

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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 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 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 Wurzelschutzvorhang 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.

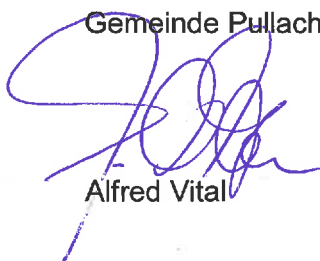
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018


Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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 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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018

Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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 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. 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.

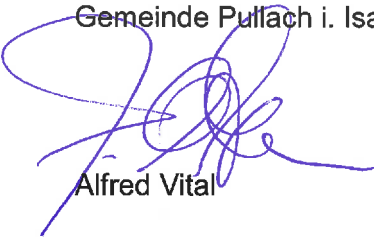
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmung sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)"

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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018


Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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 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 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.

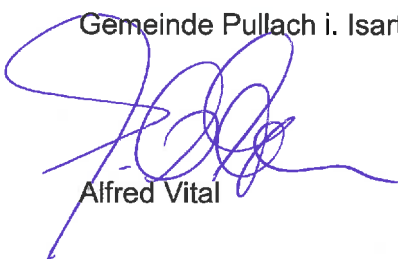
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)“

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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018


Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

TOP 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
---------------	---

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 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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018

Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

-vorbehaltlich der Genehmigung-

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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.

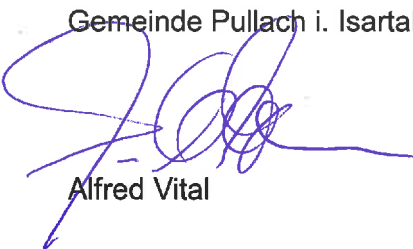
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die landschaftsarchitektonischen Planungen, o. g. Bestimmung sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)"

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.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.03.2018


Alfred Vital

