

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

Sitzungsdatum:	Montag, 25.05.2020
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:40 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Michael Schönlein
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
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 27.04.2020
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Max-Reger-Str. 6, Fl.-Nr. 229/55
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 22, Fl.-Nr. 275/47
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V auf Renovierung und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung einer Garage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64
Hier: Wiedervorlage auf Grund der vorgenommenen Änderungen
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.03.2020, Az.: 4.1-0849/19/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4a, Fl.-Nr. 23
Hier: Grundriss- und Fassadenänderungen sowie Änderung der Geschoßhöhe im KG (westlicher Fitnessbereich)
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.01.2020, Az.: 4.1-0778/19/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
Hier: Änderungen gemäß Anschreiben vom 13.05.2020
- 10 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.04.2020

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.04.2020.

Die Niederschrift wurde mit 5 Stimmen aus der alten Amtsperiode beschlossen. Die 4 neuen Bauausschussmitglieder enthielten sich der Stimme.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Max-Reger-Str. 6, Fl.-Nr. 229/55

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Außenpools außerhalb der überbaubaren Fläche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Seitner Erben“ 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Da sich westlich des geplanten Außenpools verschiedene Sträucher und Hecken befinden, ist vor Durchführung der Baumaßnahme besonderes Augenmerk auf den allgemeinen und den besonderen Artenschutz zu richten. Im Falle tierischen Quartieren in den Gehölzen ist vor einem etwaig notwendigen Rückschnitt sicherzustellen, dass keine Tiere diese als Niststätte (s. § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder als Lebensraum (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG) nutzen. Zudem ist im Hinblick auf die Bauzeit § 39 Abs. 5 Nr. 2 zu beachten. Dieser verbietet, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom **1. März bis zum 30. September** abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses oder zur Gesunderhaltung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzlichen Bestimmungen und Punkte gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
- „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche inklusive Mobiliar und Bewuchs, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
 - Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
 - 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 3.300,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 22, Fl.-Nr. 275/47

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der überbaubaren Fläche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Nr. 1 und 2 sind vor Beginn der Aushub- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang der Kronentraufe (= Schutzbereich) 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 dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.

Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

Der eingetragene Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.

Der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.

Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.

Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzlichen Bestimmungen und Punkte gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.

- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- 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 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V auf Renovierung und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung einer Garage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64
Hier: Wiedervorlage auf Grund der vorgenommenen Änderungen**

Beschluss:

1. Die am 27.03.2020 vorgenommenen Modifikationen zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 12.07.2019, Az.: 4.1-0991/17/V auf Renovierung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung einer Garage werden 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. In diesem Zusammenhang ist jedoch wesentlich, dass die vorangegangenen Stellungnahmen unseres Ressorts (Sg41_1735_17141; Sg41_1735_19072; Sg41_1735_19116; 190719_Luftbild_Habenschadenstraße19) inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.“

Folgende Auflagen werden bestimmt:

1. Die östliche Hangbepflanzung ist zur Erhaltung der Schutzfunktionen des Steilhanges durch die Pflanzung von Weißdorn und Schlehe zu vervollständigen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dahingehend mit dem Eintrag eines dementsprechenden Pflanzverbandes von 2 m x 1,5 m inhaltlich zu ergänzen.
2. Unter Beachtung der Festsetzung Ziffer 8. d) Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ zur Bepflanzung des Grundstücks mit großkronigen Laubbäumen wird im Hinblick auf die wesentlich herabgesetzte Kronengröße der Zieräpfel die Pflanzung eines weiteren gleichartigen Zierapfels festgelegt. Dessen Standort liegt auf derselben Linie der vorhandenen drei in rd. 1 Meter Entfernung von der südlichen Garageneinfahrt. Alle vier Ersatzpflanzungen sind in der Legende mit dem Attribut „standortheimisch“ zu versehen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dahingehend zu ändern.

3. Das Flachdach der Garage ist extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insekten-schutz zu begrünen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dahingehend zu ändern.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte und o. g. Änderungen der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)"

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik sowie die 6 Anlagen zu dieser Stellungnahme werden Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Es wird auf die Stellungnahme vom 19.07.2019 verwiesen. Ergänzend zu dieser Stellungnahme wird zusätzlich noch folgendes beschlossen:

Das Baugeologische Büro Bauer (Geologe der Gemeinde Pullach i. Isartal – GeoAtlas) hat gemäß des Beschlusses der Bauausschusssitzung vom 22.7.2019 die Prüfung der im Anhang angefügten Hanggutachten der GHB Consult GmbH zum Bauvorhaben Habenschadenstraße 19 vor dem Hintergrund der im Geo-Atlas dokumentierten Hangsituation mittlerweile durchgeführt.

Um den Bauablauf und die weitem Festsetzungen hier detaillierter zu besprechen findet am Freitag den 29.05.2020 zu dem behandelnden Top (Änderungsantrag) ein Treffen mit den ausführenden Firmen (Rohbau, Spezialtiefbau, Geologen, Statiker, Spezialtiefbaustatiker) statt. Eine eventuelle Änderung zu den im Anhang angefügten Auflagen des Baugeologischen Büros Bauer und somit der Gemeinde, würde somit im Nachgang zu diesem Termin dem Landratsamt zur Festsetzung weitergeleitet.

Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.03.2020, Az.: 4.1-0849/19/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4a, Fl.-Nr. 23 Hier: Grundriss- und Fassadenänderungen sowie Änderung der Geschoßhöhe im KG (westlicher Fitnessbereich)
--------------	---

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.03.2020, Az.: 4.1-0849/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, dass die Nutzung des Hobby- und Fitnessraumes im Kellergeschoß nicht als Aufenthaltsraum zulässig ist und das die Räume entsprechend im Plan mit „kein Aufenthaltsraum“ gestempelt werden.
2. 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine

Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)"

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans Landratsamt München:

Mit Schriftverkehr vom August 2019 zwischen Landratsamt München und Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde festgestellt, dass Belichtungen ausschließlich über Kellerlichtschächte alleine nicht ausreichen, damit die Qualität von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß entsteht. Jedoch ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal mit geringen technischen Abänderungen, die auf den ersten Blick unerheblich wirken, Lösungen damit die Räume im Kellergeschoß ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Die Gemeinde Pullach i. Isartal sieht die Gefahr, dass auf diesem Wege doch Aufenthaltsräume im Kellergeschoß entstehen könnten, diese dann auf die Geschossfläche angerechnet werden müssten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist vorsichtshalber darauf hin, dass zu einer GFZ-Befreiung die Zustimmung nicht in Aussicht gestellt wird. Aus diesem Grund behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, dass das Kellergeschoß durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüft wird, ob die beiden Hobbyräume wie geplant bzw. auch mit Kellerlichtschächten und Rostabdeckung errichtet worden sind.

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 Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11

Beschluss:

1. Nach ausgiebiger Diskussion im Bauausschuss wurde der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zurückgestellt.
2. Dem Antragsteller wurde signalisiert, dass eine Befürwortung der vorgelegten Planung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Begründet wurde dies, dass aus Sicht der Bauverwaltung das Dachgeschoß rechnerisch knapp ein Vollgeschoß ist und die geplante Firsthöhe mit 11,10 m überschreitet die Zielvorgabe der Gemeinde mit 10,50 m deutlich. Ferner sind ein Einfriedungsplan zur Karl-Schröder-Straße sowie ein Detailschnitt durch den Kellerlichtschacht des Hobbyraumes nachzureichen.
3. Aus der Diskussion ergaben sich noch weitere Kritikpunkte zur vorgelegten Planung. Zum einen fügt sich aus Sicht des Gremiums die geplante „Dachlandschaft“ mit seinen unterschiedlichen Dachneigungen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zum anderen hat sich das Gremium mit der geplanten Tiefgaragenüberdeckung von 0,62 m auseinandergesetzt. Einerseits ist im Bebauungsplan zwar nur eine Mindestüberdeckung von 0,50 m gefordert, so dass die vorgelegte Planung die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Andererseits soll der Bereich über der Tiefgarage gärtnerisch angelegt und auch mit Gehölzen bepflanzt werden können. Dabei sollte die Erdüberdeckung für eine adäquate bzw. zeitgemäße Bepflanzung der Bereiche über der Tiefgarage mindestens 1,0 m betragen. Außerdem wurde noch die Baugrenzenüberschreitung des Treppenhauses von 1,25 m beanstandet. Das Gremium war sich einig, dass die Überschreitung gemäß Bebauungsplan max. 1,0 m betragen kann.

4. Dem Bauherrn wird empfohlen eine geänderte Planung bzw. eine Austauschplanung vorzulegen in der die o.g. Punkte der Ziffern 2. und 3 eingearbeitet werden. Sollte der Antragsteller jedoch an seinem Planungskonzept festhalten, so wurde im Gremium die Einleitung einer Bebauungsplanänderung incl. Zurückstellung des Bauantrages sowie eine Veränderungssperre diskutiert.
5. Bei Vorlage einer Austauschplanung wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt 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.
Die baumschutzfachlichen 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):
 1. Die zur Fällung beantragten Bäume (Baum-Nrn. 1 - 6, 11, 12, 14 - 17, 19, 20) werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat bzw. aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.
 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 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.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Festsetzung unter Ziffer 8. f) Bebauungsplan Nr. 05 zur Hinterpflanzung der Einfriedung wird nach Auffassung unseres Ressorts nur teilweise erfüllt. Daher sind weitere heimische Sträucher (1 Stk./2 Laufmeter Einfriedung) in einer entsprechenden Tektur der Freiflächengestaltungsplanung zu ergänzen.
2. Besonderes Augenmerk ist vor jeglichen weiteren Abriss- und Bauarbeiten auf den Allgemeinen und den Besonderen Artenschutz zu richten. Der Eigentümer des im Bauverfahren beteiligten Nachbargrundstücks, Fl.Nr. 130/3, hat in Schreiben (E-Mails vom 07./13.02.2020) an unsere Fachabteilung angezeigt, dass zum einen die Schwarze Rossameise (*Camponotus herculeanus*) und zum anderen eine große Bergmolchpopulation (*Ichthyosaura alpestris*) auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück vorkommen. Wir bitten, diese artenschutzrechtliche Meldung an die zuständige Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzlichen Bestimmungen und Punkte gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)

6. Bei Vorlage einer Austauschplanung wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Anhand des beengten Straßenquerschnittes wird eine Sondernutzung (Baulager, Kranaufstellung, etc.) auf der Straße seitens der Abteilung Bautechnik nicht befürwortet.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig..
- 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 6.200,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans Landratsamt München:

Mit Schriftverkehr vom August 2019 zwischen Landratsamt München und Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde festgestellt, dass Belichtungen ausschließlich über Kellerlichtschächte alleine nicht ausreichen, damit die Qualität von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß entsteht. Jedoch ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal mit geringen technischen Abänderungen, die auf den ersten Blick unerheblich wirken, Lösungen damit die Räume im Kellergeschoß ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Die Gemeinde Pullach i. Isartal sieht die Gefahr, dass auf diesem Wege doch Aufenthaltsräume im Kellergeschoß entstehen könnten, diese dann auf die Geschossfläche angerechnet werden müssten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist vorsichtshalber darauf hin, dass zu einer GFZ-Befreiung die Zustimmung nicht in Aussicht gestellt wird. Aus diesem Grund behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, dass das Kellergeschoß durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüft wird, ob die beiden Hobbyräume wie geplant bzw. auch mit Kellerlichtschächten und Rostabdeckung errichtet worden sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.01.2020, Az.: 4.1-0778/19/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7 Hier: Änderungen gemäß Anschreiben vom 13.05.2020
--------------	--

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass die Mülltonnen in einer größeren Entfernung von 5,0 m zur Straße geplant werden und weist daraufhin, dass die Mülltonnen nur bis zu einer Entfernung von 5,0 m abgeholt werden.

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.01.2020, Az.: 4.1-0778/19/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, dass die Erdüberdeckung der Tiefgarage nach wie vor mindestens 1,0 m wie in der Baugenehmigung betragen muss. In der vorgelegten Änderungsplanung wird abweichend zur Baugenehmigung eine Erdüberdeckung über der Tiefgarage von 0,70 m geplant. Die erforderliche Austauschplanung ist über die Gemeinde Pullach i. Isartal einzureichen.
2. 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 abgestimmt und in die Freiflächenplanung übernommen.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Der im Baumbestandsplan zur Fällung vorgesehene Baum Nr. 9, eine Waldkiefer, ist zu erhalten. Der Grund für diese Änderung liegt im folgenden kurzfristigen Umstand: Ursprünglich war in der ersten gutachterlichen Stellungnahme zur Freiflächengestaltung davon ausgegangen worden, dass der Nachbarbaum Nr. 10, ebenfalls eine Waldkiefer, als größer dimensionierter und vitalerer Baum eine vergleichsweise bessere Entwicklungsprognose aufweise. Nach aktueller Inaugenscheinnahme ist die Nadel- und Triebbildung der betreffenden Kiefer in dieser Wachstumsperiode nachlassend, sodass durch den Erhalt des Baumes Nr. 9 zum einen ein potentieller Ersatz vorliegt und zum anderen Baum Nr. 10 die Freistellung nach Beseitigen der westlichen Nachbarbäume möglicherweise besser vertragen werde.

Alle übrigen beauftragten Ersatzpflanzungen bleiben davon im Hinblick auf den Standort und die Größe unberührt.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Nr. 9 und 10 sind vor Beginn der Aushub- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang der Kronentraufe (= Schutzbereich) zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.

Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

Der eingetragene Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.

Der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.

Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.

Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzlichen Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital gab bekannt, dass die beiden in der Bauausschusssitzung vom 27.04.2020 zurückgestellten Tagesordnungspunkte TOP 10 und TOP 11 gemäß Beschlusslage auf dem Bürowege ans Landratsamt München weitergeleitet wurde. Der Antragsteller hat eine Austauschplanung vorgelegt, in der die Gauben der Süd-, Ost- und Westseite deutlich zurückgesetzt wurden, so dass die Dachflächen unterhalb der Gauben, wie gefordert jetzt durchlaufen.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital