiteren Punkte vorab mit unserer Abteilung und vor Ort abgestimmt werden. Zudem wird um umgehende Meldung gebeten, ob die besagten Grenzbäume noch stehen. (...)**“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.500 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Einvernehmen zur Befreiung wegen Errichtung des Pools außerhalb der Baugrenze wurde in der Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0265/18/V bereits erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 98, Fl.-Nr. 368/7

Beschluss:

Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 19.03.2019 zur Errichtung eines Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche kann nicht in Aussicht gestellt werden. Begründet wird dies, dass gemäß Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ die Errichtung von Baulichkeiten aller Art (auch nicht genehmigungspflichtiger) außerhalb der Baugrenze verboten ist. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 beschlossen, dass Erker an der Ost- bzw. Westseite außerhalb der Baugrenze nicht befürwortet werden. Der Beschluss hat weiterhin Gültigkeit und analog dieses Beschlusses, kann die Zustimmung zur Errichtung von Balkonen außerhalb der Baugrenze ebenso nicht in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Dämmung des Daches sowie Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 18, Fl.-Nr. 178/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Dämmung des Daches sowie Neubau einer Gaube wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der direkte und gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.000 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Da der Speicherraum nicht die Qualität eines Aufenthaltsraums erfüllt, kann er als solcher auch nicht genützt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, den Raum entsprechend mit „Kein Aufenthaltsraum“ zu stempeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital