

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.11.2019
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

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 07.10.2019.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung auf Überdachung von zwei Stellplätzen als offener Carport als Vorbereitung für eine PV-Anlage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 43, Fl.-Nr. 210/96
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.07.2019, Az.: 4.1-0255/19/V auf Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolf-Ratshäuser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13
Hier: Vordach mit Mülltonnenhäuser, Trennwand zwischen den Terrassen und Balkonen sowie Anpassung der Höhenangaben
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport (Haus Ost) auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage (Haus West) auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5
- 8 Antrag auf Baugenehmigung für eine Wintergartenerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Anwesen Burgweg 2, Fl.-Nr. 90/2
- 9 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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 zur Errichtung eines Anbaus am PS-Silogegebäude 224A für Mischprodukte auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/2
- 13 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V zum

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 1 Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
Hier: Fällantrag von 4 Fichten (Grenzbäume)

- 14** Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses mit Neubau einer Garage / Pool / Poolhaus auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 31, Fl.-Nr. 263/18 und 263/32
- 15** Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Räumen der Mittagsbetreuung der Grundschule Pullach in Verwaltungsräume der Volkshochschule Pullach auf dem Anwesen Jaiserstr. 13, Fl.-Nr. 258/10
- 16** 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 die Tagesordnungspunkte (TOP 6 + 7) von der Tagesordnung genommen wurden.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 07.10.2019.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 07.10.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung auf Überdachung von zwei Stellplätzen als offener Carport als Vorbereitung für eine PV-Anlage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 43, Fl.-Nr. 210/96

GRin Zechmeister stellt den Antrag über die Ziffer 1 – 3 und den Hinweis getrennt abzustimmen.

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung wird aus naturschutzfachlicher Sicht zurückgestellt. Die unter Ziffer 2. geäußerten Einwände sind mit der Abteilung Umwelt, Herrn Rückerl bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 25.11.2019 abzustimmen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz besteht zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachlicher Bedarf zur Klärung folgender Punkte:

Grundsätzlich wird begrüßt, dass die Antragsteller beabsichtigten, durch eine spätere Errichtung einer Photovoltaikanlage erneuerbare Energien zu fördern. Unmittelbar nördlich des betreffenden Carports steht indes ein Baum. Sollte nun dieser entsprechend seinem Naturell sowie den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) ungehindert wachsen, so wird dies über kurz oder lang zu Komplikationen im Solarbetrieb der Anlage führen (s. Abb.1).



Abb. 1: Luftbild Richard-Wagner-Str. 43, Baumbestand; Quelle: Google Earth 06/2019

Da der Standraum des betreffenden Baumes auch aufgrund von (geplanten) baulichen Versiegelungen im Hinblick auf seine zukünftigen Ansprüche als suboptimal bewertet werden muss, fiel in der naturschutzfachlichen Bewertung des Antrages der Blick auch auf die allgemeine Bestockung des Grundstücks. In Punkt 9. d) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bestimmt, mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum bodenständiger (= standortheimischer) Art kommt. Vor dem Hintergrund einer Gesamtgrundstücksgröße von 1.056 m² der beiden Doppelhaushälften wird es daher als sinnvoll und unumgänglich erachtet, einen Freiflächengestaltungsplan zu dem Vorhaben einzureichen. Insbesondere ist dabei auf die ehemaligen Auflagen der Ersatzbaumpflanzungen in der Größenordnung von 20/25 cm (s. Stellungnahme Dr. Baasch, 2007) einzugehen.

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages.

Im Falle einer Wiedervorlage können die oben genannten sowie weitere Themenfelder mit unserem Ressort abgestimmt werden. Unabhängig davon bitten wir um einen Ortstermin zur Kontrolle der geschützten Ersatzpflanzungen. (...)

3. 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, Gehwege, Radweg, Grünfläche inkl. Bäume, Mobiliar; etc.) durchzuführen.
 - Da die Baumaßnahme über die Richard-Wagner-Straße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abtei-

lung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.

- Der Geh- und Radweg ist im Bereich der Baumaßnahme zum Schutz der Benutzer zu sichern.
- 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 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Hinweis an den Antragsteller:

Eine Befürwortung zur Überdachung von zwei offenen Stellplätzen als offener Carport kann unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die naturschutzfachlichen Einwände behoben worden sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.07.2019, Az.: 4.1-0255/19/V auf Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13
Hier: Vordach mit Mülltonnenhäuser, Trennwand zwischen den Terrassen und Balkonen sowie Anpassung der Höhenangaben**

Beschluss:

Die beantragten Abweichungen des Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.07.2019, Az.: 4.1-0255/19/V auf Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage werden befürwortet. Die Änderungen betreffen das Vordach mit Mülltonnenhäusern im nördlichen Eingangsbereich, die Trennwand an der südlichen Fassade zwischen den Terrassen und Balkonen sowie die Anpassung der Höhenangaben zum Bestandsgelände nach Feststellung durch das beauftragte Vermessungsbüro. Die im Bauantrag fehlerhaften Angaben wurden aus dem Spartenplan übernommen.

Hinweis an den Antragsteller:

Die Restmülltonne sowie die Biotonne werden im sogenannten Fullservice aus dem Tonnenhäuschen oder einem sonstigen Stellplatz von Ihrem Grundstück geholt. Dabei darf aber der Laufweg der Müllwerker auf dem Grundstück zum Tonnenstandplatz maximal fünf Meter nicht überschreiten. Sollte der Laufweg länger sein, müssen Sie die Tonnen selbst am Leerungstag an den Straßenrand bereitstellen und die Tonne nach der Leerung wieder auf Ihr Grundstück zurückholen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport (Haus Ost) auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5

zurückgezogen

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage (Haus West) auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5

zurückgezogen

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für eine Wintergartenerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Anwesen Burgweg 2, Fl.-Nr. 90/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Wintergartenerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird befürwortet.
2. 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, 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.
 - Zur Einschätzung der Hangstabilität während des Bauablaufs ist diese noch vor Baubeginn durch einen Geologen zu bewerten. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr als Verursacher.
 - 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.
 - 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 9 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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:

Die beantragten Abweichungen gemäß Austauschplan vom 22.10.2019 zum 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1059/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) werden befürwortet. Die Änderungen betreffen die Ergänzung von insgesamt 3 Gauben auf der Nord- und Südseite anstatt von Dachflächenfenstern, die Änderung der genehmigten großen ostseitigen Gaube in zwei kleine Gauben sowie das versetzen der Vorsatzschale bzw. Abseitenwand nach innen, damit die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoß von 59,50 m² eingehalten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 10 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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:

Die beantragten Abweichungen gemäß Austauschplan vom 22.10.2019 zum 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) werden befürwortet. Die Änderungen betreffen die Ergänzung von insgesamt 3 Gauben auf der Nord- und Südseite anstatt von Dachflächenfenstern, die Änderung der genehmigten großen ostseitigen Gaube in zwei kleine Gauben sowie das versetzen der Vorsatzschale bzw. Abseitenwand nach innen, damit die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoß von 59,50 m² eingehalten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 11 Austauschplan vom 22.10.2019 zum 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:

Die beantragten Abweichungen gemäß Austauschplan vom 22.10.2019 zum 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1060/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) werden befürwortet. Die Änderungen betreffen die Ergänzung von insgesamt 3 Gauben auf der Nord- und Südseite anstatt von Dachflächenfenstern, die Änderung der genehmigten großen ostseitigen Gaube in zwei kleine Gauben, das versetzen der Vorsatzschale bzw. Abseitenwand nach innen, damit die genehmigte Geschossfläche im Dachgeschoß von 59,50 m² eingehalten wird, das Verschieben des Pool um 1,11 m nach Westen und 0,60 m nach Norden sowie das Verschieben des Gartenhauses um 1,11 m nach Westen.

Abstimmung:

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus am PS-Silogebäude 224A für Mischprodukte auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/2
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus am PS-Silogebäude 224A für Mischprodukte wird aus naturschutzfachlicher Sicht zurückgestellt. Die unter Ziffer 2. Geäußerten Einwände sind mit der Abteilung Umwelt, Herrn Rückerl bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 25.11.2019 abzustimmen.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Durchsicht vorhandener bau- und immissionsschutzrechtlicher Unterlagen der zur Bebauung beantragten Grünfläche und dem Abgleich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ ergaben sich zu dem o. g. Verfahren folgende naturschutzfachliche Beanstandungen:
 1. Der Vergleich des gültigen Bebauungsplanes mit dem Satellitenbild von Google Earth v. 03.06.2019 (s. Abb. 1) ergab zum einen, dass die relevante Grünfläche mit aktuell rd. 190 m² größen- und formverändert ist. Diese Entwicklung geht vermutlich auf die Asphaltierung von rd. 50 – 60 m² zurück. Der entsprechende Baukörper liegt größtenteils im westlichen Bereich der Grünfläche und dürfte aus Rangier- und Logistikaspekten errichtet worden sein sollte. Zum anderen sind auf der ursprünglich rd. 250 m² großen Rasenfläche weitere technische Elemente, ggf. eine Tankstelle, installiert worden. Die Existenz von entsprechenden Genehmigungen kann nicht ausgeschlossen werden, allerdings ergab die Sichtung der vorhandenen Flurstücksakte keine derartigen Hinweise.

 2. Gemäß Bebauungsplan Nr. 23 Ziffer 8. „Grünordnung“ handelt es sich bei der Planfläche um eine (neu herzustellende) Grünfläche, auf welcher drei Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen waren. Im Vorfeld des Antragsverfahrens fand keine baumschutzfachliche Ortsbesichtigung statt, sodass nach Inaugenscheinnahme des aktuellen Luftbildes angenommen werden kann, dass dort keine drei Laubbäume im Alter von rd. 30 Jahren stehen. In der Flurstücksakte fehlen entsprechend positive baumschutzrechtliche Verbescheidungen. Der Anbau des Silogebäudes entspricht in etwa den Standräumen der im Bebauungsplan festgesetzten Laubbäume. In den Antragsunterlagen wurden keine geschützten Laubbäume im Umgriff des Bauvorhabens zur Fällung beantragt.

 3. Gemäß Bebauungsplan Nr. 23 B) „Hinweise“ Ziffer 8. „Wandbegrünungen“ sind Wände von fensterlosen Gebäuden und Mauerflächen mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Dieser Hinweis wurde in den Antragsunterlagen im Hinblick auf eine Befreiung nicht berücksichtigt.

 4. Gemäß Bebauungsplan Nr. 23 B) „Hinweise“ Ziffer 10. „Freiflächengestaltungsplan“ Ist Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dieser Hinweis wurde in den Antragsunterlagen im Hinblick auf eine Befreiung nicht berücksichtigt.

 5. Mit dem Anbau des PS-Silogebäudes geht eine Flächenversiegelung von rd. 140 m² einher. Auf diesen boden- und wasserschutzrelevanten Eingriff wurde nicht mit adäquaten Ausgleichsmaßnahmen im Antrag eingegangen.



Abb. 1: Links: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan v. 1995 mit Grünfläche und drei Laubbäumen; rechts: Luftbild Google Earth v. 2019

Von Seiten unserer Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Bauantragsunterlagen naturschutzfachliche Einwände. Diese beziehen sich in erster Linie auf die nicht realisierten Festsetzungen und Hinweise des gültigen Bebauungsplanes vom 22.09.1995 bzw. deren fehlende Kompensation. Für die Beurteilung ist auch erheblich, dass Teile der Grünfläche bereits versiegelt oder überbaut sind.

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle eines positiven Beschlusses können die oben genannten sowie weitere Themenfelder und Ausgleichsmaßnahmen auch im Nachgang mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Eine Befürwortung zur Errichtung eines Anbaus am PS-Silogebäude 224A für Mischprodukte kann incl. der erforderlichen Befreiungen (Baugrenze, Wandhöhe, Grundfläche und Baumasse) unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die naturschutzfachlichen Einwände behoben worden sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 13 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 1 Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
Hier: Fällantrag von 4 Fichten (Grenzbäume)**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V zur Fällung von vier Fichten (Grenzbäume) 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 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 „Großhesselhohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Die zur Fällung beantragten Bäume, vier Rotfichten mit den Baum-Nrn. 10 bis 13 werden - ausgenommen Baum-Nr. 12 - vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV öffentlich-rechtlich zu genehmigen, da aufgrund von Trockenschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Da es sich privat-rechtlich um Grenz- bzw. Nachbarbäume handelt, wurde von den Antragstellern das Einverständnis der (Mit-)Eigentümer, der Erben-gemeinschaft Junge, schriftlich eingeholt.

Die Ersatzpflanzung nach § 6 BaumSchV und Ziffer 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. Da diese Ausgleichspflanzung unterhalb des gesetzlichen Mindestabstandes von 2 Metern zur Grundstücksgrenze liegt, erklärten die Nachbarn dazu ebenfalls ihr Einverständnis.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Der Ort der zu pflanzenden Stieleiche ist parallel zur Grundstücksgrenze um 2 Meter nach Westen zu verschieben, damit deren arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Änderungen in der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die Auflage gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses mit Neubau einer Garage / Pool / Poolhaus auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 31, Fl.-Nr. 263/18 und 263/32

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses mit Neubau einer Garage, einem Pool und einem Poolhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 71,5 m² Geschoßfläche für das best. Wohngebäude (Ziffer A.3.c) und ca. 32 m² Geschoßfläche für den überdeckten Freisitz (Ziffer A.3.g) auf eine GFZ von insgesamt 0,4171 sowie wegen Errichtung eines überdeckten Freisitzes mit einer Fläche von 7,305 x 3,00 m, wegen Errichtung eines Poolhauses mit einer Fläche von ca. 5,00 x 1,80 m sowie wegen Errichtung eines Pools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von nur 1 zusätzlichen Stellplatz anstatt der erforderlichen 2 Stellplätze wird erteilt.
4. 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. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Bei Stellung des Bauantrages waren keine zu fällenden und geschützten Bäume im zu berücksichtigenden Umgriff des Vorhabens vorhanden. Laut gültigen Baumfällbescheid v. 08.01.2019, Az. Sg44_1735_19601, sind allerdings drei Pflanzungen als Ersatz für vier gefällte Bäume, zwei Serbische Fichten und zwei Lebensbäume, auf dem o. g. Grundstück bis Ende des Jahres 2019 durchzuführen. Da diese Bestimmung dato noch nicht realisiert worden ist und deren unmittelbare Umsetzung im Hinblick auf die landschaftsarchitektonischen Planungen im Zusammenhang mit diesem Bauantrag nicht sinnvoll ist, wurde die Pflanzfrist bis Ende 2020 verlängert. Mit dieser Verlängerung geht aber der Verlust an Zuwachs einher. Daher wird folgende Auflage bestimmt:

Die beauftragten Ersatzpflanzungen einer jeweils autochthonen Traubeneiche (Baum „Q2“) und Winterlinde (Baum „T“), Hochstamm Sol.3-4xv mDb., sind abweichend vom Baumfällbescheid in der Größe von mindestens 25-30 cm Stammumfang in einem Meter Höhe im Freiflächengestaltungsplan nachzutragen und unabhängig von der tatsächlichen Verwirklichung des Bauvorhabens entsprechend der Fristverlängerung durchzuführen. Des Weiteren ist Baum „Q1“ ebenfalls in dieser Größe zu pflanzen. Die beauftragten Ersatzpflanzungen sind unabhängig von diesem Bauantragsverfahren bis 31.12.2020 in der erhöhten Größe zu pflanzen.

Die Pflanzungen im Freiflächengestaltungsplan sind nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 16 geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. Auflagen 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, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg sowie die angrenzende Einfahrt des Anwesens Johann-Bader-Straße 33 ist entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze hin, 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

4.700,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 3

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

TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Räumen der Mittagsbetreuung der Grundschule Pullach in Verwaltungsräume der Volkshochschule Pullach auf dem Anwesen Jaiserstr. 13, Fl.-Nr. 258/10

Beschluss:

1. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt bei Vorlage des Bauantrages über diesen incl. der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf dem Bürowege zu entscheiden.
2. Die Zustimmung zur Nutzungsänderung von Räumen der Mittagsbetreuung der Grundschule Pullach in Verwaltungsräume der Volkshochschule Pullach wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital