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

Sitzungsdatum:	Montag, 29.04.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:25 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 08.04.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
- 5 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
- 6 Antrag auf Vorbescheid Fragen zu einer geplanten Wohnbebauung auf einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Gemeinbedarf Post" auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 17, Fl.-Nr. 229/70
- 7 3. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2019, Az.: 4.1-0843/18/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30
Hier: Vergrößerung des Vorplatzes des Gartenhauses, Änderung des Standorts der Fahrradgarage, Änderung der Freiflächenplanung, Vergrößerung der Terrasse im OG
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2016, Az.: 7.1.2-0241/15/V zum Umbau und Erweiterung Friedhofsgebäude und Erweiterungsbau Werkhof auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170/2
Hier: Änderungen im Grundriss und der Außenanlagen
- 9 Antrag auf Baugenehmigung von Gebäude 1 zur Kernsanierung des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 11, Fl.-Nr. 379
- 10 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.04.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 08.04.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Herr Wiese, Sonnenstr. 8:

- Herr Wiese ist Nachbar des geplanten Bauvorhabens Gistlstr. 22 und sein Grundstück schließt westlich an das Baugrundstück an
- Er hatte allen anwesenden GR / GRinnen eine Mail zukommen lassen, warum er sich gegen das geplante Bauvorhaben wendet
- Seine Ausführungen bezogen sich auf 1 bis 2 Kernaussagen aus der Mail
- Seine konkrete Frage ist:
Warum man auf dem Grundstück den Bebauungsplan gänzlich außer Acht lässt und es zulässt die Baugrenze um 10 m zu überschreiten?

Bürgermeisterin Tausendfreund:

- Die Einwände beziehen sich auf den Tagesordnungspunkt 4 und bei der Behandlung dieses TOP's werden die Argumente bzw. Einwände debattiert
- Auch wurde in der Juli – Sitzung in einer Bauvoranfrage schon über die Überschreitung der Baugrenze um 10 m diskutiert und der Bauausschuss hat beschlossen, dass man dieser Überschreitung näher treten könnte

Es gibt keine weiteren Fragen.

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Realteilung vollzogen ist und die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze auf den beiden Grundstücken zu den jeweiligen Wohneinheiten incl. mit einer Regelung für die gegenseitige Benützung der Stellplätze auf den beiden Grundstücken in Form einer notariellen Dienstbarkeit gesichert ist, da der Antragsteller plant das Grundstück gemäß Vermessungsantrag in 2 Grundstücke real zu teilen. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass der Antragsteller verpflichtet wird die o.g. Bedingungen vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 77 m² eine GFZ von 0,3922 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines rückwärtigen Doppelhauses um 10 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung von 7 Stellplätzen auf dem Gesamtgrundstück außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird wegen Errichtung einer Garage und eines Carports in zweiter Reihe mit einer Entfernung von ca. 32,50 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zu dem oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen unter dem Vorbehalt, dass nach dem 23.04.2019 eine geänderte Freiflächenplanung vorgelegt worden ist, grundsätzlich keine baum- und naturschutzfachlichen Einwände.
Dieser überarbeitete Freiflächengestaltungsplan erfüllt einerseits die Auflagen im Bebauungsplan, andererseits deckt er unter angedachter Verwendung von Fördermitteln des ab 01.05.2019 novellierten Energie-, Mobilitäts- und Naturschutzprogrammes der Gemeinde in lobenswerter Manier die Aspekte von Nachhaltigkeit und Artenschutz ab. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die fassadenintegrierten tierischen Quartiere und die naturnahe Gestaltung des Gartens zu erwähnen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der geänderten Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
6. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird nachgereicht und zum Bestandteil des Beschlusses:

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird darauf hingewiesen, dass dem Antrag auf Baugenehmigung ein Schreiben vom 17.04.2019 der Rechtsanwälte Muffler Kittler Krieger Hahne PartmbB beiliegt, die die Eigentümer der Fl.-Nr. 229/21 vertreten.

Hinweis an das Landratsamt München und den Antragsteller:

Da die Speicherräume im Bestandsgebäude sowie in der kleineren Doppelhaushälfte (der größere der beiden Speicherräume) nicht die Qualität eines Aufenthaltsraums erfüllen, kann er als solcher auch nicht genützt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, die Räume entsprechend mit „Kein Aufenthaltsraum“ zu stempeln bzw. kenntlich zu machen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 5 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 befürwortet.
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 grundsätzlich keine baumschutzfachlichen Einwände. In einem Vororttermin am 15.04.2019 konnten die strittigen Punkte des 1. Änderungsantrages geklärt werden. Die damit einhergehenden Lösungen finden sich in folgenden Festsetzungen wieder:
 - Durch die Verschiebung des Pools nach Norden konnte eine beauftragte Ersatzpflanzung bautechnisch nicht mehr verwirklicht werden. Der im Freiflächengestaltungsplan v. 27.03.2019 eingetragene Ersatzstandort des Baumes ist geeignet, jedoch noch um mindestens einen Meter parallel zur Grundstücksgrenze nach Westen zu verschieben. Alternativ kann anstatt der Baumart „Winterlinde“ eine ebenfalls autochthone und gleichgroße „Traubeneiche“ Verwendung finden.
 - Zum östlich gelegenen Grundstück, Fl.-Nr. 210/61 existierten im Erstantrag zwei Grenzbäume, welche in der Zwischenzeit beseitigt worden sind. Die nachträgliche Überprüfung ergab, dass beide Laubbäume nicht in den Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung fielen und daher eine Fällung öffentlich-rechtlich erlaubt war.Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der geänderten Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. Punkte gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
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 6 Antrag auf Vorbescheid Fragen zu einer geplanten Wohnbebauung auf einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Gemeinbedarf Post" auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 17, Fl.-Nr. 229/70

Beschluss:

1. Zu allen 3 Fragen:

Das antragsgegenständliche Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post – Fernsprechwahlamt“ festgesetzt. Ferner ist neben den Betriebseinrichtungen auch ein Wohngebäude für Personal zulässig.

Die geplante Nutzung, die fernmeldetechnische Einrichtung zukünftig in einem deutlich kleineren, eingeschossigem Gebäude innerhalb des Grundstücks unterzubringen und das best. Technikgebäude aufzugeben und den Grundstücksteil zukünftig zu allgemeinen Wohnbauzwecken zu nützen wird nicht befürwortet. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung betroffen.

Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Wohngebäudes zur allgemeinen Wohnbaunutzung auf einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Ziffer A.2.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.

Die gestellten 3 Fragen können nur in einem Bauleitplanverfahren geklärt werden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zu dem oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen baumschutzfachliche Einwände, da im zu berücksichtigenden Umgriff des Vorhabens drei geschützte Bäume stehen. Durch eine potentielle Lageanpassung bzw. -verschiebung des geplanten Technikgebäudes nach Süden und entsprechende Baumschutzmaßnahmen könnten diese Bäume ohne wesentliche Beeinträchtigungen erhalten werden. Zudem sind etwaige sonstige Tiefbauarbeiten, Leitungsverlegungen und Grabungen im Wurzelraum der betreffenden Bäume vor Einreichung der notwendigen Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne mit unserem Ressort abzustimmen. Im Hinblick auf die mit den Planungen einhergehende zusätzliche Flächenversiegelung wird geraten, u. a. die Bedachung extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen, um somit eine angemessene Kompensationsmaßnahme zu erreichen. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Der Bauausschuss sieht derzeit keine Notwendigkeit den Bebauungsplan zu ändern. Sollte ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt werden, wird der Bauausschuss dies dem Gemeinderat auch so empfehlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Ferner bestehen große Bedenken zur Situierung des neuen kleineren Technikgebäudes in Kreuzungsnähe bzw. innerhalb des Sichtdreiecks im Kreuzungsbereich.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 3. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2019, Az.: 4.1-0843/18/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30
Hier: Vergrößerung des Vorplatzes des Gartenhauses, Änderung des Standorts der Fahrradgarage, Änderung der Freiflächenplanung, Vergrößerung der Terrasse im OG**

Beschluss:

1. Der 3. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2019, Az.: 4.1-0842/18/V zum Neubau eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Bauherrn im Vorfeld abgestimmt. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der geänderten Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird nachgereicht und zum Bestandteil des Beschlusses:

Hinweis ans Landratsamt München:

Aus Sicht der Bauverwaltung wird die max. zulässige Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 2 mit insgesamt 15 m überschritten. Mit der Garage und dem Gartenhaus wird insgesamt eine Länge von 18 m an der Grundstücksgrenze geplant bzw. soll errichtet werden. Dem Antrag ist ein Antrag auf Abweichung beigelegt!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2016, Az.: 7.1.2-0241/15/V zum Umbau und Erweiterung Friedhofsgebäude und Erweiterungsbau Werkhof auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170/2
Hier: Änderungen im Grundriss und der Außenanlagen**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.03.2016, Az.: 7.1.2-0241/15/N zum Umbau und Erweiterung des Friedhofsgebäudes und Erweiterungsbau eines Werkhofs wird befürwortet.

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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den zuständigen PlanerInnen im Vorfeld abgestimmt.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der geänderten Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird nachgereicht und zum Bestandteil des Beschlusses:

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung von Gebäude 1 zur Kernsanierung des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 11, Fl.-Nr. 379
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung von Gebäude 1 zur Kernsanierung des Büro- und Verwaltungsgebäudes wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der zul. Traufhöhe von max. 27,0 m um 1,24 m auf insgesamt 28,24 m (Ziffer A.5.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil Ost“ erteilt.
3. 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird nachgereicht und zum Bestandteil des Beschlusses:

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Allgemeine Bekanntgaben
---------------	--------------------------------

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital