

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

Sitzungsdatum: Montag, 07.10.2019
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:20 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Dr. Andreas Most

2. Stellvertreter

Holger Ptacek

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Arnulf Mallach jun.

GR Mallach entschuldigt, vertreten durch GR Ptacek.

Benno Schroeder

GR Schroeder entschuldigt, vertreten durch GR Dr. Most.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 16.09.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 1) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564
- 5 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 2) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564
- 6 Antrag auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big Wings" gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60
Hier: Einholung des bauplanungsrechtlichen Einvernehmens der Gemeinde für die Anträge auf Baugenehmigungen:
 - Neubau OP-Läger - Geb. 398
 - Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810
 - Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710
 - Neubau Rückhaltebecken - Geb. 49
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 18a, Fl.-Nr. 303/17
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifach-Garage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/20
- 9 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1059/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63b, Fl.-Nr. 395/14
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben
- 10 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nr. 390/11
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben
- 11 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1060/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63c, Fl.-Nr. 395/12
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben, Verschiebung vom Pool und Gartenhaus

- 12** Antrag auf Baugenehmigung auf Ertüchtigung des Brandschutzes durch Einbau eines neuen Treppenhauses, Wiederherstellung der historischen Balkonanlage an der Südfassade, Diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den Wohngeschossen OG und DG sowie Errichtung von 2 Stellplätzen durch Entfall Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
- 13** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4a, Fl.-Nr. 23
- 14** 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 befürwortet einstimmig den Antrag von GR Burges den Tagesordnungspunkt TOP 8 an Ende der Tagesordnung zu setzen.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 16.09.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 16.09.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 1) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 1) mit einer Doppelgarage und einem offenen Stellplatz wird unter der Maßgabe befürwortet, dass das Grundstück wie in den Planungsunterlagen dargestellt („Teilung beantragt“) real geteilt wird. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass der Antragsteller verpflichtet wird die o.g. Bedingung vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen. Begründet wird dies, dass wenn das Grundstück nicht real geteilt werden würde, müsste gemäß Bebauungsplan eine Tiefgarage errichtet werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Terrasse sowie der Kellerlichtschächte teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g.

Bedingung erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Die zur Fällung beantragten Bäume, eine Atlas-Zeder und eine Birke, werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung haben bzw. aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

4. Die Stellungnahme der Abt. 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.
- Da die bestehende Mauer beziehungsweise der Sockel abgebrochen werden soll, ist die neue Einfriedung entsprechend dem tatsächlichen Grenzverlauf zu legen.
- Da ein Teil der Baumaßnahme auf der Seitnerstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt werden soll, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in der Seitnerstraße wegen der Buslinie 270 noch in der Forststraße (enger Straßenquerschnitt) möglich.
- 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.
- 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans LRA München:

Die Gemeinde behält sich vor das Dachgeschoß durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüfen zu lassen, ob die beiden Abstellräume

wie geplant auch errichtet worden sind. Sollten sie nicht errichtet worden sein und das Kinderzimmer dadurch vergrößert werden, wird die GFZ überschritten werden. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der GFZ nicht erteilt wird!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 2) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 2) mit einer Garage und einem Doppelcarport wird unter der Maßgabe befürwortet, dass das Grundstück wie in den Planungsunterlagen dargestellt („Teilung beantragt“) real geteilt wird. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass der Antragsteller verpflichtet wird die o.g. Bedingung vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen. Begründet wird dies, dass wenn das Grundstück nicht real geteilt werden würde, müsste gemäß Bebauungsplan eine Tiefgarage errichtet werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Terrasse sowie der Kellerlichtschächte teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Die zur Fällung beantragten Bäume, eine Rotfichte (im Freiflächengestaltungsplan als Nordmantanne eingetragen) und zwei Scheinzypressen, werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung haben und aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.
(...)“

4. Die Stellungnahme der Abt. 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.
- Da die bestehende Mauer beziehungsweise der Sockel abgebrochen werden soll, ist die neue Einfriedung entsprechend dem tatsächlichen Grenzverlauf zu legen.
- Da ein Teil der Baumaßnahme auf der Seitnerstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt werden soll, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in der Seitnerstraße wegen der Buslinie 270 noch in der Forststraße (enger Straßenquerschnitt) möglich.
- 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.
- 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans LRA München:

Die Gemeinde behält sich vor das Dachgeschoß durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüfen zu lassen, ob die beiden Abstellräume wie geplant auch errichtet worden sind. Sollten sie nicht errichtet worden sein und das Kinderzimmer dadurch vergrößert werden, wird die GFZ überschritten werden. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der GFZ nicht erteilt wird!

Hinweis an das Landratsamt München:

Aus Sicht des Bauausschusses wird mit der geplanten Garage und dem Carport (doppelte Grenzbebauung, wenn die Realteilung vollzogen ist) die max. zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) überschritten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big Wings" gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 Hier: Einholung des bauplanungsrechtlichen Einvernehmens der Gemeinde für die Anträge auf Baugenehmigungen: <ul style="list-style-type: none">- Neubau OP-Läger - Geb. 398- Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810- Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710- Neubau Rückhaltebecken - Geb. 49
--------------	--

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) im Zuge der Beteiligung nach den BImSchG durch das Landratsamt München zur Kenntnis. Der Bauausschuss sieht weiteren Planungsbedarf und gibt den Antrag zur Entscheidung weiter an den Gemeinderat und empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu versagen, da die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ entsprechen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt die dritte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollte den Teilbereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 umfassen. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach dem Konzept „Big-Wings“ sowie deren Begrenzung auf die planerische Vorstellung der Gemeinde Pullach i. Isartal.
3. Zur Sicherung der Planung empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat aufgrund von § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) über eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2 empfohlenen Bebauungsplanänderung zu beraten.
4. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat beim Landratsamt München die Zurückstellung der 4 Anträge auf Baugenehmigung des Unternehmens United Initiators GmbH am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) gemäß § 15 BauGB zu beantragen.
5. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) ein Verstehen der vielschichtigen wald-, natur- und artenschutzrechtlichen Hintergründe und Gesetzesbezüge, welche parallel zu den übergeordneten immissionsschutz- und baurechtlichen Prozessen zum oben genannten Antragsverfahren bestehen, hängt direkt von der Darlegung der wechselnden bzw. überschneidenden Zuständigkeiten der Fachbehörden und Gremien ab. Daher soll diese naturschutzfachliche Stellungnahme insbesondere durch einen zeitlichen Rückblick die Komplexität und das Ausmaß des gesamten Sachverhaltes der südlichen Betriebserweiterung durch das Logistikkonzept "Big Wings" chronologisch und mit Blick auf die eingegangenen Bauanträge beleuchten.

A. 1988:

Bauantrag der Firma Peroxid-Chemie GmbH: Verlängerung des Privatanschlussgleises auf Fl. Nr. 412/105 (ehem. Fl. Nrn. 412/61 u. 412/91) - keine Befürwortung im Bauausschuss - Aufstellung eines Bebauungsplanes und Veränderungssperre

Am 04.07.1988 beschloss der Bauausschuss einstimmig, dass sich die Gemeinde außerstande sieht, die Wiedervorlage einer 50 m langen Verlängerung des Privatanschlussgleises zu befürworten. Sie vertrat unmissverständlich den Standpunkt, dass das Industriegleis sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich der Genehmigung bedarf und leitete die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes ein. Peroxid-Chemie vertrat im Folgenden die Auffassung, dass das Gleisbauvorhaben zulässig ist und keiner Genehmigung bedarf. In der Gemeinderatssitzung vom 13.09.1988 wurde daraufhin die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Veränderungssperre

beschlossen. Von Seiten der Genehmigungsbehörden (Untere Bau- und Naturschutzbehörde) wurde das waldrechtlich zuständige Forstamt hinsichtlich der Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffen im Wald involviert (s. Anlage 1). Den damaligen Bauantragsunterlagen entsprechend sollte für das Anschlussgleis eine Waldfläche von rd. 1150 m² gerodet und abgetragen werden (s. Skizze **Abb.1**).

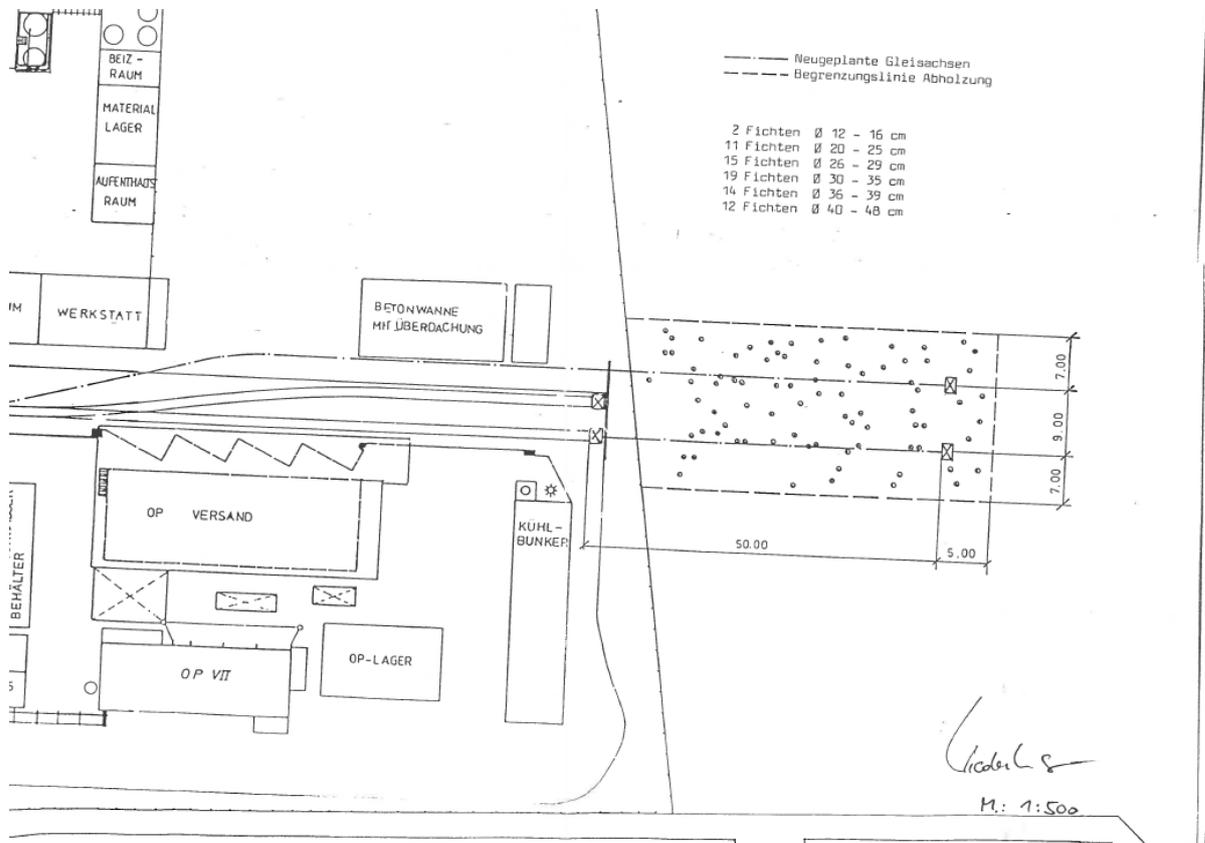


Abb. 1: Ausschnitt des Bestandsplans über Waldbestand, Bauantragsnr. 302/88.

B. 1995:

Bebauungsplan Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ - Aufhebung des Rodungsschutzes - Festlegung von Ausgleichsflächen

Mit Inkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (s. **Abb. 2**) ist der auf dem Flurstück Nr. 412/105 stehende Wald gemäß Art. 2 BayWaldG noch Wald, unterliegt aber keinem Rodungsschutz mehr. Die entsprechenden Festsetzungen der Industriegebiete GI 13 und 17 zur südlichen Betriebserweiterung erlauben nun gleichsam die Rodung des ursprünglich rd. 1,65 ha großen Waldbestandes. In diesem genehmigungsrechtlichen Zusammenhang gilt allerdings auch die im Bebauungsplan Nr. 23 unter 7. eingetragene Auflage, dass die aufzuforstende Ersatzfläche für die neu ausgewiesenen Flächen des GI 13 und 17 in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabepplans zu bepflanzen sind. Die Baumartenzusammensetzung ist mit dem Forstamt, reformbedingt nun der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg, abzustimmen. Die zur Ersatzaufforstung ausgewiesenen Flächen erstrecken sich auch auf zwei Werkswohnhäuser, die somit indirekt der Pflicht zur Schleifung unterliegen. Deren Abbruch hat vor Beginn der Baumaßnahmen in GI 13 und 17 zu erfolgen (s. B) HINWEISE 1.)



Abb. 2: Auszug des Bebauungsplans Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“

C. 1996 - 2016:

Verlängerung des Privatanchlussgleis – Rodung zusätzlicher Lagerflächen und Zuwegungen – Fehlender Ausgleich

Das Privatanchlussgleis ist nicht Bestandteil der Festsetzungen und des Planes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist allerdings nach dessen Aufstellung und Inkrafttreten baulich umgesetzt worden. Der genaue Zeitpunkt lässt sich nicht festlegen, da verwaltungsintern keine weiteren Unterlagen oder Genehmigungen aufgefunden wurden. Über Satellitenbilder des BayernAtlas bzw. von Google Earth lässt sich feststellen, dass die für das Anschlussgleis gerodete Fläche im Jahr 1996 ungefähr doppelt so groß wie ursprünglich 1988 beantragt war. Dieser Bereich und Teile der Gleisanlage werden anscheinend als Containerstellplätze genutzt. Im Jahr 2016 ist auf den Satellitenbildern erkennbar, dass eine weitere Fläche von rd. 300 m² versiegelt worden ist und nun auch als Containerstellplatz dient. Des Weiteren verläuft diagonal durch das betreffende Flurstück ein teilweise mit Fremdmaterial aufgeschütteter Weg, welcher über einen gerodeten Lagerplatz (rd. 400 m²) für Schnittgut im Südosten in einen Rundweg übergeht. Dieser teilt sich dann auf und mündet in eine größere Freifläche (rd. 2.000 m²) westlich von der zum Bau beantragten Fläche (s. **Abb. 3**). Nach Informationen der ENACO Energieanlagen- und Kommunikationstechnik GmbH ist im Bereich des ersten Teilabschnittes dieses Weges eine 20 kV-Kabelleitung verlegt.

Dato kann nicht belegt werden, dass die Ausgleichsbestimmungen des Bebauungsplanes anteilig für diese Rodungsflächen verwirklicht worden sind.

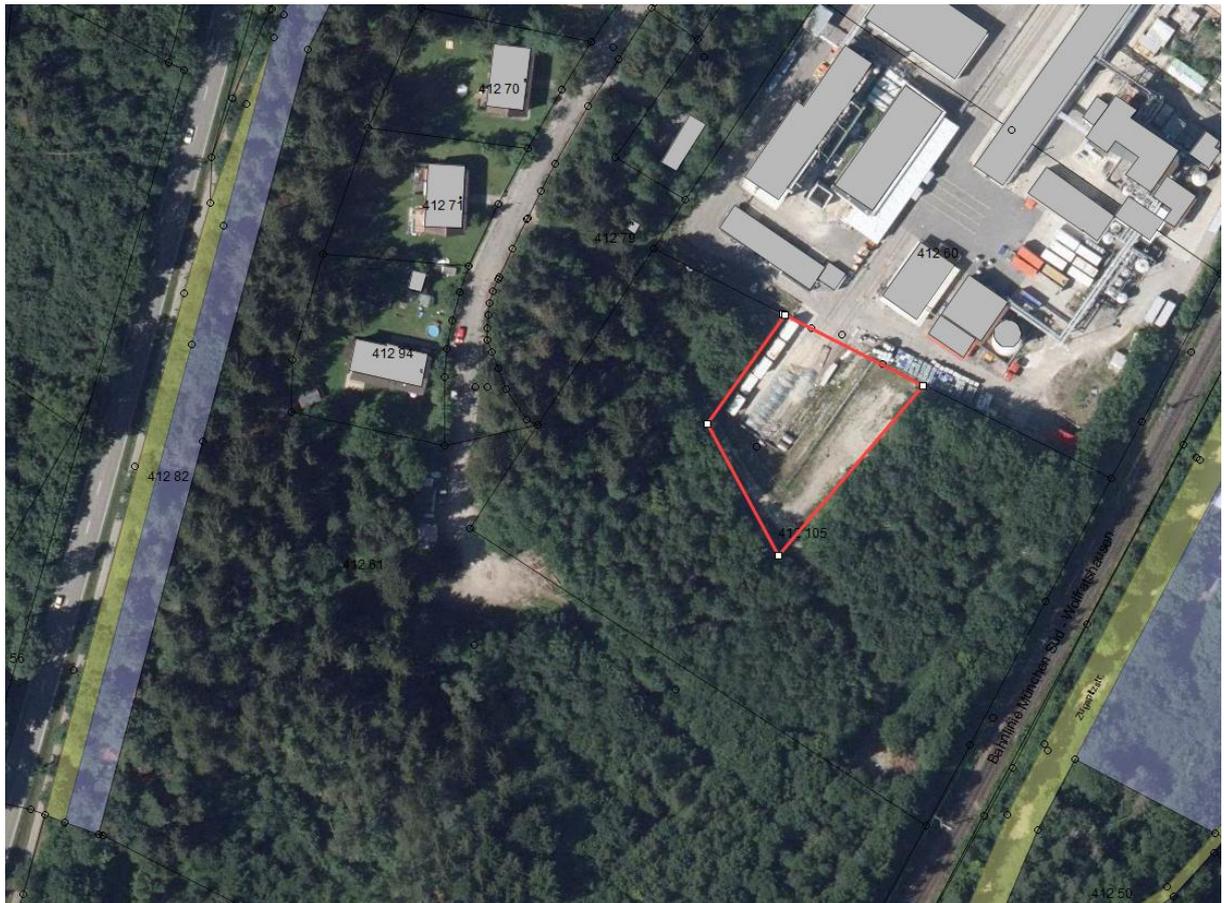


Abb. 3: Aktuelles Satellitenbild mit skizzierter Freifläche für Containerstellplätze; gelb und blau: Gemeindlicher Grund- bzw. Waldbesitz.

D. 2019

Naturschutzfachliche und waldrechtliche Positionen in den Vorabstimmungen der o.g. Bauanträge – Abgleich der Antragsunterlagen mit dem Bebauungsplan Nr. 23

1. Seit Rechtskraft der gemeindlichen Festsetzungen besteht für das Flurstück Nr. 412/105 kein Rodungsschutz mehr. Die Antragsteller haben aber in ihren Planungen besonderes Augenmerk vor Durchführung der Rodung auf den Allgemeinen und den Besonderen Artenschutz gerichtet, um sicherzustellen, dass keine Tiere den besagten Waldbestand als Niststätte (s. § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder als Lebensraum (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG) nutzen. Dabei kam zum Vorschein, dass dort die besonders streng geschützte Haselmaus vorkommt. Das von United Initiators beauftragte Büro für Landschaftsökologie NATURGUT-ACHTER schlug am 03.09.2019 per E-Mail unter Berücksichtigung der Ökologie der Haselmaus vor, die Fällungen und Rodung entweder vor dem 01.10.2019 oder alternativ in dem Zeitfenster ab Januar bis Mai 2020 durchzuführen. Dato liegt unserem Ressort keine abschließende artenschutzfachliche Untersuchung vor. Die Antragsteller haben jedoch nach eigener Aussage in Abstimmung mit der Unteren, ggf. Oberen Naturschutzbehörde, weitere Maßnahmen zum Schutz des Bilches eingeleitet.

2. Das für die Erweiterung der Industrieanlage vorgesehene Baugrundstück wird im südlichen Bereich durch eine Wasserleitung (zuständig VBS) und diagonal von einer 20 kV-Kabelleitung (zuständig Bayernwerk bzw. ENACO Energieanlagen- und Kommunikationstechnik GmbH) durchschnitten. Eine Verlegung der Stromleitung ist zwingend. Da aufgrund der baulichen Planungen der im Bebauungsplan an den Rändern festgelegte Böschungs-

und Übergangsbereich von rd. 10 bis 20 Meter nur reduziert umgesetzt werden sollte, entfallen diese Korridore auch als potentielle Leitungstrassen. Daher sind die Antragsteller an die zuständigen Unternehmen herangetreten, um etwaige Trassenverläufe im Wald südlich des Flurstück Nr. 412/105 zu eruieren (s. **Abb. 4**). Für diese Trassenfestlegungen ist bei der Unteren Forstbehörde (AELF Ebersberg) die waldrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die zu rodende Trasse für Strom- und Wasserleitungen – selbst wenn sie abschnittsweise entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem eigentlich zu renaturierenden und daher noch unbestockten Holzboden stattfände – ist nicht Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans. Es bedarf daher eine Rodungsgenehmigung. Da der Planungskorridor für die Trasse zudem unmittelbar neben, ggf. über den relevanten Haselmauspopulationen liegt, sind auch in diesem Fall die Naturschutzbehörden miteinzubeziehen. Außerdem ist zu prüfen, inwiefern die Eintragung der jeweiligen Grunddienstbarkeiten zu erfolgen hat.

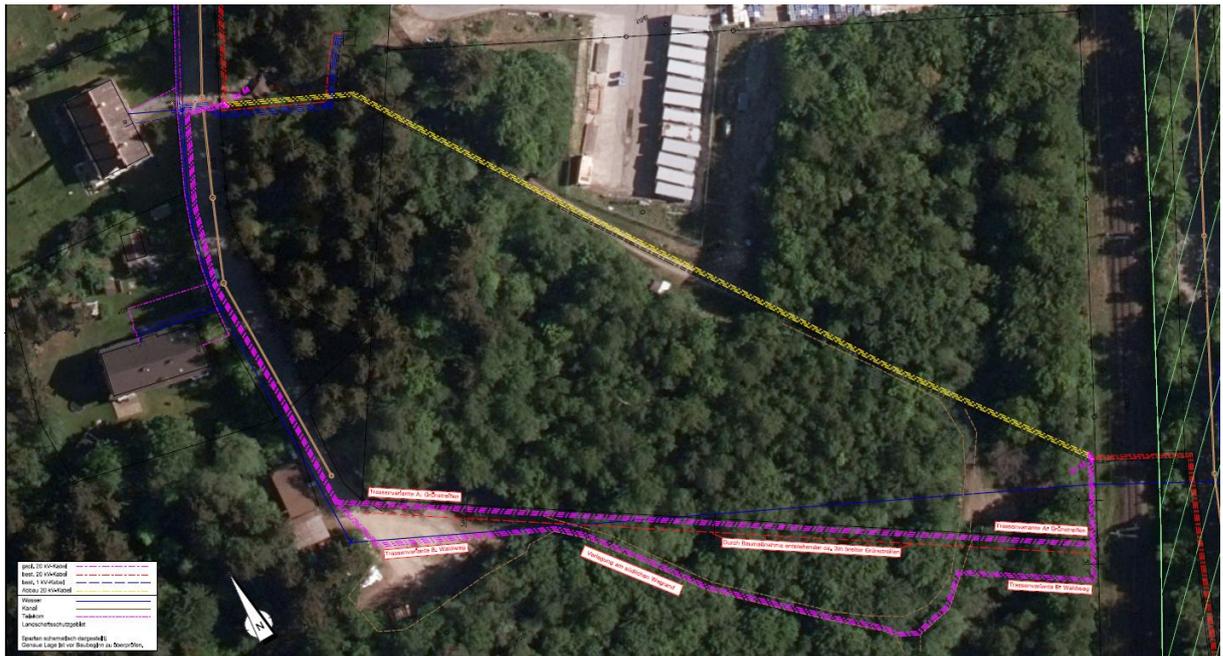


Abb. 4: Trassenvarianten der ENACO Energieanlagen- und Kommunikationstechnik GmbH.

3. Die Punkte 8. a) und b) der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung des (Misch)-Waldbestandes sind nicht Bestandteile der Antragsunterlagen. Des Weiteren fehlen Angaben zu den Festsetzungen der Ersatzaufforstungen (8.c)) und dem Aufbau eines Waldrandes. Letztgenannter ist aufgrund der baulichen Änderungen der Gebäude ggf. nicht in der vorgeschriebenen Form zu verwirklichen. Insgesamt fehlt der unter B) HINWEISE 10. verlangte qualifizierte Freiflächengestaltungsplan. Zu der Festsetzung der Kletter- und Rankpflanzen unter B) 8. an fensterlosen Mauerflächen erfolgten keine Angaben. Ebenfalls ist in den Antragsunterlagen noch auf Punkt B) 11. Bodenschutz näher einzugehen. Abschließend wird die beauftragte Realisierung der ausgewiesenen Ersatzpflanzungsflächen unter Beteiligung des AELF auf den beiden zu schleifenden Wohnparzellen zu Beginn der kommenden Vegetationsperiode dato als nicht mehr umsetzbar bewertet.

E. Fazit

Von Seiten unserer Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Bauantragsunterlagen erhebliche Einwände. Diese beziehen sich in erster Linie auf die nicht oder kaum zu realisierenden Bestimmungen und Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. Auch wenn ein Recht auf Rodung unter Beachtung des Artenschutzes besteht, muss zum jetzigen Planungszeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die baulichen Maßnahmen genehmigungsrechtlich in der vorgesehenen Frist nicht umgesetzt werden dürfen. Somit liefern die Antragsteller Gefahr, die Fläche aufgrund fehlenden Baurechts wiederaufforsten zu müssen.

Besonders schwer wiegt, dass bereits jetzt rd. ein 1/5 der Waldfläche gefällt oder gerodet ist, ohne dass eine Umsetzung oder Einleitung der Bestimmungen zu den Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ist. Eine baurechtliche Erlaubnis zu der entwaldeten Fläche, welche über den Antrag Nr. 302/88 hinaus erfolgte, konnte nicht festgestellt werden.

Die geplante Erweiterung der Chemiefabrik verringert die Entfernung zu den in den Festsetzungen zu schleifenden Werkwohnhäusern erheblich. Ein kurzfristiger Auszug der BewohnerInnen oder gar eine Räumung ist ob der teilweise langen Mietverhältnisse moralisch nicht vertretbar und menschlich nicht zumutbar. Im Hinblick auf die Sicherheit dieser Menschen und auch der weiteren sich im Westen anschließenden Werkwohnhäuser sowie Gewerbebebauung ist daher dringlich auf potentielle Stör- oder Katastrophenfälle durch das neue Betriebsgelände in den Planungen einzugehen.

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung der Anträge durch die Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz.

Im Falle einer Wiedervorlage können die oben genannten sowie weitere Themenfelder mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 18a, Fl.-Nr. 303/17

Beschluss:

1. Der Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von zwei Dachgauben wird nicht befürwortet. Einerseits überschreitet das geplante Bauvorhaben die zulässige GFZ mit 0,4352 deutlich und andererseits passt sich die geplante Gaube gestalterisch nicht an die genehmigte Gaube der Doppelhaushälfte des Miteigentümers an.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 40 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,4352 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

Hinweis an den Antragsteller:

Der Bauausschuss stellt eine Befürwortung in Aussicht, wenn:

- die Gaube der Nachbargaube in Form, Lage und Gestaltung angepasst wird, dabei ist die Nachbargaube in den Ansichten darzustellen
- die Geschossfläche im Dachgeschoss darf die Geschossfläche von 31,77 m² des Miteigentümers nicht überschreiten
- die Geschossfläche beträgt dann insgesamt 367,80 m² bzw. die GFZ 0,4262
- **Begründung:** die Befreiung über 0,4049 hinaus wird in Aussicht gestellt, da das Bestandsgebäude vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde und mit einer GFZ von 0,3439 die max. zulässige GFZ von 0,30 des Bebauungsplanes schon überschritten wurde

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 9 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1059/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63b, Fl.-Nr. 395/14
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1059/17/V zur Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben wird nicht befürwortet, da die genehmigte Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Dadurch, dass die genehmigte Abseitenwand im Änderungsplan entfällt bzw. in diesen nicht mehr eingetragen ist, werden die Aufenthaltsräume in der Grundfläche größer und es erhöht sich die Geschossfläche.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von zusätzlich ca. 13 m² Geschossfläche zur genehmigten GF auf eine GFZ von 0,4218 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ nicht erteilt.

Hinweis an den Antragsteller:

Sollte eine Austauschplanung eingereicht werden, könnte die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoss von 59,50 m² nicht überschritten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GRin Zechmeister bittet die Verwaltung eine bauaufsichtliche Überprüfung vom Landratsamt München durchführen zu lassen, da die Gauben bereits errichtet wurden.

**TOP 10 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nr. 390/11
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zur Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben wird nicht befürwortet, da die genehmigte Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Dadurch, dass die genehmigte Abseitenwand im Änderungsplan entfällt bzw. in diesen nicht mehr eingetragen ist, werden die Aufenthaltsräume in der Grundfläche größer und es erhöht sich die Geschossfläche.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von zusätzlich ca. 13 m² Geschossfläche zur genehmigten GF auf eine GFZ von 0,4218 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ nicht erteilt.

Hinweis an den Antragsteller:

Sollte eine Austauschplanung eingereicht werden, könnte die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoss von 59,50 m² nicht überschritten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GRin Zechmeister bittet die Verwaltung eine bauaufsichtliche Überprüfung vom Landratsamt München durchführen zu lassen, da die Gauben bereits errichtet wurden.

**TOP 11 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1060/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63c, Fl.-Nr. 395/12
Hier: Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben, Verschiebung vom Pool und Gartenhaus**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1060/17/V zur Gaubenänderung und Ergänzung von 3 Gauben, zur Verschiebung des Pools und des Gartenhauses wird nicht befürwortet, da die genehmigte Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Dadurch, dass die genehmigte Abseitenwand im Änderungsplan entfällt bzw. in diesen nicht mehr eingetragen ist, werden die Aufenthaltsräume in der Grundfläche größer und es erhöht sich die Geschossfläche.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von zusätzlich ca. 13 m² Geschossfläche zur genehmigten GF auf eine GFZ von 0,4218 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ nicht erteilt.

Hinweis an den Antragsteller:

Sollte eine Austauschplanung eingereicht werden, könnte die Zustimmung incl. Verschiebung des Pools und des Gartenhauses in Aussicht gestellt werden, wenn die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoss von 59,50 m² nicht überschritten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GRin Zechmeister bittet die Verwaltung eine bauaufsichtliche Überprüfung vom Landratsamt München durchführen zu lassen, da die Gauben bereits errichtet wurden.

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Ertüchtigung des Brandschutzes durch Einbau eines neuen Treppenhauses, Wiederherstellung der historischen Balkonanlage an der Südfassade, Diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den Wohngeschossen OG und DG sowie Errichtung von 2 Stellplätzen durch Entfall Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ertüchtigung des Brandschutzes durch Einbau eines neuen Treppenhauses, Wiederherstellung der historischen Balkonanlage an der Südfassade, Diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den Wohngeschossen OG und DG sowie Errichtung von 2 Stellplätzen durch Entfall der Garage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des nordöstlich mit 1,20 m x 1,30 m sowie wegen Errichtung des südseitigen Balkons außerhalb

der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).
Die Pflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist. Daher wurde insbesondere bei der Wahl des Pflanzgutes im Hinblick auf den historischen Charakter des Bauwerks großer Wert auf die standortsgerechte heimische Herkunft gelegt.
- Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
4. Der Bauausschuss beschließt, dass die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik nachzureichen ist und zum Bestandteil des Beschlusses wird. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt über den Inhalt der Stellungnahme zu entscheiden.

Anbei die nachgereichte Stellungnahme der Abteilung Bautechnik vom 08.10.2019 mit dem Einvernehmen der Ersten Bürgermeisterin Tausendfreund:

„(...)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, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen. Entsprechend der hohen Fußgängerfrequenz im Bereich der Baumaßnahme ist die Regelung der Baustelleneinrichtung sowie des Bauablaufs mit der Verkehrsbehörde und der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulast) vor Baubeginn zu klären.
- Nach Rücksprache mit dem Baugeologischen Büro Bauer ist die Baumaßnahme anhand der Nähe zum Hang erschütterungsfrei durchzuführen. Außergewöhnliche Belastungen sind vor Ausführung mit der Abteilung Bautechnik abzusprechen.
- Die bestehenden Poller (siehe Anlage) werden zum Schutz der Fußgänger auch während der Bauzeit belassen.
- 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 welche in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten sind.
- Die Treppenanlage zum ehemaligen Gewerberaum (Pullacher Blumen Werkstatt) liegt auf öffentlichen Grund. Hier ist seitens des Bauherrn mit der gemeindlichen Fachabteilung „Liegenschaften“ zu prüfen ob hier eine Gestattung beziehungsweise eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Entsprechend ist diese im Zuge der Baugenehmigung zu regeln.
- 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 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

GR Wülleitner 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 Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4a, Fl.-Nr. 23

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 17 m² Grundfläche für den überdeckten Freisitz auf eine GRZ von 0,2714 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Errichtung einer Garage im Abstand von ca. 33 m zur Straßenbegrenzungslinie anstatt des zulässigen Abstandes von 20 m (Ziffer A.6.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).
Die zur Fällung beantragten Bäume, eine Rotfichte und eine Haselnussgruppe, werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Antragsteller erstens aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung haben und zweitens aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.
Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.
(...)“
4. Der Bauausschuss beschließt, dass die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik nachzureichen ist und zum Bestandteil des Beschlusses wird. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt über den Inhalt der Stellungnahme zu entscheiden.

Anbei die nachgereichte Stellungnahme der Abteilung Bautechnik vom 08.10.2019 mit dem Einvernehmen der Ersten Bürgermeisterin Tausendfreund:

„(...) 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, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen. Entsprechend der hohen Fußgängerfrequenz im Bereich der Baumaßnahme ist die Regelung der Baustelleneinrichtung sowie des Bauablaufs mit der Verkehrsbehörde und der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulast) vor Baubeginn zu klären.
- Nach Rücksprache mit dem Baugeologischen Büro Bauer ist die Baumaßnahme anhand der Nähe zum Hang erschütterungsfrei durchzuführen. Außergewöhnliche Belastungen sind vor Ausführung mit der Abteilung Bautechnik abzusprechen.
- Die bestehenden Poller (siehe Anlage) werden zum Schutz der Fußgänger auch während der Bauzeit belassen.
- 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 welche in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten sind.
- Die Treppenanlage zum ehemaligen Gewerberaum (Pullacher Blumen Werkstatt) liegt auf öffentlichen Grund. Hier ist seitens des Bauherrn mit der gemeindlichen Fachabteilung „Liegenschaften“ zu prüfen ob hier eine Gestattung beziehungsweise eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Entsprechend ist diese im Zuge der Baugenehmigung zu regeln.
- 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 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifach-Garage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/20

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung des Baugrundstücks (Fl.-Nr. 426/20), die über die private Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 426/9) sowie über das westlich angrenzende Grundstück (Fl.-Nr. 426/19) erfolgt, mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Garage die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht zusammengebaut ist (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ 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 Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).
Die bereits im Vorbescheid zur Fällung beantragten Bäume, inklusive der noch stehenden Zeder (Baum-Nr. 12), werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung war gemäß dem Bescheid v. 27.11.2017 nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Antragsteller erstens aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf Abriss des Bestandsgebäudes (s. Az. Sg41_1735_17180) sowie bauliche Verwirklichung haben und zweitens aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.
Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und 9. Bebauungsplan Nr. 01 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.
- Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)
4. Der Bauausschuss beschließt, dass die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik nachzureichen ist und zum Bestandteil des Beschlusses wird. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt über den Inhalt der Stellungnahme zu entscheiden.

Anbei die nachgereichte Stellungnahme der Abteilung Bautechnik vom 08.10.2019 mit dem Einvernehmen der Ersten Bürgermeisterin Tausendfreund:

„(...) 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, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg im Bereich der Baustellenzufahrt ist entsprechend mit Leitbaken zu schützen. Hier kann in Abstimmung mit den Miteigentümern/Bauherrn eine interne Regelung getroffen werden.
- 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 wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt. Da der Tagesordnungspunkt bei der Genehmigung der Agenda an das Ende der Tagesordnung gesetzt wurde, ist es der letzte zu behandelnde Antrag dieser Bauausschusssitzung. Aus diesem Grund verlässt GR Burges die Sitzung.

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital