

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/823/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.04.2021	öffentlich

Top Nr. 5

Empfehlung des Bauausschusses vom 22.03.2021 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Anwesen Hans-Keis-Straße 37, Fl.-Nr. 170/17; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlagen:

- Anlage 1 - Beschlussabschrift Bauausschuss vom 22.03.2021 - TOP 3
- Anlage 2 - Nachprüfungsantrag vom 23.03.2021 zum Bauausschuss vom 22.03.2021 - TOP 3

Beschlussvorschlag:

- 1 Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung des Bauausschusses vom 22.03.2021, TOP 3, zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Grundstück Hans-Keis-Straße 37, Fl.-Nr. 170/17, in dem z.B. Wandhöhen oder auch Baugrenzen festgesetzt werden, zur Kenntnis.
- 2 Der Gemeinderat lehnt die Empfehlung des Bauausschusses vom 22.03.2021, TOP 3, zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Grundstück Hans-Keis-Straße 37, Fl.-Nr. 170/17, ab.

Alternativer Beschlussvorschlag zu Ziffer 2):

- 2 Der Gemeinderat folgt der Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 22.03.2021, TOP 3, und beschließt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Grundstück Hans-Keis-Straße 37, Fl.-Nr. 170/17. Im Bebauungsplanentwurf soll u.a. eine gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid reduzierte Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Der Gemeinderat nimmt Bauverzögerungen und eine reduzierte Anzahl von Mietwohnungen in Kauf.

Dem Gemeinderat ist ein entsprechender Bebauungsplanentwurf zeitnah vorzulegen.

Mit der Erstellung des Planungsentwurfes wird vorzugsweise der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) und der rechtlichen Begleitung die Kanzlei Döring-Spieß beauftragt.

Begründung:

Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. Es wurde durch die Gemeinde ein Erbbaurecht vergeben.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan und somit richtet sich die Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist „(...) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (...) ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (...)“.

Die Beschlussabschrift des Bauausschusses findet sich in der **Anlage 1**.

1) Antrag auf Vorbescheid – Fragen 1 und 2

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid wurden vom Antragsteller Fragen gestellt. Die **Frage 1** „Ist diese Nutzung an diesem Standort umsetzbar?“ und die **Frage 2** „Fügt sich das Gebäude mit seiner Kubatur in die Umgebung ein?“ wurden im Beschlussvorschlag an den Bauausschuss von der Verwaltung positiv beantwortet und dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Gremium folgte dem Beschlussvorschlag mit 5:4 Stimmen.

2) Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes

Aus dem Gremium wurde vorgeschlagen, für das Grundstück einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem z.B. Wandhöhen oder auch Baugrenzen festgesetzt werden. Über diesen Vorschlag – als Empfehlung an den Gemeinderat - wurde abgestimmt und der Antrag mit 6.3 Stimmen angenommen.

3) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor den Nachprüfungsantrag (**Anlage 2**) abzulehnen und der Beschlussempfehlung des Bauausschusses zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nicht zu entsprechen.

Gründe:

- Aus Sicht der Verwaltung ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB gegeben, da sich das Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung (u.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung) einfügt.
- Es handelt sich um ein Grundstück der Gemeinde, auf dem ein Erbbaurecht eingeräumt wurde.
- Durch Wegfall eines Geschosses (zur Reduzierung der Gebäudehöhe) würden mehrere Wohneinheiten wegfallen.
- Für die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes ist mit einem Zeitrahmen von mind. 6 bis 9 Monaten zu rechnen.
- Das Bauleitplanverfahren hat die Verzögerung des Bauprojektes zur Folge.

Sollte der Gemeinderat der Empfehlung der Verwaltung nicht folgen, so kann ein Verfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes eingeleitet werden (siehe: alternativer Beschlussvorschlag zu Ziffer 2).



Dr. Andreas Most

Zweiter Bürgermeister