

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

Sitzungsdatum:	Montag, 26.02.2018
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:30 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

Ab TOP 4 anwesend.

Ab TOP 7 anwesend.

Zweite Bürgermeisterin Zechmeister leitet in
Vertretung als Vorsitzende die Bauaus-
schusssitzung.

1. Stellvertreter

Arnulf Mallach jun.

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund als
Vorsitzende entschuldigt, vertreten durch
Zweite Bürgermeisterin Zechmeister.

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 05.02.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 16, Fl.-Nr. 210/71
- 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen, sockellosen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 380 und 378/7 auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573
- 6 Austauschplan vom 09.02.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
- 7 Bauvoranfrage zur Aufstellung eines SB-Pavillions außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 1 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 2 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 3 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 11 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 4 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 12 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 5 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 13 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 6 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 14 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen
- 15 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V zum Neubau eines Einzelhauses mit Garagen (Haus 3) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50,

Fl.-Nr. 228/27

Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

- 16** Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einzelhauses mit Garagen (Haus 4) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27

Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

- 17** Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Die Zweite Bürgermeisterin Frau Cornelia Zechmeister 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 05.02.2018

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 05.02.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 16, Fl.-Nr. 210/71

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports wird unter der Maßgabe genehmigt, wenn der Carport offen gehalten bzw. die Seitenwände nicht geschlossen werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Carports außerhalb des vorgesehenen Bauraumes für Garagen und Carports direkt an der Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a – 2. Bebauungsplanänderung) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ sowie der 2. 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 naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen, sockellosen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 380 und 378/7 auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573

Beschluss:

1. Der Bauantrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen, sockellosen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 380 und 378/7 wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 2,20 m anstatt der festgesetzten 1,50 m (Ziffer B.3.1) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Linde Nord“ 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 naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Im Zusammenhang mit den notwendigen Rückschneidearbeiten entlang der geplanten Zauntrasse ist allerdings § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbes. Abs. 5 Nr. 2, zu beachten: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen demnach grundsätzlich nicht im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Im Falle von Höhlungen und sonstigen tierischen Quartieren in der von der Zaunerneuerung betroffenen Gehölzgruppe ist vor den Arbeiten sicherzustellen, dass keine Tiere diese als Niststätte (s. § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder als Lebensraum (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG) nutzen.

Sollten o. g. Rechtsvorschriften tangiert werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt, alternativ die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises München, darüber in Kenntnis zu setzen. Dies gilt auch für den Fall, wenn entgegen der ursprünglichen Bauplanung dennoch in den Wurzel- und Kronenraum geschützter Bäume eingegriffen werden müsste. Besonders im Hinblick auf die Baustellenzufahrt, Kleinbaggerbetrieb und damit einhergehenden etwaigen Bodenverdichtungen sind allgemein die Verbote unter § 3, insbes. Abs. 3, der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu berücksichtigen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, o. g. Hinweise gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Austauschplan vom 09.02.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43

GR Mallach beantragt über den Beschlussvorschlag getrennt abzustimmen.

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 09.02.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 23 m² durch Balkone, die die Funktion eines überdeckten Freisitzes haben (Ziffer A.3.g), wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

3. Mit Beschluss vom 16.10.2017 wurde das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 wegen der Errichtung von 3 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 4 Stellplätze zum Schutz der ortsbildprägenden Douglasie erteilt. Sollte der Abweichungsgrund wegfallen, wird das Landratsamt München ergänzend zu diesen Beschluss gebeten nach Art. 49 BayVwVerfG einen Widerrufsvorbehalt als Auflage in den Bescheid aufzunehmen bzw. festzusetzen, dass der 4-te Stellplatz nachträglich errichtet werden muss.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 2

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) naturschutzfachlich und inhaltlich behält die Stellungnahme der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz mit dem Aktenzeichen Sg41_1735_17123 vom 12.10.2017 (s. Anlage) in Bezug auf den eingereichten Austauschplan in vollem Umfang Gültigkeit.

Indessen wird darauf hingewiesen, dass von Seiten des Antragstellers die Verwaltungsstreitsache AZ M 9 K 17.4456 (s. Anlage) gegen die Gemeinde Pullach i. Isartal zum Ablehnungsbescheid der Fällung der ortsbildprägenden Douglasie (Baum Nr. 1, AZ Sg41_1735_17098, s. Anlage) im Genehmigungsfreistellungsverfahren vor dem Verwaltungsgericht München bis zum 05.03.2018 verlängert worden ist. Der Kläger, respektive Antragsteller, rechne mit einem positiv beschiedenen Baugenehmigungsverfahren, in welchem der angegriffene Bescheid durch die Baugenehmigung ersetzt werde.

Die durch das o. g. Bauvorhaben betroffene Douglasie unterliegt der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV). Da die Antragstellung im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgte und die baurechtliche Verwirklichung des Bauvorhabens ohne Entfernen oder Veränderung des besagten Baumes Nr. 1 möglich ist, bleibt die separate Verbescheidung mit Ablehnung sowohl begründet als auch verfahrenstechnisch zulässig.

Wir bitten daher die Genehmigungsbehörde, die beschriebenen Auflagen zusammen mit den inhaltlichen Festsetzungen des Ablehnungsbescheid AZ Sg41_1735_17098 gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in das Genehmigungsverfahren aufzunehmen. (...)“

Hinweis ans LRA München:

Die Befreiung wegen der Errichtung des Gartenhauses außerhalb der Baugrenze sowie die Abweichungen von der Errichtung einer Zufahrtsbreite mit ca. 9,40 m anstatt der erlaubten 6,00 m und der Errichtung von 3 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 4 Stellplätze wurde mit dem BA-Beschluss vom 16.10.2017 bereits erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung ohne GR Burges.

TOP 7 Bauvoranfrage zur Aufstellung eines SB-Pavillons außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74

Beschluss:

1. Eine Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 16.02.2018 zur Aufstellung eines SB-Pavillons außerhalb der Baugrenze kann incl. Befreiungen für die Baugrenze (Ziffer A.4c), die GRZ (Ziffer A.3.b) und eine Tiefgarage (Ziffer A.8.d) grundsätzlich als temporäres Provisorium in Aussicht gestellt werden.
2. Eine abschließende Entscheidung wird im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens (Umbau- oder Neubaumaßnahme des Sparkassengebäudes) getroffen. Zudem ist auch zu prüfen, ob der SB-Bereich im Gebäude oder auch an anderer Stelle untergebracht werden kann.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Die Errichtung eines SB-Pavillons ist GR-, GF- und stellplatzpflichtig.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 1 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
--

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht ein-

schränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.

Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.

2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand sowie die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen.“

Auf dem Anwesen EFH 1 kann eine ortsbildprägende Rosskastanie, welche auch in der Bauleitplanung kartiert ist, erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, AZ Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage), zu beachten.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt der Rosskastanie im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Auflagen bestimmt:

1. Zum Schutz des Baumes ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 2) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
2. Der Verlauf des Schutzzauns entspricht der Eintragung der Spundwand im Baumbestandsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
4. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe des betroffenen Baumes nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
6. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

7. Der vom Zaun umgegebene Schutzbereich ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
8. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
9. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 2 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.
Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausge-

wiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen. In diesem Kontext ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage) zu beachten.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmung sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 10	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 3 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
---------------	---

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.
Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Er-

satzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen. In diesem Kontext ist der Bescheid zur Baumfällung, AZ Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage) zu beachten.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmung sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 4 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
--

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.
Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen.

Der östliche Teil des Anwesens hat im Bebauungsplan die Widmung „Fläche für die Forstwirtschaft“. Diese mit Forstpflanzen bestockte Teilfläche auf dem Grundstück ist „Wald i. S. des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz“. Eingriffe in diesen Bereich des Grundstücks werden daher im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern geregelt. Dieser liegt im Wirkungskreis der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF). Die Rückmeldung des zuständigen Revierleiters, Herrn Hinner vom AELF Ebersberg (s. Anlage, E-Mail 15.11.2017) zum Besichtigungstermin am 14.11.2017 wird daher Bestandteil der Stellungnahme:

„(...) Man wollte sich eher darüber informieren, welche Rechte und Pflichten man bei der weiteren Bewirtschaftung hat (bzw. wie weit man gehen kann).

Ich habe daher die Teilnehmer im Hinblick auf etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke beim Begang insbesondere auf Art. 14 BayWaldG hingewiesen: (1) Der Wald ist im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Gesetzes sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte besprochen:

- *Eine Verkehrssicherungsmaßnahme ist nötig.*
- *Eine Entnahme einzelner Bäume ist möglich und selbstverständlich erlaubt.*
- *Die großflächige Rasenschnittablagerung im Wald und die Freischneiderarbeiten, die das Aufkommen von Verjüngung unterbinden, sind ab sofort zu unterlassen (der Waldboden braucht auch keinen „externen Dünger“...).*
- *Ein Aufasten diverser starker Altfichten ist zwar nicht sachgemäß aber auch nicht verboten.*
- *Eine Zaunteilung des Waldstücks ist genehmigungspflichtig.*
- *Altlasten wie die Holzhütte mit Betonsockel sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, genießen i. d. Fall aber evtl. Bestandsschutz, da vor Inkrafttreten des BayWaldG erstellt.*
- *Sonstiges: Den am Waldrand befindlichen Weiher würde ich bei geplanten Änderungen empfehlen, rechtzeitig artenschutzrechtlich zu prüfen (evtl. Laichhabitat für Bergmolch, Grasfrosch, Jagdgebiet Ringelnatter).*
- *Bei der Verkehrssicherung habe ich aus aktuellem Anlass auf die Problematik bzgl. Vernichtung Spaltenquartiere für Fledermäuse hingewiesen. (...).*

Zur Überprüfung des Vorhandenseins von tierischen Wohnstätten bzw. zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Artenschutzverordnung (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf die baulichen Anlagen im Wald (Weiher), ist von Seiten des Bauherrn vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten der Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufzunehmen. Dabei müssen Regelungen zu den genannten Feuchtbiotopen in Form von Schutzbereichen und einem dementsprechenden Mähplan auf der sich unmittelbar anschließenden Grünfläche getroffen werden.

Auf dem Anwesen des EFH 4 kann baumschutzfachlich ein Mammutbaum erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage) zu beachten. Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt des Mammutbaumes im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Auflagen gegeben:

1. Zum Schutz des Baumes ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
2. Der Verlauf des Schutzzauns entspricht dem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
4. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe des betroffenen Baumes nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
6. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
7. Der vom Zaun umgegebene Schutzbereich sowie der Bereich östlich der Baugrenze sind von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung und Aushub freizuhalten.
8. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
9. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Im naturschutzfachlichen Sinne ist besonders die Anlage einer Hecke statt eines Zaunes als Begrenzung zum südlichen Grundstücksnachbar jenseits der Bebauungsgrenze hervorzuheben. Zwar geht diese Maßnahme mit dem Bayerischen Waldgesetz konform, zeigt aber darüber hinaus, welch hohen Stellenwert der Antragsteller der Förderung des Naturhaushaltes zuteil lassen werde, nachdem der Baumbestand auf den Bauparzellen in erheblichem Umfang gemindert werden wird.

Bei der Artenzusammensetzung dieser ausdrücklich natürlich zu belassenen Hecke sind nach Abklärung mit der Abteilung Umwelt ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

Der Anlage eines naturnahen Schwimmteiches findet im Hinblick auf eine etwaig positive Wirkung zur kleinörtlichen Biodiversität Unterstützung.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils
--

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.
Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauausschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen.

Der östliche Teil des Anwesens hat im Bebauungsplan die Widmung „Fläche für die Forstwirtschaft“. Diese mit Forstpflanzen bestockte Teilfläche auf dem Grundstück ist „Wald i. S. des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz“. Eingriffe in diesen Bereich des Grundstücks werden daher im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern geregelt. Dieser liegt im Wirkungskreis der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF). Die Rückmeldung des zuständigen Revierleiters, Herrn Hinner vom AELF Ebersberg (s. Anlage, E-Mail 15.11.2017) zum Besichtigungstermin am 14.11.2017 wird daher Bestandteil der Stellungnahme:

„(...) Man wollte sich eher darüber informieren, welche Rechte und Pflichten man bei der weiteren Bewirtschaftung hat (bzw. wie weit man gehen kann).

Ich habe daher die Teilnehmer im Hinblick auf etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke beim Begang insbesondere auf Art. 14 BayWaldG hingewiesen: (1) Der Wald ist im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Gesetzes sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte besprochen:

- *Eine Verkehrssicherungsmaßnahme ist nötig.*
- *Eine Entnahme einzelner Bäume ist möglich und selbstverständlich erlaubt.*

- Die großflächige Rasenschnittablagerung im Wald und die Freischneiderarbeiten, die das Aufkommen von Verjüngung unterbinden, sind ab sofort zu unterlassen (der Waldboden braucht auch keinen „externen Dünger“...).
- Ein Aufasten diverser starker Altfichten ist zwar nicht sachgemäß aber auch nicht verboten.
- Eine Zaunteilung des Waldstücks ist genehmigungspflichtig.
- Altlasten wie die Holzhütte mit Betonsockel sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, genießen i. d. Fall aber evtl. Bestandsschutz, da vor Inkrafttreten des BayWaldG erstellt.
- Sonstiges: Den am Waldrand befindlichen Weiher würde ich bei geplanten Änderungen empfehlen, rechtzeitig artenschutzrechtlich zu prüfen (evtl. Laichhabitat für Bergmolch, Grasfrosch, Jagdgebiet Ringelnatter).
- Bei der Verkehrssicherung habe ich aus aktuellem Anlass auf die Problematik bzgl. Vernichtung Spaltenquartiere für Fledermäuse hingewiesen. (...).

Zur Überprüfung des Vorhandenseins von tierischen Wohnstätten bzw. zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Artenschutzverordnung (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf die baulichen Anlagen im Wald (Weiher), ist von Seiten des Bauherrn vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten der Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufzunehmen. Dabei müssen Regelungen zu den genannten Feuchtbiotopen in Form von Schutzbereichen und einem dementsprechenden Mähplan auf der sich unmittelbar anschließenden Grünfläche getroffen werden.

Auf dem Anwesen des EFH 5 können baumschutzfachlich zwei Blutbuchen und zwei Schwarzkiefern erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage) zu beachten. Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt der Bäume im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Empfehlungen und Auflagen gegeben:

1. Zum Schutz der Bäume sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
2. Der Verlauf der Schutzzäune entspricht dem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
4. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
6. Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
7. Die vom Zaun umgebenen Schutzbereiche sowie der Bereich östlich der Baugrenze sind von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung und Aushub freizuhalten.
8. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
9. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Im naturschutzfachlichen Sinne ist besonders die Anlage einer Hecke statt eines Zaunes als Begrenzung zum nördlichen Grundstücksnachbar jenseits der Bebauungsgrenze hervorzuheben. Zwar geht diese Maßnahme mit dem Bayerischen Waldgesetz konform, zeigt aber darüber hinaus, welch hohen Stellenwert der Antragsteller der Förderung des Naturhaushalts

tes zuteil lassen werde, nachdem der Baumbestand auf den Bauparzellen in erheblichem Umfang gemindert werden wird.

Bei der Artenzusammensetzung dieser ausdrücklich natürlich zu belassenen Hecke sind nach Abklärung mit der Abteilung Umwelt ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

Der Anlage eines naturnahen Schwimmteiches findet im Hinblick auf eine etwaig positive Wirkung zur kleinörtlichen Biodiversität Unterstützung.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 13 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 6 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
--

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Architekt Herr Landau das geplante Bauvorhaben vorstellen kann.

Beschluss:

1. Gemäß der Stellungnahme vom 19.02.2018 per Mail der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spiess könnte in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten geregelt werden. Allerdings werden erhebliche Bedenken geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.
Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
2. Aus diesem Grund empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei der vorgelegten Planung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ferner beschließt der Bauschuss, dass der Gemeinderat abschließend über den Antrag entscheidet. Das gilt auch, wenn Änderungspläne oder Austauschpläne eingereicht werden sollten.
3. Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Des Weiteren waren die Unteren Naturschutz- und Forstbehörden direkt am Verfahren beteiligt, da gemäß der Bauleitplanung ein erheblicher Flächenanteil für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist. Die inhaltliche und graphische Umsetzung entspricht somit auch den waldgesetzlichen Bestimmungen. In diesem Kontext ist der Bescheid zur Baumfällung, AZ Sg41_1735_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage) zu beachten.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass weder der Verkauf noch die Bebauung der Einzelgrundstücke gleichzeitig umgesetzt werden, sind die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume und Gehölze, welche im sachlichen Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Erschließungswege stehen, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan „Gesamt“ spätestens zwei Jahre nach der Fällung vorzunehmen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmung sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

**TOP 14 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V bezüglich der Baumfällungen sowie der Ersatzpflanzungen wird nachträglich befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) bei einer Vorortbesichtigung zur Überprüfung der Baumschutzeinrichtungen im o. g. Verfahren wurde von einem Gemeindemitarbeiter am 18.01.2018 festgestellt, dass der zu schützende Baumbestand erheblich unter vorangehenden Sturm- und Schadereignissen gelitten hat. Wesentlich ist dabei der Kransturz vom 20.10.2017, welcher fast alle im Plan genannten Bäume beschädigt hat. Da sich die betreffenden Bäume unmittelbar an relativ stark frequentierten Gehwegen und Fahrbahnen befanden, wurde dem Bauträger während des Ortstermins vorab zum schriftlichen Bescheid die mündliche Erlaubnis zum umgehenden Entfernen der Bäume gegeben. Die entsprechenden Fällungen wurden zum 10.02.2018 durchgeführt. Des Weiteren wurde im Vollzug der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ein Verfahren eingeleitet, welches zudem die Schäden auf dem Gemeindgrundstück Fl.-Nr. 228/28 untersucht.
Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist sachlich und örtlich zuständig (Art. 44 Abs. 1 Bayer. Naturschutzgesetz-BayNatSchG, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz-

BayVwVfg). Die zur Fällung freigegebenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Fällung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund von Missbildungen und Krankheit eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Die Ersatzpflanzungen nach § 6 Abs. 2 BaumSchV sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

**TOP 15 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V
zum Neubau eines Einzelhauses mit Garagen (Haus 3) auf dem Anwesen
Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V bezüglich der Baumfällungen sowie der Ersatzpflanzungen wird nachträglich befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) bei einer Vorortbesichtigung zur Überprüfung der Baumschutzeinrichtungen im o. g. Verfahren wurde von einem Gemeindemitarbeiter am 18.01.2018 festgestellt, dass der zu schützende Baumbestand erheblich unter vorangehenden Sturm- und Schadereignissen gelitten hat. Wesentlich ist dabei der Kransturz vom 20.10.2017, welcher fast alle im Plan genannten Bäume beschädigt hat. Da sich die betreffenden Bäume unmittelbar an relativ stark frequentierten Gehwegen und Fahrbahnen befanden, wurde dem Bauträger während des Ortstermins vorab zum schriftlichen Bescheid die mündliche Erlaubnis zum umgehenden Entfernen der Bäume gegeben. Die entsprechenden Fällungen wurden zum 10.02.2018 durchgeführt. Des Weiteren wurde im Vollzug der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ein Verfahren eingeleitet, welches zudem die Schäden auf dem Gemeindegelände Fl.-Nr. 228/28 untersucht.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist sachlich und örtlich zuständig (Art. 44 Abs. 1 Bayer. Naturschutzgesetz-BayNatSchG, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz-BayVwVfg). Die zur Fällung freigegebenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Fällung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund von Missbildungen und Krankheit eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Die Ersatzpflanzungen nach § 6 Abs. 2 BaumSchV sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 16 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einzelhauses mit Garagen (Haus 4) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27 Hier: Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V bezüglich der Baumfällungen sowie der Ersatzpflanzungen wird nachträglich befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) bei einer Vorortbesichtigung zur Überprüfung der Baumschutzeinrichtungen im o. g. Verfahren wurde von einem Gemeindemitarbeiter am 18.01.2018 festgestellt, dass der zu schützende Baumbestand erheblich unter vorangehenden Sturm- und Schadereignissen gelitten hat. Wesentlich ist dabei der Kransturz vom 20.10.2017, welcher fast alle im Plan genannten Bäume beschädigt hat. Da sich die betreffenden Bäume unmittelbar an relativ stark frequentierten Gehwegen und Fahrbahnen befanden, wurde dem Bauträger während des Ortstermins vorab zum schriftlichen Bescheid die mündliche Erlaubnis zum umgehenden Entfernen der Bäume gegeben. Die entsprechenden Fällungen wurden zum 10.02.2018 durchgeführt. Des Weiteren wurde im Vollzug der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ein Verfahren eingeleitet, welches zudem die Schäden auf dem Gemeindegroundstück Fl.-Nr. 228/28 untersucht.
Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist sachlich und örtlich zuständig (Art. 44 Abs. 1 Bayer. Naturschutzgesetz-BayNatSchG, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz-BayVwVfg). Die zur Fällung freigegebenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Fällung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund von Missbildungen und Krankheit eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Die Ersatzpflanzungen nach § 6 Abs. 2 BaumSchV sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Bäume gemindert worden ist.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 17 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital