

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.02.2019
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

GR Müller-Klug ab TOP 2 anwesend.

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.01.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507 (Wiedervorlage)
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Tanklager 3000, TBA Tank 3006, Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51 (Wiedervorlage)
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nr. 304/5 (Vorstellung von 2 Planungsvarianten)
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.04.2015, Az.: 7.1.2-0905/14/V zum Neubau eines Carports auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36a, Fl.-Nr. 295/27
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28
- 9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Beethovenstraße 7 mit der Fl.-Nr. 602/3
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude auf dem Anwesen Habenschadenstraße 57, Fl.-Nr. 390/3
- 11 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der TOP 9 entfällt, da die Bauvoranfrage vom Architekten zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.01.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 14.01.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Mallach

- es gibt einige Regelungen in der Gemeinde Pullach i. Isartal bzw. im Bauausschuss die im Gremium dann zu Grundsatzbeschlüssen gefasst wurden
- eine Regelung ist z.B., dass man bei den „0,3er-Gebieten“ die GFZ bis max. 0,40 befreit
- diese Regelung kommt dem Bauwerber zugute, d.h. da geht man über das Maß vom Bebauungsplan hinaus
- es gibt aber auch eine Regelung zur Firsthöhe mit max 10,50 m
- diese Regelung wird aber auch angewandt, wo keine Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind
- dies stellt also für den Bauwerber eine Einschränkung dar, weil wenn ein Bebauungsplan keine Angaben enthält, könnte man sich auf die Umgebungsbebauung beziehen mit gegebenenfalls einer höheren Firsthöhe
- Es stellt sich für ihn die Frage, wie diese Grundsatzbeschlüsse rechtlich gegenüber dem Bauwerber zu sehen sind und auf welcher Grundlage diese stehen?

Bürgermeisterin Tausendfreund

- bei den Vergünstigungen gibt es den Grundsatzbeschluss, dass man die Befreiung erteilt

- bei den Einschränkungen gilt der Grundsatz, wer sich an diese Regelungen nicht hält, riskiert, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal eine Veränderungssperre beschließt bzw. erlässt, um dann genau diese Regelung einzuführen

Herr Weiß

- bestätigt die Aussage von Frau Tausendfreund und ergänzt, dass dies ausschließlich Regelungen sind, die vom Gremium als Richtlinien eingeführt wurden
- diese Richtlinien haben rechtlich keine Verbindlichkeit, es sind vielmehr Empfehlungen
- wenn diese Empfehlungen aber nicht eingehalten werden, würde die Bauverwaltung dem Gremium empfehlen, den Bebauungsplan zu ändern und eine Veränderungssperre zu erlassen, die dann im Gemeinderat behandelt werden würde

GR Mallach

- bestätigt, dass die Frage für ihn beantwortet ist

Es gibt keine weiteren Fragen.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Einzelhauses mit 3 Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen 2 Wohneinheiten (Ziffer A.2.a), wegen Überschreitung der Grundfläche um 3,80 m² auf eine GRZ von 0,2099 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschossfläche um ca. 82,50 m² auf eine GFZ von 0,4130 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung von Kellerlichtschächte außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die ergänzende Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 15.01.2019 wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) wie schon in der Stellungnahme vom 09.01. erwähnt, steht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Seitnerstr. 27 in ca. zwei Meter Entfernung zur Grenze eine Hainbuche mit guter Vitalität. Da der Baum auf natürlichem Boden gewachsen ist, besteht eine gute Voraussetzung für eine artgerechte Entwicklung. Die Wurzeln werden zwar bei voranschreitendem Wachstum seitlich durch die Tiefgaragenmauer begrenzt, können dies aber durch ungehindertes Wachstum in alle anderen Richtungen leicht kompensieren. Im Gegensatz zu einer Ersatzpflanzung unmittelbar auf der Tiefgaragendecke, mit einer Substratauflage von nur ca. 50 cm, wo kaum mit einer Standzeit von über 40 Jahren zu rechnen ist. Ganz entscheidend für die weitere Entwicklung der Hainbuche ist aber, dass bei den anstehenden Baumaßnahmen im Vorfeld die notwendigen und auferlegten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen eingehalten werden, damit es zu keinen Wurzelverletzungen und frühzeitigen Schäden am Baum kommt. In diesem Zusammenhang ist es auch enorm wichtig, dass durch die notwendigen Böschungs- und Verbaumaßnahmen bzw. Spundwände für die Errichtung der Tiefgarage nicht über die Nachbargrenze abgegraben wird und dadurch der Standraum des Baumes noch weiter eingeengt wird.
 Gleiches gilt für die beiden Bäume auf der Ostseite, auf dem Nachbargrundstück Römerstr. 12. Wie in der Stellungnahme vom 09.01. beschrieben, ist hier eine Erhaltungswürdigkeit nicht gegeben und die Bäume könnten zur Fällung frei gegeben werden. Werden diese aber nicht separat beantragt und genehmigt, kann auch hier nicht über die Grundstücksgrenze ein Erdaushub erfolgen, da dadurch die Standsicherheit der Bäume nicht mehr gegeben wä-

re. Auch hier müssten die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (siehe Anhang) eingehalten werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 09.01.2019 wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan geringfügige naturschutzfachliche Einwände.

Die im Baumbestandsplan kartierten und zur Fällung beantragten Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV). Die an der Westgrenze stehenden zwei Apfelbäume sind stark in ihrer Vitalität eingeschränkt. Durch Überalterung und starken Mistelbefall ist nur mit einer geringen Lebenserwartung zu rechnen. Die restlichen auf dem Grundstück stehenden Bäume sind durchwegs Nadelbäume mit schlecht entwickelten Wuchsformen. Die Bäume stehen sehr eng und konnten keine arttypischen Baumkronen entwickeln. Daher wird den Fällungen zugestimmt.

Die auf dem östlich angrenzenden Grundstück Römerstr. 12 stehenden Bäume wurden in der Vergangenheit so stark zurück gekappt, dass sich keine Kronen entwickeln konnten. Die noch übrig gebliebenen Torsi sind nicht mehr erhaltenswert. Die Fällungen können in Aussicht gestellt werden, müssten aber in einem separaten Antrag durch den Grundstückseigentümer gestellt werden.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Seitnerstr. 27 steht in ca. zwei Meter Entfernung zur Grenze eine Hainbuche mit guter Vitalität und Entwicklungsmöglichkeit. Da es aus bautechnischen Gründen bei der Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich unvermeidlich zu Wurzelverletzungen kommen kann, müssen vorab geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden, um den Nachbarbaum bei den Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten nicht zu beschädigen. Siehe hierzu die unten aufgeführten Bestimmungen. Die Entwicklungsmöglichkeit einer auf natürlichem Boden gewachsenen Hainbuche wäre deutlich besser, als die im Freiflächengestaltungsplan vorgeschlagene Ersatzpflanzung eines Feldahorns unmittelbar auf der Tiefgaragendecke. Daher wird die Fällung der Hainbuche abgelehnt und die Ersatzpflanzung des Feldahorns an der nordöstlichen Grundstücksgrenze nicht notwendig.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Zum Schutz der im Süden stehenden und erhaltenswerten Eibe und der im Norden, auf dem Nachbargrundstück stehenden Hainbuche, ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) ein Baumschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen und während der gesamten Baustellenzeit vorzuhalten.
2. Dieser Schutzzaun ist im Umgriff der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, aus Holz und in fester Verankerung zu errichten. Straßenseitig schließt er mit der Grundstücksgrenze zum Gehweg ab.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Standorte der vom Antragsteller genannten Ersatzpflanzungen sind derart zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Der Nachweis der Pflanzungen ist der Gemeinde unter Vorlage einer Handskizze des Grundstücks mit der namentlichen Eintragung und Nachweis der autochthonen Herkunft der Bäume bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzung unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.

6. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Römerstr. 12, Fl.-Nr. 507/3 werden für die Fällungen der beiden zurückgekapteten Torsi zwei Ersatzpflanzungen, bestehend aus zwei autochthonen Laubbäumen I. Wuchsordnung (z. B. Traubeneiche, Spitzahorn, Winterlinde, Rotbuche), Sol. Hochstamm 4xvmDb., Stammumfang 18 – 20 cm gemessen in einem Meter Höhe, gefordert.
7. Für die Zufahrt bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässige Bauprodukte zu verwenden, welche bautechnisch den Zulassungen des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Behandlung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und dem Merkblatt Nr. 4.3/15 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entsprechen.
8. Sehr positiv wird von Seiten der Abt. Umwelt die geplante, extensive Begrünung der Tiefgaragenabdeckung bewertet (wie im FFP dargestellt). Bei der Bepflanzung bestünde die Möglichkeit, die zahlreichen, geplanten Sedum-Arten noch durch buntblühende Wildkräuter als Insektennahrung zu ergänzen.
9. Außerdem wird von der Abt. Umwelt die geplante Bepflanzung des Grundstücks mit einer bunten Hecke aus zahlreichen Straucharten sehr begrüßt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen inkl. Verkehrsinsel, Gehwege, Grünstreifen, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
 - Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Tanklager 3000, TBA Tank 3006, Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie die Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt zur Durchführung der geplanten Baumaßnahme wird befürwortet.

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

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Änderungen wurden mit den zuständigen Planern von United Initiators bei einem Termin vor Ort am 24.01.2019 abgestimmt und inhaltlich festgelegt (gemäß Schreiben Fr. Dr. Uhl/ Hr. Seybold).

Wesentlich ist dabei, dass die notwendige Zufahrt zur Schonung des Gehölzstreifens nach Süden versetzt worden ist, sodass nur noch ein Altbaum (Kiefer) gefällt werden muss.

Zum Schutz und Erhalt der Bäume werden im Hinblick auf die Bauarbeiten neben diesen folgende Auflagen festgesetzt:

- 1) Die Fällungs- und Rodungsmaßnahmen sind trotz derzeit nicht vorhandener Nester außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- 2) Auf die Errichtung von Wurzelschutzzäunen wird verzichtet, allerdings ist der gesamte Holzboden neben der provisorischen Zufahrt und dem asphaltierten Bereichen frei von jeglicher Lagerung zu halten. Dieser Schutzbereich darf auch nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
- 3) Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des zu schützenden Bereiches zu verlegen.
- 4) Ein potentieller Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.
- 5) Nach Abschluss der Bauarbeiten und Rückbau der Zufahrt ist umgehend ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt durchzuführen. In diesem werden die zu pflanzenden Waldbäume und die damit zusammenhängende Bodenbearbeitung festgelegt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Angaben und Inhalte sowie die festgesetzten Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

3) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Da es sich bei der Dr.-Gustav-Adolph-Straße um eine nicht gewidmete Privatstraße handelt liegt hier die Zuständigkeit beim Eigentümer. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nr. 304/5 (Vorstellung von 2 Planungsvarianten)

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird zurückgestellt, da von Seiten der Abteilung Umwelt naturschutzfachliche Einwände bestehen. Insbesondere ist ein Baumbestands- und Freiflächenplan (siehe Ziffer 2.) bis spä-

testens 19.02.2019 einzureichen. Der Antrag wird abschließend in der nächsten Bauausschusssitzung am 25.02.2019 behandelt.

- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände.

Diese beruhen darauf, dass weder für den großräumig vorhandenen Baumbestand noch für eine sonstige Bepflanzung entsprechend den Rechtsvorschriften eine Planeingabe (Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan) erfolgt ist. Des Weiteren fehlen genauere Angaben zu dem Ausmaß der versiegelten Fläche, den Einfriedungen und Hinterpflanzungen sowie einer potentiellen Dachbegrünung.

Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer weiteren Antragstellung können die genannten und weiteren Punkte vorab mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)“

- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) zur Bauvoranfrage nimmt die Abteilung Bautechnik wie folgt Stellung

- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Gistlstraße abgewickelt werden. Einer Befahrung über den „Im Bogen“ als zweite Zuwegung würde wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Im Bogen 2“ und der noch in diesem Frühjahr auszuführenden Straßenbaumaßnahme der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht zugestimmt werden. Der Bereich in der Gistlstraße zwischen der Haus 89 und 58 (orange markierter Bereich) wird in diesem Frühjahr ebenso durch Abteilung Bautechnik straßenbaulich ausgebaut. Hier ist die angedachte Baumaßnahme unbedingt mit uns abzustimmen.
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen inkl. Verkehrsinsel, Gehwege, Grünstreifen, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
- Im Bereich der Baumaßnahme, besonders im Kreuzungsbereich Im Bogen/Gistlstraße ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baum Schutzzaunes abzusichern.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde im Falle einer Ausführung der Baumaßnahme eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.04.2015, Az.: 7.1.2-0905/14/V zum Neubau eines Carports auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36a, Fl.-Nr. 295/27
--------------	---

Beschluss:

I.

Der Änderungsantrag wird bereits schon aus formalen Gründen abgelehnt. Mit dem eingereichten Änderungsantrag sieht die Gemeinde Pullach i. Isartal ein falsches Verfahren. Das Bauvorhaben ist abgeschlossen und die Fertigstellung wurde am 24.01.2017 beim Landratsamt München angezeigt. Isoliert betrachtet handelt es sich nach Art. 57 Abs.1 Nr. 1b BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. D.h., dass aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal die am 20.01.2018 schon beantragte und abgelehnte isolierte Befreiung (siehe Ablehnungsbescheid vom 22.05.2018) das richtige Verfahren war.

II.

Auch aus inhaltlich materiellen Gründen kann dem Änderungsantrag nicht zugestimmt werden.

- 1) Durch die Verschiebung des Carports an die Straße ist im südlichen Grundstücksbereich erheblich in den Wurzelraum einer geschützten und ortsbildprägenden Linde eingegriffen worden. Die Standortverschiebung wurde ohne Genehmigung vorgenommen. Zwar wurde in dem Antrag auf einen Ortstermin mit der Abteilung Umwelt (Herrn Dr. Baasch), der ausführenden Firma für die Gartengestaltung und der Bauherrschaft verwiesen, aber auch ein angeblich positiver Verlauf der Besprechung bzw. eine vermeintlich mündliche Zusage ersetzt nicht eine Genehmigung, die seinerzeit in Form eines Änderungsantrages eingeholt hätte werden müssen.

Der Carport verstößt gegen zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zum einen, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, aber mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben müssen (Ziffer A.7.a) und zum anderen, wenn Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, dass sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung und einheitlicher Vorderfront zu gestalten sind (Ziffer A.7.b).

Im o.g. Genehmigungsbescheid vom 09.04.2015 wurde zwar vom Mindestabstand von den festgesetzten 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie befreit, aber zum Schutz der ortsbildprägenden Linde, die Verringerung nur auf das Maß gemäß den genehmigten Plänen in der o.g. Baugenehmigung zugelassen. Am 24.01.2017 wurde die Fertigstellung des Bauvorhabens beim Landratsamt München angezeigt. Aus diesem Grund wurde am 20.01.2018 ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Legalisierung des baurechtswidrig errichteten Carports eingereicht. Dieser Antrag wurde in der Bauausschusssitzung am 05.02.2018 behandelt und die beantragten Befreiungen nicht genehmigt, da durch die Verschiebung des Carports erheblich in den Wurzelraum der geschützten und ortsbildprägenden Linde eingegriffen wurde. Bevor der Ablehnungsbescheid erlassen wurde, wurde das Anhörungsverfahren nach Art. 28 BayVwVfG durchgeführt und dem Antragsteller nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Ablehnungsbescheid für die beantragte isolierte Befreiung wurde am 22.05.2018 erlassen und dem Antragsteller zugestellt. Gegen diesen Bescheid hat der Antragsteller am 27.06.2018 Klage eingereicht.

Für die Gemeinde Pullach i. Isartal hat sich der Sachverhalt nicht geändert, so dass sie auch jetzt einer nachträglichen Genehmigung nicht zustimmen könnte. Deshalb wird der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.04.2015, Az.: 7.1.2-0905/14/V im Hinblick auf die neue Lage für den bereits baurechtswidrig errichteten Carport nicht befürwortet. Auf den Ablehnungsbescheid wird verwiesen, der dem Beschluss als Anlage beigefügt wird.

- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB wegen einer weiteren Verringerung des Carports mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie in Bezug auf die Baugenehmigung vom 09.04.2015 (Ziffer A.7.a) sowie wegen der unterschiedlichen Gestaltung bzw. Ausführung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in Form der einheitlichen Gestaltung der Vorderfront, Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Ziffer A.7.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
- 3) Wie im Beschluss vom 05.02.2018 wird das Landratsamt München weiter gebeten den

Rückbau des ohne Genehmigung errichteten Carports zum Schutz der ortsbildprägenden Linde anzuordnen und dafür zu sorgen, dass der Carport entsprechend der Baugenehmigung vom 09.04.2015 errichtet wird. Ferner hat die Beseitigung des Carports in enger Abstimmung mit der Abteilung Umwelt zu erfolgen.

- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 05.02.2018 wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren naturschutzfachliche Einwände.

Durch die baulichen Maßnahmen im südlichen Grundstücksbereich von Fl. Nr. 295/27 ist in erheblichem Umfang in den Wurzelraum einer geschützten und ortsbildprägenden Linde (Nr. 1) eingegriffen worden. Dabei sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Versiegelungen und Verdichtungen erfolgt. Unklar ist, in welchem Umfang etwaige Schädigungen im tieferen Wurzelraum vorliegen. Das Entfernen von rund der Hälfte der Feinst- und Feinwurzeln in den oberen Bodenschichten ging definitiv mit den Bauarbeiten einher. Bei Anwendung der Regel, dass das Flächenmaß des Wurzelraumes ungefähr dem Kronenraum eines Baumes entspricht, steht dem Baum nach dem Eingriff nur noch ungefähr 1/6 der ursprünglich unversiegelten Fläche auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Vitalität der Winterlinde ist herabgesetzt: Der Baum ist geschwächt, der Kronenmantel im Feinstbereich ist zerklüftet und durchsichtig.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, o. g. Sachverhalt inhaltlich mit den Auflagen im entsprechenden Genehmigungsbescheid abzugleichen und die sich daraus ergebenden bau- und naturschutzrechtlichen Konsequenzen im Vollzug der Baumschutzverordnung mit unserer Abteilung abzustimmen. (...)

- 5) Die ergänzende Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 31.01.2019 wird ebenso Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände.**

Bezug nehmend auf den vorangehenden Antrag v. 30.01.2018, Nr. 0004/18, haben sich dazu keine baulichen bzw. planerischen Änderungen ergeben, welche den Auflagen der Baugenehmigung in baumschutzfachlicher Sicht entsprechen. Daher hat die Stellungnahme v. 05.02.2018, Az. Sg41_1735_18006, weiterhin Gültigkeit. Lediglich im Hinblick auf die Vitalität der besagten Linde ist festzustellen, dass sich die damals beschriebene Stagnation des Baumes (Stufe 2 nach Roloff) gebessert hat. Der baumpflegerische Eingriff ist in diesem Zusammenhang positiv zu bewerten, sodass die Vitalitätsstufe nun bei 1 – 2 liegt. Der Baum ist aber weiterhin geschwächt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, o. g. Sachverhalte inhaltlich mit den Auflagen im entsprechenden Genehmigungsbescheid, insbesondere im Hinblick auf den eingetragenen Schutzbereich und die tatsächlichen Abstände der genehmigten Zufahrt abzugleichen und die sich daraus ergebenden bau- und naturschutzrechtlichen Konsequenzen im Vollzug der Baumschutzverordnung mit unserer Abteilung abzustimmen und anzuwenden. (...)

- 6) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

- Sollte eine Baurechtswidrigkeit und eine damit verbundene Entfernung der bestehenden Carports festgestellt werden, ist vor Baubeginn eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen inkl. Verkehrsinsel, Gehwege, Grünstreifen, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg müsste entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken geschützt werden.

- Der Baumbestand ist bei einer fälligen Baumaßnahme nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten haben bei einer baulichen Änderung der Carports auf deren Grundstück fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde im Falle einer Entfernung der Baumaßnahme eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 2.250,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht befürwortet, da das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2493 erheblich überschritten wird.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 55 m² auf eine GRZ von 0,2493 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 71 m² auf eine GFZ von 0,3619 sowie wegen Errichtung des überdeckten Freisitzes geringfügig um ca. 0,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ nicht erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.
 Es wird jedoch im Hinblick auf die nachbarlichen Bäume der ausdrückliche Hinweis gegeben, die nachfolgenden Auflagen der Genehmigungsbehörde zum Baumschutz streng zu beachten und umzusetzen. In diesem Zusammenhang sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten und gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (wird der Stellungnahme beigelegt) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. 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 der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
 Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Angaben und Inhalte sowie die festgesetzten Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radweg und Straßenbeleuchtung) durchzuführen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend wie im Antrag dargestellt Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 5.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Einhaltung der max. zulässigen GRZ von 0,2049 können die Befreiungen wegen Überschreitung der Geschosßfläche um ca. 71 m² auf eine GFZ von 0,3619 sowie wegen Errichtung des überdeckten Freisitzes geringfügig um ca. 0,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ in Aussicht gestellt werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt sind folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile auf die GRZ anzurechnen: das Wohngebäude, die Kelleraußentreppe, die Eingangsüberdachung sowie das freistehende „Saunagebäude“ neben dem Pool.

Außerdem ist die Höhenangabe des geplanten Stabgitterzauns zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den Plänen noch nachzutragen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Beethovenstraße 7 mit der Fl.-Nr. 602/3

zurückgezogen

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude auf dem Anwesen Habenschadenstraße 57, Fl.-Nr. 390/3
--

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus an das Bestandspoolhaus mit Verbindungsgang zum Bestandswohnhaus wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 3,5 m² auf eine GRZ von 0,2065 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der Geschosßfläche um ca. 3,5 m² auf eine GFZ von 0,3065 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

- 3) Durch den Abbruch des best. Anbaus und die Neuerrichtung eines geringfügig größeren Anbaus an gleicher Stelle ergibt sich eine Wohnflächenmehrung von 15,24 m². Gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung ist ein zusätzlicher Stellplatz für den Zugang der Wohnfläche nachzuweisen. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wird wegen Nichterrichtung des zusätzlichen Stellplatzes für die Umbaumaßnahme erteilt.
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.** (...)“
- 5) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
- Die Baumaßnahme ist ausschließlich über die Habenschadenstraße abzuwickeln. Einer Befahrung des Isarhochufers (Josef-Breher-Weg) als zweite Zuwegung kann wegen der aktuell sensiblen Hangsituation und der unzureichenden Belastungsklasse des Geh- und Radweges nicht zugestimmt werden.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, etc.) durchzuführen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital