

Agenda 21 Pullach

Arbeitskreis Ortsentwicklung und Natur



Protokoll der Sitzung am 19.03.2009

Baustile in Pullach verordnen?

Braucht Pullach eine Ortsgestaltungssatzung?

Vortrag:

Referent: Klaus Winter, Architekt, Regierungsbaumeister im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

1. Zielsetzung ist die Gestaltung des Stadtbildes (Ortsbildes), insbesondere der Straßenräume und das Landschaftsbild.
2. Die Gesetzesgrundlagen:
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) (ist der Gemeinde vorgegeben)
Art. 23 ... 26 Gemeindeordnung (diese beschreibt die Planungshoheit der Gemeinde).

Der Referent wies darauf hin, daß den Möglichkeiten für den Gemeinderat, Einfluss auf die Verdichtung des Ortes zu nehmen, durch die Bayerische Bauordnung sehr enge Grenzen gesetzt sind. Es gibt keine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen!

Mit dem Bebauungsplan hat der Gemeinderat dagegen großen Spielraum, die (äußere!) Gestaltung der Bauvorhaben zu beeinflussen (Planungshoheit der Gemeinde). Im Vortrag (s. Anlage "Gestaltungssatzung"), wurde der Unterschied zwischen den Bebauungsplänen und einer Gestaltungssatzung herausgearbeitet.

Bei der Aufstellung einer Gestaltungssatzung ist keine Bürgerbeteiligung vorgeschrieben, jedoch steht es im Ermessen der Gemeinde, die Bürger dennoch einzubeziehen.

Wichtig: Wo gilt die Satzung, wo gilt sie nicht (z.B. für Wohngebiet und gemischte Nutzung im Ortskern, nicht für Gewerbebetrieb in der Peripherie).

Abgrenzung zu anderen Satzungen (z.B. Denkmalschutz) sind zu beachten.

Unbillige Härten sind jedoch zu vermeiden; der Bauwillige kann abweichen mit Zustimmung der Gemeinde. Die entscheidende Frage beim baulichen Bestand: Wie kann man ihn verbessern (z.B. durch Festlegung der Zahl der Geschosse bei Neubauten, §30 BayBO)?

Eine Gestaltungssatzung beschäftigt sich nur mit dem äußeren Erscheinungsbild: Balkone, Kniestock, Dachform, Struktur, Farbgebung, jedoch das Material kann nicht vorgeschrieben werden (z.B. Ton- oder Betonziegel). Es gilt: Öffentliches Belange sind wichtiger als private Belange.

§ 34 Baugesetzbuch regelt, was ist zulässig: Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden; das Bauwerk soll sich in die nähere Umgebung einfügen; Verunstaltungen sollen unterbunden werden. Aber: Willkürverbot, es muß eine gute Begründung vorliegen.

In einer Gestaltungssatzung kann man kein Baurecht regeln, z.B. wieviel Gebäude können auf dem Grundstück errichtet werden (lässt sich aber im Bebauungsplan regeln). Wichtig ist die Beachtung der Rechtsprechung, da auch hieraus Vorschriften abgeleitet werden können (Kommentar Simon). Beispiel für Gestaltungssatzung: Oberhachinger Baufibel (Gebote, Verbote, Empfehlungen).

Der Vortragende wies zum Schluss auf seine 10 Gebote für die Erstellung einer Gestaltungssatzung hin (s. Anlage S. 4).

Diskussion:

Im wesentlichen ging es um folgende 3 Bereiche:

- 1) Gestaltung der Neubauten und Umbauten
- 2) Verdichtung und Versiegelung des Bodens
- 3) Begrünung

Wenn der Gemeinderat früher einmal einstimmig beschlossen hat, dass der Gartenstadt-Charakter der Gemeinde erhalten bleiben soll, so kann dies nur bedeuten, dass unbedingt das öffentliche Grüngelände erhalten bleiben muss; dies sollte durch Zukäufe (z.B. BND-Gelände) noch vergrößert werden. Diese Forderung ist um so wichtiger, weil durch die zunehmende Verdichtung im privaten Bereich durch Ausschöpfung des baulichen Potentials die Grünflächen immer mehr abnehmen.

Die Gemeinde wird unglaublich, wenn sie sich selbst nicht an den Bebauungsplan hält: Baukörper zu groß gestaltet, Pulldächer ablehnt, jedoch im gemeindlichen Bereich selber zulässt (Bauhof).

In Pullach wurde seit jeher nie einheitlich gebaut; einen "Pullacher Baustil" hat es nie gegeben, wie eine Betrachtung alter Häuser zeigt. Es gibt auch Meinungen, welche die sehr unterschiedlichen Gebäudegestaltungen in Pullach sogar als positiv empfinden. Allerdings sollten "Ausreißer" in Zukunft vermieden werden. Ausreißer fallen deshalb auch so negativ auf, weil durch die kleinen Grundstücksgrößen sehr unterschiedliche Lösungen in sehr dichter Nachbarschaft der Gebäude störend wirken.

Die Position des Neubaus (Baufenster) kann durch die Gemeinde mit den Mitteln Baulinien und Baugrenzen festgelegt bzw. verschoben werden (Beispiel Schäftlarn). Damit könnte auch unsinnigen Teilungen entgegengewirkt werden.

Die Mehrheit der Teilnehmer hält eine Gestaltungssatzung für Pullach nicht für erforderlich, spricht sich jedoch für eine Prüfung und Beurteilung auf freiwilliger Basis aus.

Dazu werden Fachleute benötigt, die Bauwillige fachlich beraten können. Eine Beratungskommission ("Gestaltungskommission"), in der auch Architekten mitarbeiten, wäre sehr nützlich, besonders für private Bauwillige. Es gibt zwar keinen Beratungszwang, aber beratende Mitwirkung ist möglich (Beispiel Freising).

Evtl. könnte die Gemeinde eine Broschüre mit besonders gelungenen Lösungen herausgeben. Auch ein „Gestaltungspreis“ für besonders gute Entwürfe wäre denkbar (Beispiel Karlsfeld). Es sollte überlegt werden, wie man Bauträger, die meistens erst bauen und danach an Interessenten verkaufen, ebenfalls mit einbezieht.

Angemahnt wurde mehr Öffentlichkeit im Bauausschuß; in Bauausschusssitzungen sollten die Vorlagen den Bürgerinnen und Bürgern gezeigt werden (Overhead-Projektion?), damit diese sehen, worüber eigentlich diskutiert und was schließlich genehmigt oder nicht genehmigt wird.

Von der anwesenden Vertreterin des Bayerischen Fernsehens wurde auf die Serie von Sendungen „Traumhäuser“ im Bayerischen Rundfunk aufmerksam gemacht, die besonders gelungene Lösungen vorstellt (30.03. bis 03.04., 17.04., 02.06. bis 05.06.2009).

Ein besonders schwieriges Kapitel stellt die Schonung des z.T. wertvollen Baumbestandes in Pullach im Zusammenhang mit Bauprojekten dar: "Baurecht bricht Baumrecht". Hier sollte

die Gemeinde energischer darauf bestehen, dass schützenswerte Bäume vielleicht durch leichte Verschiebung des geplanten Gebäudes gerettet werden können. Hier muss die Gemeinde aktiver werden. Weiterhin ist die galoppierende Versiegelung der Grundstücke zu beanstanden, z.B. durch versiegelte Zufahrten zu Garagen bei hintereinander liegenden Gebäuden; hier ist zu prüfen, ob nicht durch entsprechende durchlässige Pflasterung ein Versickern von Regenwasser gefördert werden kann.

Als Ergebnis der Veranstaltung kann zusammen gefasst werden, dass die Gemeinde Pullach ihren zur Verfügung stehenden Spielraum bei der Ortsgestaltung nicht ausnutzt und ihrem eigenen Anspruch ("Der Gartenstadtcharakter von Pullach muss erhalten werden") nicht gerecht wird. Hier ist mehr Mut anzumahnen, auch wenn die "Rechtsanwaltdichte" in Pullach sehr hoch ist, wie einmal ein Leiter des Pullacher Bauamtes feststellte.

23.03.2009 Axel Westermann
stv. Sprecher der Agenda 21 Pullach