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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.10.2020
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:05 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug — ab TOP 4 anwesend
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 14.09.2020

2 Bürgerfragestunde

3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

4 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung von Dachgauben auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 68e, Fl.-Nr. 309/16
Hier: Austauschplanung vom 25.09.2020

5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung des Anbaus PS-Silogebäude 224A für Mischprodukte auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/2

6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte, Neubau einer Garage und eines Pools auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 9, Fl.-Nr. 778

7 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 11, Fl.-Nr. 778

8 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung Ladeneinheit in eine Kinderzahnarztpraxis auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 10, Fl.-Nr. 237/82

9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
Hier: Einhausung der Aufzugsüberfahrt

10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507

11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.10.2019, Az.: 4.1-0089/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (11 Stellplätze) auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39

12 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 14.09.2020

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 14.09.2020.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung von Dachgauben auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 68e, Fl.-Nr. 309/16 Hier: Austauschplanung vom 25.09.2020

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung von Dachgauben wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn im Genehmigungsbescheid festgesetzt wird, dass der Lagerraum im Dachgeschoß nicht als Aufenthaltsraum genützt werden darf und dass der Raum entsprechend im Plan „mit kein Aufenthaltsraum“ gestempelt wird.

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 Unterlagen und dem damit einhergehenden Planungsstand grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände. (…)“

3. Die Stellungnahme der Abt. 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Parkbuchten, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan 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 (Leitbaken) sind zu beachten.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- 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 würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.500,- € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung des Anbaus 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 befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des kompletten Anbaus (14,20m x 17,12m) außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um 277,68 m² durch den geplanten Anbau auf eine GR von insgesamt 677,67 m² (Ziffer A.3.d) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Baumasse (BM) um 1.907,51 m³ durch den geplanten Anbau auf eine BM von insgesamt 6.907,51 m³ (Ziffer A.3.f) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ 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 (s. Anschreiben Errichtung Anbau v. 30.09.2020) übernommen.
Vom Grundsatz her behalten die in der Stellungnahme vom 28.08.2019
(Az. Sg41_1735_19152) festgestellten naturschutzfachlichen Sachpunkte und Rechtsinhalte zu dem o. g. Verfahren weiterhin ihre Gültigkeit.

Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Die Ersatzpflanzungen (5 standortsheimische Laubbäume, StU 20/25) sind nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 23 geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.
Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen vorbehaltlich einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 rd. **250 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte, Neubau einer Garage und eines Pools auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 9, Fl.-Nr. 778

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte, Neubau einer Garage und eines Pools wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 4,5 m² auf eine GRZ von 0,2090 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 52,5 m² auf eine GFZ von 0,4517 (Ziffer A.3.c), wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das An-

bringen eines Wärmedämmverbundsystems (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung einer Doppelgarage die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht zusammengebaut wird (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
Begründung:
Die Befreiungen (GRZ / GFZ / Baugrenze) können erteilt werden, da sie ausschließlich durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems bzw. eines überdeckten Freisitzes resultieren. Die angegeben Zahlen bezüglich der GRZ / GFZ beziehen sich auf das Gesamtgrundstück bzw. auf beide Doppelhaushälften, weil beide Haushälften auf dem gleichen Grundstück (Fl.-Nr. 778) errichtet wurden. Die Befreiung zur Errichtung einer Garage kann erteilt werden, da die bestehende Garage, an die eigentlich angebaut werden müsste, relativ weit im Grundstück steht. Dadurch dass die Garage im Abstand von 5,0 m straßennah errichtet wird, wird die versiegelte Fläche auf das erforderliche Minimum reduziert.

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).

   Folgende Auflagen werden bestimmt:

   - Das Bauvorhaben zieht keine Baumfällungen nach sich. Die umfangreichen zusätzlichen Pflanzungen und Auflagen (Nrn. 7 – 12) sind nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 01 geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

   - Die Errichtung der Doppelgarage mit Zufahrt ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass der Wurzelraum der im Süden stehenden Baumgruppe (Nrn. 1 – 3) größtmöglich nach dem aktuellen Stand der Technik geschützt wird. Daher wird die Erstellung eines Wurzelsuchgrabens festgesetzt, um die genaue Lage und Dimensionierung etwaig notwendiger Punktfundamente und/oder einer Wurzelbrücke im Bereich der westlichen Garagenmauer bestimmen zu können.

   - Zum Schutz der im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan eingetragenen Bestandsbäume sind vor Beginn der Bauarbeiten Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) 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 dieser Baumschutzeinrichtung durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahme unter Angabe des Genehmigungsbescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Der Schutzzaun um den Gemeindebaum ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Dieser Schutzbereich ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.

   Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

   Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **200 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

   - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.

   - 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.

   - Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als dritte Zuwegung (Schleichweg) wird nicht zugestimmt. Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend mit Leitbaken zu schützen.

   - 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 11.250,00 € 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 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachge-

schoss einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 11, Fl.-Nr. 778

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau, Umbau sowie Erneuerung Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 4,5 m² auf eine GRZ von 0,2090 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 52,5 m² auf eine GFZ von 0,4517 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
   Begründung:
   Die Befreiungen (GRZ / GFZ / Baugrenze) können erteilt werden, da sie ausschließlich durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems bzw. eines überdeckten Freisitzes resultieren. Die angegeben Zahlen bezüglich der GRZ / GFZ beziehen sich auf das Gesamtgrundstück bzw. auf beide Doppelhaushälften, weil beide Haushälften auf dem gleichen Grundstück (Fl.-Nr. 778) errichtet wurden.

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).

   Das Bauvorhaben zieht keine Baumfällungen nach sich. Die umfangreichen zusätzlichen Pflanzungen und Auflagen (Nrn. 7 – 12) sind nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 01 geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

   Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

   Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.
   Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
   Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **150 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

   Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

   - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.

   - 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.

   - Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als dritte Zuwegung (Schleichweg) wird nicht zugestimmt. Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend mit Leitbaken zu schützen.

   - 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 11.250,00 € 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 zur Nutzungsänderung Ladeneinheit in eine Kinderzahnarztpraxis auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 10, Fl.-Nr. 237/82

Beschluss:

Der Antrag auf Nutzungsänderung von einer Ladeneinheit in eine Kinderzahnarztpraxis wird befürwortet. Die zusätzlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

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 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
Hier: Einhausung der Aufzugsüberfahrt

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V zur Einhausung der Aufzugsüberfahrt des Einfamilienhauses wird befürwortet.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird nicht befürwortet.
   Begründung:
   Bei dem genehmigten Bauantrag vom 05.08.2019 zur Errichtung des Mehrfamilienhauses wurde der Antrag deswegen in der BA-Sitzung am 14.01.2019 zurückgestellt, weil unter anderem die GRZ über 0,21 gelegen ist. Die GRZ wurde anschließend nochmals geringfügig reduziert, so dass sie unter 0,21 war. Diese Überschreitung wurde dann in der BA-Sitzung am 04.02.2019 befürwortet bzw. befreit. Die GRZ des vorliegenden Antrags liegt mit 0,2249 deutlich über den seinerzeit befürworteten 0,2099!
   Ebenso wird die max. zulässige GFZ mit 0,4138 überschritten. Diese Überschreitung resultiert ausschließlich durch den überdeckten Freisitz und könnte befürwortet werden.
   Genauso könnten die Kellerlichtschächte sowie der Außenpool, wenn er wegen dem Gebot der Rücksichtnahme des direkten Nachbarn gegenüber 2,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt wird, außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet wird.

2. Ergänzend zu Ziffer 1. bestehen für den Bauausschuss erhebliche Bedenken bezüglich der Versiegelung im Bereich der Tiefgarage bzw. der unterirdischen Grenzbebauung. Das Gremium würde zum Nachweis der KFZ-Stellplätze eine Doppelgarage mit einem Stellplatz im Vorstauraum der Doppelgarage bevorzugen, da erheblich weniger Fläche versiegelt werden würde. Auf Grund von einer Signalwirkung für andere Bauwerber bestehen ebenso gegen die Rooftop-Terrasse über dem Dachgeschoss bezüglich des Nachbarschutzes Bedenken.

3. Sollte der Bauwerber auf die Bedenken des Bauausschusses nicht eingehen wollen, behält sich der Bauausschuss vor, dem Gemeinderat eine Bebauungsplanänderung mit Veränderungssperre vorzuschlagen.

4. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 15 m² Grundfläche auf eine GRZ von 0,2249 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von ca. 83,00 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,4138 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung von Kellerlichtschächten sowie eines Außenpools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

5. 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 Unterlagen und dem damit einhergehenden Planungsstand grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Zum Schutz des im unmittelbaren Umgriff des Bauvorhaben gelegenen Gemeindebaumes mit der Nr. 6 ist vor Beginn der Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang Grenze der Grünfläche zu Gehweg und Fahrbahn (= Schutzbereich) zu errichten. Dieser Schutzzaun ist aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung dieser Baumschutzeinrichtung durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahme unter Angabe des Genehmigungsbescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
Der Schutzzaun um den Gemeindebaum ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
Dieser Schutzbereich 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 des zu schützenden Baumes 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 Baumkrone des Gemeindebaumes liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.
Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **100 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden.
(…)“

6. Die Stellungnahme der Abt. 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.

- 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.

- Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.

- Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.

- 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 12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
  (…)“

Hinweis an den Antragsteller und ans Landratsamt München:
Analog zur Baugenehmigung vom 08.05.2019, Az.: 4.1-0111/19/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird die Zustimmung des geplanten Bauvorhabens in Aussicht gestellt, wenn eine Austauschplanung der Gemeinde Pullach i. Isartal vorgelegt wird, in der eine GRZ-Überschreitung incl. Lichtgraben unter 0,2100 ausgewiesen wird.
Die restlichen noch beantragten Befreiungen könnten unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn im Genehmigungsbescheid festgesetzt wird, dass der Fitness- und Hobbyraum im Kellergeschoß sowie der Speicherraum im Dachgeschoß nicht als Aufenthaltsräume genützt werden dürfen und dass die Räume entsprechend im Plan „mit kein Aufenthaltsraum“ gestempelt werden.
Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung zu einem eventuell später geplanten Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken nicht in Aussicht gestellt werden kann, da einer weiteren Überschreitung der GFZ nicht mehr zugestimmt werden kann.
In sämtlichen Eingabeplänen sind das natürliche sowie das geplante Gelände nicht angegeben!

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.10.2019, Az.: 4.1-0089/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (11 Stellplätze) auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.10.2019, Az.: 4.1-0089/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (11 Stellplätze) wird nicht befürwortet. Gegenüber der Baugenehmigung erhöht sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2255, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,4075 sowie die straßenseitige Baugrenze wird unterirdisch mit der Tiefgarage sowie dem Untergeschoß um weitere ca. 1,40 m überschritten. Ebenso ist die genehmigte Garage für das rückwärtige Bestandsgebäude nicht mehr anfahrbar. Der genehmigte Stellplatz für das Bestandsgebäude müsste mit einer Dienstbarkeit in der neu errichteten Tiefgarage auf Dauer gesichert werden.

2. Das Einvernehmen zur den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der zusätzlichen Überschreitung von ca. 15 m² auf insgesamt ca. 20 m² Grundfläche auf eine GRZ von 0,2255 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von ca. 2,5 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,4075 (Ziffer A.3.c) sowie wegen der Errichtung der Tiefgarage und des Untergeschosses um zusätzliche ca. 1,40 m, auf eine Tiefe von insgesamt ca. 3,40 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Änderungsantrag grundsätzlich keine Einwände, zumal potentielle Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und deren Ersatzmaßnahmen bereits in einem vorangehenden Antragsverfahren abgeklärt worden sind. Dabei behält die Stellungnahme, Az. Sg44_1735_19003 vom 08.01.2019, weiterhin ihre Gültigkeit und ist inhaltlicher Bestandteil dieser Stellungnahme.

   Die Verschiebung des Standorts der Ersatzpflanzung Nr. 4 wird begrüßt, da dadurch eine Verbesserung im Hinblick auf den durchwurzelbaren Raum einhergeht.

   Besonderes Augenmerk ist auf den im unmittelbaren Umgriff des Bauvorhabens stehenden nördlichen Baumbestand, insbesondere zwei grenznahe Obstbäume, des Anwesens Hilariastraße 7 (s. Schreiben Eheleute Coester v. 12.10.2020 in Anlage) zu richten. Dieser ist nicht im eingereichten Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan erfasst, obwohl die Bäume näher als 5 m zur Grenze stehen. Da die Bäume zudem aufgrund ihrer Größe vom Schutzgegenstand der gemeindlichen Baumschutzverordnung erfasst (§ 4) erfasst werden, sind diese in den Plänen nachzutragen und durch entsprechend beauflagte Maßnahmen während der Bauarbeiten zu schützen.

   Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

   Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.
   Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
   Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen und die Errichtung der Tiefgarage rd. **150 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

   Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden.
   (…)“

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

1. <u>Errichtung der Tiefgarage – Verbau:</u>

Die Gebäudeaußenkante der Tiefgarage hat einen Abstand von 2,30 m zur Grundstücksgrenze. Die Abgrabungstiefe gegenüber dem Straßenniveau (ab U.K. Bodenplatte, ohne Fundament) beträgt 7,94 m. Im Bereich des rund 3 m tiefen Lüftungsschachtes verringert sich der Abstand zur Straße auf 1,60 m.
Um diese Bauwerk zu errichten ist die Erstellung eines Verbaus entlang der Straße zwingend erforderlich. Da sich in der Straße setzungsempfindliche Leitungen befinden muss der Verbau setzungsfrei ausgeführt werden.
Die Ausführung des Verbaus bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
Wird eine Verbauart gewählt die eine Rückverankerung (z. B: Verpressanker) im Straßenbereich erforderlich macht, ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümer der Straße einzuholen. Die Gemeinde behält sich vor für die Nutzung des öffentlichen Grundes Gebühren und Auslagen zu erheben.
Vor Beginn der Verbau- oder Abgrabungsarbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und Spartenträgern zur Verfügung zu stellen.

2. <u>Straßenbau:</u>

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.

- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.

- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 5.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

<u>Abstimmung:</u>
Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital