

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

Sitzungsdatum:	Montag, 24.07.2017
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:15 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Dr. Andreas Most
Marianne Stöhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GR Dr. Most.

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 03.07.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Carportüberdachung zwischen Wohnhaus und Garage auf dem Anwesen Beppo-Brem-Weg 6, Fl.-Nr. 237/100
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertiggarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44 (Wiedervorlage)
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum DG-Ausbau, eines erdgeschossigen Wintergartenanbaus an ein best. Einfamilienhaus, zum Neubau von einem Carport sowie einem Holzzaun auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 27c, Fl.-Nr. 260/2
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0090/15/V zur Änderung der Garage von Haus 3 auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85b, Fl.-Nr. 522/2
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0725/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlage für alle 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen Waldstr. 32, 32a, 32b und 32c, Fl.-Nr. 309/8
- 9 Bauvoranfrage zur Änderung der Zugangssituation des bestehenden Hauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 1, Fl.-Nr. 279/12
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Offizin der Schubert-Apotheke auf dem Anwesen Schubertstr. 2, Fl.-Nr. 663
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens und eines Pools auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 96a, Fl.-Nr. 368/8 und 368/7
- 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 03.07.2017

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 03.07.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Carportüberdachung zwischen Wohnhaus und Garage auf dem Anwesen Beppo-Brem-Weg 6, Fl.-Nr. 237/100

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Carportüberdachung zwischen Wohnhaus und Garage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) von ca. 18 m² für die Carportüberdachung (Festsetzungstabelle II.1) sowie wegen Errichtung des Carports teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche für Garagen (Ziffer A.5.3) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a „Seitnerfelder“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung.
Ein Erhalt und eine bauliche Integration des am Carport wachsenden Wilden Weines in die

Dachkonstruktion wären wünschenswert. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertiggarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44 (Wiedervorlage)
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertiggarage wird nicht befürwortet, da die baumschutzrechtlichen Belange (wie unter 3. beschrieben) nicht abschließend geklärt werden konnte.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Garage innerhalb des 5,0 m – Bereichs zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a, 2. Bebauungsplanänderung) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung nicht erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren Einwände, welche im Wesentlichen auf den aktualisierten Baumbestandsplan vom 10.07.2017 Bezug nehmen: **In der maßstäblichen Darstellung der Umgebungsplanung fehlen die Grundrisse der avisierten Großraum-Fertiggarage und eines dritten Stellplatzes.**

Sämtliche für dieses Vorhaben bedeutsamen Bäume sind von erster Wuchsordnung. Das bedeutet perspektivisch, dass es mindestens durch Baum Nr. 54 zu relevanten baulichen Überschneidungen sowohl im Wurzel- als auch im Kronenraum kommt bzw. kommen wird. Es ist für die Darstellung des Baumbestandsplans ebenfalls von Belang, die Kronentraufe als Äquivalent des Wurzelraumes vom nördlich gelegenen Nachbargrundstück einzutragen. In diesem Zusammenhang wird daraufhin gewiesen, die dauerhaften Wurzelbrücken der Stellplätze anzuzeigen. Diese waren auch in der fachlichen Prüfung des Landratsamts, Sg 8.2 Grünordnung, im Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan vom 30.01.2014 beauftragt worden. In der damaligen Bewertung waren zudem Flächen als unmittelbarer baulicher Baumschutzbereich ausgewiesen worden. Vermutlich würden die geplante Großraumgarage zur Hälfte und die Stellplätze zur Gänze auf diesen für die Standsicherheit der Bäume wichtigen Böden stehen. Im Hinblick auf Versiegelungen und Abgrabungen ist dies grundlegend.

Für eine abermalige Bewertung wäre es begrüßenswert, neben den oben beanstandeten Mängeln alle im genehmigten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan eingetragenen Bäume sowie den Pflanzort für die Ersatzpflanzung eines Laubbaumes (Bescheid v. 27.02.2017, Hr. Dr. Baasch) einzutragen. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten die baumschutzrechtlichen Belange mit der Abteilung Umwelt gelöst werden können, kann eine Befürwortung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum DG-Ausbau, eines erdgeschossigen Win-
--

tergartenanbaus an ein best. Einfamilienhaus, zum Neubau von einem Carport sowie einem Holzzaun auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 27c, Fl.-Nr. 260/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau, eines erdgeschossigen Wintergartenanbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus, zum Neubau eines Carports sowie einem Holzzaun wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche um weitere ca. 79 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3983 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung des zusätzlichen sechsten Stellplatzes außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten die Herstellung des zusätzlichen Stellplatzes im Carport, der teilweise mit einem befahrbaren Rost über einer Kelleraußentreppe hergestellt wird, zu überprüfen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0090/15/V zur Änderung der Garage von Haus 3 auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85b, Fl.-Nr. 522/2

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0090/15/V zur Änderung der Garage wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren, Az.: 7.1.2-0090/15/V, keine Einwände, jedoch folgende Ergänzungen:
Voraussetzung für diese Billigung ist die Beachtung der im o.g. Bescheid festgelegten Nebenbestimmungen, insbesondere die Auflagen zum Baumschutz unter 3.1.7 mit 3.1.18. Damit ist sichergestellt, dass eine überstarke Traubeneiche, welche an der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 512/1 steht und deren Wurzelraumvolumen fast zur Hälfte auf das Grundstück des Antragstellers reicht, weder ober- noch unterirdisch beschädigt wird (siehe auch BaumSchV § 3 Abs. 3). Sollten beim Aushub der beiden zu verschiebenden östlichen Punktfundamente der Garage dennoch Grobwurzeln der Eiche mit einem Durchmesser von > 5 cm aufgedeckt bzw. gekappt werden, ist die Abteilung Umwelt umgehend zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.
Allgemein sind die Baumschutzeinrichtungen und Baumschutzzäune zur besagten Eiche vor Beginn der Bauarbeiten in fester Verankerung zu errichten (s. Informationsblatt im Anhang). Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Arbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0725/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlage für alle 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen Waldstr. 32, 32a, 32b und 32c, Fl.-Nr. 309/8

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0725/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlage für alle 4 Doppelhaushälften wird nicht befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von 4 Mülltonnenanlagen mit einer Höhe von 126 cm anstatt der festgesetzten 100 cm im Bereich des Sichtdreiecks (Ziffer A.10) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshauser Straße und Römerstraße“ nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung.
Die geplante extensive Begrünung der Tonnenhäuschen wird mit Zustimmung aufgenommen. (...)“

Hinweis ans LRA München:

Der Änderungsantrag ist vom Antragsteller nicht unterschrieben.

Hinweis an den Antragsteller:

Ergänzend zur Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird darauf verwiesen, dass das Entsorgungsunternehmen gemäß § 16 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung (AWS) die Mülltonnen nur bis zu 5,0 m vom Grundstückszugang entfernt abholt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Bauvoranfrage zur Änderung der Zugangssituation des bestehenden Hauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 1, Fl.-Nr. 279/12

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 11.07.2017 zur Errichtung bzw. Erneuerung der vorhandenen Zugangstreppe sowie eines Lichtgrabens mit Außentreppe für einen separaten Zugang ins Kellergeschoß außerhalb der überbaubaren Fläche kann incl. Befreiung (Ziffer A.4.c) in Aussicht gestellt werden, wenn die baumschutzrechtlichen Belange (wie unter 2. beschrieben) geklärt werden können.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) durch das o.g. Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Von Seiten der Abteilung Umwelt-, Na-

tur- und Landschaftsschutz besteht daher die Notwendigkeit eines klärenden Ortstermins. In diesem werden auch für den Fall, dass der Baustellenbetrieb auf oder über den vorgelagerten Grünstreifen der Gemeinde Pullach stattfindet, Maßnahmen zum Schutz der darauf stehenden Bäume erörtert. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Offizin der Schubert-Apotheke auf dem Anwesen Schubertstr. 2, Fl.-Nr. 663

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Offizin der Schubert-Apotheke wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens und eines Pools auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 96a, Fl.-Nr. 368/8 und 368/7

GRin Zechmeister beantragt über den Hinweis an den Antragsteller getrennt abzustimmen.

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens sowie eines Pools wird nicht befürwortet, da die baumschutzrechtlichen Belange (wie unter 2. Beschrieben) gegen das Bauvorhaben sprechen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens sowie eines Pools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ nicht erteilt.
3. Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren baumschutzfachliche Einwände, aus welchen die Ablehnung der jeweiligen Änderungen zur Baugenehmigung resultiert.

Der Standort der im nordwestlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 368/8 zur Errichtung beantragten Garage mit Geräteschuppen ist identisch mit dem ehemaligen Standraum einer im Frühjahr 2017 gefällten Birke. Diese wurde am 07.03.2017 vom Bauherrn im Nachtrag und in der Tektur zum Bauantrag zur Fällung beantragt. Der am 07.03.2017 positiv beschiedenen Genehmigung (Az.: Sg41_1735_br/br_17016) lagen als Begründung Schadzeichen zu-

grunde, welche aus einer herabgesetzten Vitalität hervorgegangen waren. Eine fehlende Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen bzw. damit in Zusammenhang stehende Abgrabungen konnten bei der damaligen gutachterlichen Inaugenscheinnahme als Ursachen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Als Ersatzpflanzung wurde ein Laubbaum erster Wuchsordnung (autochthone Stieleiche, Hochstamm) beauftragt. **Der im Baumbestandsplan eingetragene Standort der Ersatzpflanzung ist weder von der Wuchsökologie noch von den Grenzabständen zum westlichen Nachbarn sinnvoll noch umsetzbar.** Die Ersatzpflanzung kann somit lt. o.g. Änderungsantrag perspektivisch kein gleichwertiger Ersatz zur gefällten Birke werden.

Die geplante Errichtung eines Pools südlich vom Wohnhaus findet im Stand- und Wurzelraum einer ortsbildprägenden Rotbuche statt. Unter Berücksichtigung der Baugrubenumschließung befinden sich Grob- und Starkwurzeln sowie Kronenteile im Bauraum. In der vorangegangenen fachlichen Bewertung des Landratsamts, Sg 8.2 Grünordnung, waren diese Flächen als unmittelbarer baulicher Baumschutzbereich ausgewiesen worden. Die Positionierung eines Pools unter einem derart stark dimensionierten Laubbaum wird auch im Hinblick auf den laufenden Betrieb, Instandhaltung und Beschattung als ungünstig betrachtet, zumal das Baumwachstum noch nicht abgeschlossen ist.

Aufgrund der oben dargestellten Vorbehalte wird eine Wiedervorlage des Änderungsantrags erbeten. Für die Klärung und Beseitigung der baumschutztechnischen Mängel steht ein Vertreter der Abteilung Umwelt bereit. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Lösung der o.g. baumschutzrechtlichen Belange und bei Errichtung eines extensiv begrüntes Flachdaches mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m als Kompensationsmaßnahme für die zusätzlich versiegelte Fläche anstatt des Satteldaches der Garage kann bei Vorlage einer Austauschplanung die Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GRin Zechmeister bittet darum den Dachüberstand des Gebäudes durch das Landratsamt München überprüfen zu lassen. Ihrer Meinung nach wurde gegenüber dem Gebäudebestand das Dach erneuert und der Dachüberstand verlängert, so dass das Dach mit Bestandschutz nichts mehr zu tun hat.

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital