

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

Sitzungsdatum:	Montag, 08.02.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek

2. Stellvertreter

Marianne Stöhr

GRin Stöhr ab TOP 2 anwesend.

Schriftführer/in

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich
Michael Schönlein

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch
GR Ptacek.
GR Wülleitner entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.

Wilhelm Wülleitner

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 18.01.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.05.2020, Az.: 4.1-0988/19/V (Haus Ost) und 4.1-1009/19/V (Haus West) zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Doppelcarport auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5
Hier: Änderung der Dachbegrünung auf der Doppelgarage sowie dem Doppelcarport
- 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V (Haus 1) und 4.1-0119/20/V (Haus 2) zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nrn. 293/9 und 293/12
Hier: Neupflanzung für eine nicht genehmigte Baumfällung (Douglasie)
- 5 Bauvoranfrage mit 2 Planungsvarianten zu einer möglichen Bebauung auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3
- 6 Austauschplanung vom 10.09.2020 zum 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
Hier: Änderung der TG und des UG, Entfall der Einhausung des PKW-Aufzugs
- 7 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 8 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.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund gibt bekannt, dass es im Vollzug der neuen Abstandsflächensatzung erste Probleme gegeben hat. Herr Vital von der Bauverwaltung wird diese beim Tagesordnungspunkt 8 (TOP 8) „Allgemeine Bekanntgaben“ vortragen.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 18.01.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 18.01.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Herr Brandl, Pullach Gartenstadt:

Der Tagesordnungspunkt 4 (TOP 4) gibt für ihn den Anlass einige allgemeine Fragen an den Bauausschuss zu richten:

1. Die Fällung des Baumes auf dem Anwesen beobachten mehrere Nachbarn und auch einige Spaziergänger. Wenn Zweifel bestehen, ob die Baumfällung rechtmäßig bzw. genehmigt ist, an wen wendet man sich?
2. Aus der Tagesordnung ist zu ersehen, dass es sich bei dem Antrag in der Erlenstraße um zwei Flurnummern handelt. Auf welchem Grundstück bzw. welcher Flurnummer muss die Ersatzpflanzung geleistet werden? Auf demselben Grundstück oder kann sich der Antragsteller ein Grundstück auswählen?
3. Bedarf es für die Ersatzpflanzung eines Änderungsantrages zur Baugenehmigung?
4. Da es bei dem Änderungsantrag nur um die Ersatzpflanzung geht, schließt Herr Brandl daraus, dass am Bauvorhaben als solches keine Änderung stattfindet.
5. Leider werden die Geldbußen nicht so sein, dass der erwirtschaftete Vorteil bzw. die erwartete Wertsteigerung der Immobilie abgeschöpft wird. Welcher Rahmen ist bei dem Ordnungswidrigkeitsverfahren vorgesehen?

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund:

Zu 1.

- Wenn Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Baumfällung bestehen, muss entweder bei der Gemeindeverwaltung oder außerhalb der Bürozeiten bei der Polizei angerufen werden.

Zu 2.

- Die Ersatzpflanzung muss auf demselben Grundstück gepflanzt werden.

Zu 3.

- Ja, es ist ein Änderungsantrag zur Baugenehmigung erforderlich. Der Erhalt des Baumes bzw. die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen waren auch Bestandteil der Baugenehmigung.

Zu 4.

- Ja, das ist richtig. Am Bauvorhaben als solches werden keine Änderungen vorgenommen.

Zu 5.

- Grundsätzlich ist für das Bußgeldverfahren das Landratsamt zuständig. Der Rahmen in diesem Verfahren geht bis zu 50.000 €.

TOP 3	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.05.2020, Az.: 4.1-0988/19/V (Haus Ost) und 4.1-1009/19/V (Haus West) zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Doppelcarport auf dem Anwesen Gistlstr. 26, Fl.-Nr. 229/5 Hier: Änderung der Dachbegrünung auf der Doppelgarage sowie dem Doppelcarport
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.05.2020, Az.: 4.1-0988/19/V (Haus Ost) und 4.1-1009/19/V (Haus West) zur Änderung der Dachbegrünung auf der Doppelgarage sowie dem Doppelcarport wird nicht befürwortet. Begründet wird dies durch die Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 2.).
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Antragsdokumente naturschutzfachliche und formale Einwände. Aus nachfolgenden Gründen erfolgt die Ablehnung des Antrages:

A. Geltungs- und Anwendungsbereich der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 31.01.2020

Die Satzung der Gemeinde Pullach i. Isartal über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen ist am 31.01.2020 in Kraft getreten. In dieser ist unter § 5 Abs. 4 bestimmt, dass Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen sind. Dadurch soll dem Grad der Versiegelung entgegen gewirkt und das gemeindliche Mikroklima verbessert werden.

Der zum o. g. Bauvorhaben eingereichte Plan „Erdgeschossgrundriss mit rot umgrenzten Flächen der Dachbegrünung“ vom 28.01.2021 geht auf einen Entwurf der Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung zurück, welche von den Antragstellern erstmalig zur Behandlung in der Bauausschusssitzung vom 04.11.2019 eingereicht worden war, allerdings dann am selben Tag per E-Mail zurückgezogen worden ist. Ein auf diesem Entwurf basierender mit Handeintrag geänderter Plan ging am 28.01.2020 in der Abteilung Bauverwaltung ein. Unter anderem wurde darin eine bauliche Änderung der Dachkonstruktion (Dachbegrünung) durchgeführt. Die Genehmigung des Planes erfolgte am 27.05.2020 durch das Landratsamt München. Vorab zu dieser wurde am 12.05.2020 ebenfalls per Handeintrag eine weitere Tektur von der Genehmigungsbehörde durchgeführt. Diese bezog sich nicht auf die Dachbegrünung, sondern auf die Wuchsgrößen der Ersatzpflanzungen und wurde von der Antragstellerseite per E-Mail beantragt. Eine Streichung der besagten Dachbegrünungen wurde in dieser neuerlichen Tektur nicht verlangt.

Diese zweite Tektur der Freiflächengestaltungsplanung wurde finaler Bestandteil des Genehmigungsbescheides.

Unsererseits besteht daher die Auffassung, dass zum Zeitpunkt der letzten Änderung all die darin eingetragenen Attribute in die Anwendungsbereiche der jeweils gültigen Rechtsvorschriften - also auch in die novellierte Stellplatzsatzung - fallen. Daher entsprach der damalige Handeintrag zur Errichtung der Dachbegrünung zum Zeitpunkt der beantragten Tektur am 12.05.20 den Bestimmungen zur Versiegelung und Hinterpflanzung der seit 31.01.2020 gültigen Satzung (§ 5 Abs. 4) und wurde folglich in dieser Form am 27.05.20 (Az. 4.1-1009/19/V) genehmigt. Dies wird im entsprechenden Bescheid der Genehmigungsbehörde unter dem Hinweis Ziffer 7. bestätigt: „Die Festsetzungen (...) der Stellplatzsatzung Nr. 0002/20/GOV vom 31.01.2020 (...) sind einzuhalten (...).

Maßgeblich ist somit bei der Anwendung der Stellplatzsatzung nicht der Zeitpunkt, wann diese in Kraft getreten ist, sondern der Entscheidungszeitpunkt zum Bauantrag der Bauaufsichtsbehörde, demnach der 27.05.20. Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist das erste Argument der Antragstellerseite, eine Befreiung von § 5 Abs. 4 Stellplatzsatzung zu erhalten, abzulehnen.

B. Bodenversiegelung; Klimaschutz und Kupferdach; Ökobilanz von Dachbegrünungen

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 und klimaschädlich.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch den Baukörper, die Garagen und zulässige Nebenflächen rd. **300 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Die Flurstücks-Nrn. 229/5 und 229/93, Gistlstraße 26 und 26a, haben in Summe eine Fläche von 960 m². Gemäß den Angaben im Antrag sollen davon rd. 86 m² mit aus Kupfer gefertigten Flachdachflächen überbaut werden. Dächer aus Kupfer können lösliche und unlösliche Metallverbindungen abschwemmen, die schädigend für die Umwelt sind. Kupferdächer sind zudem durch Sonneneinstrahlung leicht erhitzen und wirken sich daher, anders als Dachbegrünungen, negativ auf das gemeindliche Mikroklima aus.

Vor diesem klimaschutzrelevanten Hintergrund ist das zweite Argument der Antragstellerseite, eine Befreiung von § 5 Abs. 4 zu erhalten, und die Garagen- und Dachbegrünung gegen eine Ausführung aus Kupfer zu ersetzen, abzulehnen.

Als letzten von drei Gründen gaben die Antragsteller an, dass das Vorhandensein von Wäldern in der Umgebung, die Durchgrünung und der Gegensatz zu Innenstadtbereichen der Gemeinde dazu beitragen, das Bauvorhaben von der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung befreien zu können. Zudem sei die Ökobilanz von extensiv begrünten Dächern negativ. Diese Rechtfertigungsgründe sind weder geeignet noch richtig, da dadurch kein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Versiegelung geschaffen worden ist. Es wird aber begrüßt, dass sich die Antragsteller kritisch mit der Ökobilanz einer Dachbegrünung auseinandergesetzt haben. Jedoch wurde fälschlicherweise die Verwendung von „kargen Grünland des Hochgebirges“ als Bewertung herangezogen. Dies ist durch die Vorgaben der Stellplatzsatzung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund bieten wir an, sich zu einer nachhaltigen baulichen Ausführung der Dachbegrünung und zur Zusammensetzung der Wirts- und Nektarpflanzen von unserem Ressort beraten zu lassen.

Vor diesem ökologischen Hintergrund ist auch das dritte Argument der Antragstellerseite, eine Befreiung von § 5 Abs. 4 zu erhalten, abzulehnen.

C. Anforderungen von Freiflächengestaltungsplänen

In der vorliegenden Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung ist der westliche Teil des Grundstückes und Nachbarbäume im unmittelbaren Umgriff des Bauvorhabens nicht abgebildet. In diesem Zusammenhang bitten wir, dies nachzuholen und die Erläuterung zur „Erklärung über schützenswerte Bäume“ und zur Fertigung des Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplans zu beachten.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, im Falle einer Tektur die Inhalte der Stellplatzsatzung Nr. 0002/20/GOV § 5 zur Versiegelung und Nachpflanzung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG vollumfänglich in den Genehmigungsbescheid sowie die Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung entsprechend aufzunehmen. Das bedeutet, dass sowohl „die Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports mit extensiver (Dach-)Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen“ sind. Diese Bestimmung ist auch bei der bestehenden Baugenehmigung in vollem Umfang umzusetzen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

**TOP 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V (Haus 1) und 4.1-0119/20/V (Haus 2) zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nrn. 293/9 und 293/12
Hier: Neupflanzung für eine nicht genehmigte Baumfällung (Douglasie)**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V (Haus 1) und 4.1-0119/20/V (Haus 2) zur Neupflanzung für eine nicht genehmigte Baumfällung (Douglasie) wird nur unter der Bedingung befürwortet, wenn alle Auflagen (Nr. 1 – 7) aus der Stellungnahme der Abteilung Umwelt als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden. Da die Entfernung der Douglasie ohne Genehmigung erfolgte, ist uns insbesondere wichtig, dass das Ordnungswidrigkeitsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde eingeleitet wird.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) am 30.10.20 wurde dem gemeindlichen Baumschutzbeauftragten die Entfernung einer überstarken (U = 324 cm), sehr vitalen und prächtigen Douglasie auf dem o. g. Anwesen angezeigt. Bei der sich unmittelbar anschließenden Kontrolle vor Ort war bereits der gesamte Baum verschwunden (s. Abb.1). Am selben Tag erfolgte die Meldung dieses baumschutzrechtlichen Verstoßes im Rahmen des laufenden Bauvorhabens zuständigkeitsgemäß an die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises München.

Ausgehend vom Durchmesser des verbliebenen Stockes ergab eine nachträglich durchgeführte Holzvolumenabschätzung (nach Denzin) einen angenommenen Derbholzvorrat von rd. 10,5 Festmeter. Dieser Wert entspricht einer Kohlenstoffspeicherung von rd. 10 t CO₂. Ein Baum dieser Größe filtert jährlich ungefähr die Menge an CO₂ aus der Luft, welche 2 – 3 Menschen ausatmen.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben fanden im Frühjahr des Jahres 2020 bereits umfangreiche baumschutzfachliche Abstimmungen mit dem ehemals zuständigen Landschaftsarchitekturbüro statt - mit dem Ziel, die Douglasie unbedingt zu erhalten und Schaden von ihr abzuhalten. Diese Bemühungen schlugen sich in Form von angemessenen Baum-

schutzmaßnahmen in der Baugenehmigung nieder. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der letztjährigen Verlegung von Fernwärmeleitungen entlang der Grundstücksgrenze ein bautechnischer Mehraufwand entstanden ist, indem der straßenseitige Wurzelraum des Baumes durch Suchgrabungen sondiert und durch eine Umleitung des Trassenverlaufes umgangen worden ist. Dabei fanden neben dem Schriftverkehr mehrere Vororttermine des gemeindlichen Baumschutzbeauftragten mit dem zuständigen Bauunternehmen der IEP statt.

Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Vorgeschichte ist unser Ressort der Auffassung, dass das äußerst schnell umgesetzte Beseitigen der Douglasie weder fahrlässig noch aus Versehen passierte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der verantwortliche Bauherr diese Rechtsverletzung und nachfolgende Konsequenzen billigend in Kauf genommen hat.

Von Seiten der Umweltabteilung werden folgende naturschutzfachliche Auflagen im Zusammenhang mit der eingereichten Tektur der Freiflächengestaltungsplanung bestimmt:

1. Die gefällte Douglasie wurde vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Ein Grund zur Erteilung einer Genehmigung oder Befreiung zum Entfernen nach § 5 BaumSchV lag nachweislich zum Zeitpunkt der Fällung nicht vor. Ihre Schutzwürdigkeit war ob der sehr guten Vitalität maßgebend. Ein Ausnahmetatbestand (§ 4 BaumSchV) zur Erfüllung der Verkehrssicherheit war ebenfalls nicht gegeben. Nach Art. 57 Ordnungswidrigkeiten Bayerisches Naturschutzgesetz kann mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig geschützte Bäume ohne Genehmigung bzw. Befreiung entfernt.

Wir bitten die zuständige Bauaufsichtsbehörde, diese nach § 7 BaumSchV begangene Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG entsprechend zu vollziehen. Bei der Höhe des Bußgeldes soll das vorsätzliche Handeln Beachtung finden. Zudem soll in dessen Bemessung der monetäre Vorteil einfließen, welchen die illegale Beseitigung des Baumes für das Bauvorhaben und das Anwesen mit sich brachte.

Verstöße gegen sonstige baumschutzfachliche Auflagen in den Festsetzungen der Baugenehmigung bleiben davon unberührt.

2. Die Ersatzpflanzung eines standortsgerechten Spitzahorns ist nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Baum gemindert worden ist. Unter Anwendung von § 6 Abs. 3 BaumSchV wird folgende zusätzliche Auflage bestimmt: Als Pflanzgröße für die Ersatzpflanzungen wird ein Mindeststammumfang von 25/30 cm statt der in der Freiflächengestaltungsplanung eingetragenen Größe 20/25 cm festgesetzt.
3. Da der jetzige Standort der Ersatzpflanzung die arttypischen Standraumansprüche zukünftig nur teilweise erfüllen wird, wird hiermit bei der Genehmigungsbehörde beantragt, den Standort des Baumes per Handeintrag in der Tektur soweit nach Süden zu verschieben, bis die vorschriftsmäßigen Mindestabstände zur Straße bzw. zum südlichen Nachbarn erreicht sind. Durch die Leitungsverlegung der Fernwärme ist in diesem Bereich sichergestellt, dass das zukünftige Wurzel- und Höhenwachstum zu keinerlei bautechnischen Schwierigkeiten bzw. Beeinträchtigungen von Gebäuden führen wird.
4. Die Ersatzpflanzung ist unter Beachtung der Pflanzzeiten spätestens 6 Monate nach Genehmigung dieses Antrages und fachmännisch vorzunehmen.
5. Bei Verwendung eines Baumes oder Strauches mit Drahtballen ist dieser vor der Pflanzung zu öffnen.

6. Nach erfolgter Ersatzpflanzung ist diese der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzung unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.
7. Sollten bis zu diesem Zeitpunkt die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen sein, ist zusammen mit der Pflanzung ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 Meter zu errichten. Dieser Schutzzaun ist aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist 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.



Abb. 1 vom 30.10.20 zeigt den ehemaligen Standort des illegal gefällten Baumes; von der überstarken Douglasie war nur noch der Stock übrig; mit der Errichtung des beauftragten Baumschutzzaunes war trotzdem begonnen worden

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 den Baukörper, die Garagen und zulässige Nebenflächen rd. **250 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung und die zusätzlich bestimmten Auflagen 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 nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll im Fall der Ersatzpflanzung des illegal gefälltten Baumes ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

GR Müller-Klug bittet darum, dass der Gemeinderat über die Entscheidung zum Ordnungswidrigkeitsverfahren informiert wird.

TOP 5 Bauvoranfrage mit 2 Planungsvarianten zu einer möglichen Bebauung auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3

Beschluss:

Zu ihren Fragen aus der Bauvoranfrage vom 27.01.2021 wird folgender Beschluss gefasst:

1. Sind beide Bebauungsvarianten von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.2.a des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ ist für das antragsgegenständliche Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist allgemein zulässig.

2. Sind die Neubauten der beiden Bebauungsvarianten

a. mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.3.h des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 4. Bebauungsplanänderung ist eine Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen oder bestehenden Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Firstes.

b. mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.3.h des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 4. Bebauungsplanänderung ist eine Wandhöhe von 7,30 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

c. Ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Wandhöhe von 7,30 m an der Isarhangseite möglich?

Eine Zustimmung zur Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe von 7,30 m an der Isarhangseite wird nicht in Aussicht gestellt.

3. GRZ / GFZ

a. Ist die Erhöhung der GFZ auf 0,40 planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.3.c des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ ist für das antragsgegenständliche Grundstück eine max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,30 festgesetzt. Grundsätzlich kann bis zu einer GFZ von 0,40 eine Befreiung beantragt werden. Eine abschließende Entscheidung über die Befreiung wird bei Vorlage einer genaueren Planung bzw. im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Ebenso wird im Verfahren noch zu klären sein, welche Fläche zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) als Bauland herangezogen werden kann. Insbesondere wird vor dem Hintergrund der sensiblen Lage an der Hangkante bzw. im Landschaftsschutzgebiet eine Neubaumaßnahme gegenwärtig kritisch gesehen.

b. Bezieht man sich bei der Bemessungsgrundlage der GRZ auf das Erdgeschoss?

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach den Bestimmungen von § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 ermittelt.

c. Werden Aufenthaltsräume in den Untergeschossen analog Dachgeschoss in der GFZ berücksichtigt?

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nach den Bestimmungen von § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 ermittelt. D.h., dass in Geschossen die nicht Vollgeschosse sind, Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände auf die Geschößfläche angerechnet werden.

4. Neubau im Landschaftsschutzgebiet

a. Ist die Errichtung von Neubauten im Flurstück 40/3 zulässig?

Gemäß rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ liegt das antragsgegenständliche Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. In diesem Bebauungsplan wurde für das Grundstück ein Baurecht von 0,20 für die GRZ und 0,30 für die GFZ festgesetzt. Unter Einhaltung der naturschutzfachlichen Belange bzw. der Baumschutzverordnung können Neubauten in Aussicht gestellt werden. Die Planungen sind mit den o.g. Belangen in Einklang zu bringen und mit der Abteilung Umwelt, Herrn Rückerl bei uns im Hause bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München abzustimmen. Da im Bebauungsplan kein expliziter Bauraum festgesetzt wurde, bestimmt sich dieser für die geplanten Bauvorhaben zwischen der fiktiven Baugrenze an der Straßenbegrenzungslinie (Bestandsgebäude auf der Ostseite der Habenschadenstraße) sowie der natürlichen festgesetzten Isarhangkante im Bebauungsplan. Die Zustimmung außerhalb dieser Grenzen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

b. Besonders vor dem Hintergrund, wegen der sensiblen Lage des antragsgegenständlichen Grundstücks, das im Landschaftsschutzgebiet und an der Hangkante am Isarhochufer liegt, wird eine Baumaßnahme gegenwärtig sehr kritisch gesehen. Aus diesem Grund behält sich der Bauausschuss vor, dem Gemeinderat auch eine Bebauungsplanänderung zu empfehlen.

5. Schwimmbecken im Landschaftsschutzgebiet

a. Ist der Abriss des vorhandenen, außenliegenden Schwimmbeckens im Landschaftsschutzgebiet zulässig?

Ja

b. Ist die Erstellung von neuen Schwimmbecken im Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich zulässig?

Auf die Ziffer 4.a. wird verwiesen.

6. Tiefgaragenzufahrt

a. Ist eine Befreiung der vorgegebenen 5m von der Straßenbegrenzungslinie an der

Garageneinfahrtsseite planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung von Garagen innerhalb des 5,0 m – Bereichs zur Straßenbegrenzungslinie kann nicht in Aussicht gestellt werden.

7. Welche Dachform ist planungsrechtlich zulässig?

a. Mansardenwalmdächer

Gemäß Ziffer A.5.b des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ haben sich die Bauvorhaben bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Mansardenwalmdach fügt sich in die nähere Umgebung ein.

b. Flachdächer

Gemäß Ziffer A.5.b des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ haben sich die Bauvorhaben bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Flachdach fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

c. Walmdächer

Gemäß Ziffer A.5.b des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ haben sich die Bauvorhaben bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Walmdach fügt sich in die nähere Umgebung ein.

d. Pultdächer

Gemäß Ziffer A.5.b des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ haben sich die Bauvorhaben bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Pultdach fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

8. Baunutzungsverordnung

a. Wird für die Planung weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde gelegt?

Ja, dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1977 zu Grunde.

9. Zusätzlich zu den Fragen 1-8 wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) in Anbetracht der Tatsache, dass das o. g. Bauvorhaben gleich mehrere naturschutz- und forstfachliche Rechtsvorschriften tangiert, bezieht die Abteilung Umwelt hinsichtlich des eingereichten Fragenkataloges folgendermaßen Stellung:

A. Naturschutzrecht

Das die o. g. Bauvoranfrage betreffende gesamte Grundstück liegt innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des **Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ ID 00384.01**. Daher findet hier naturschutzfachlich die Rechtsverordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als Landschaftsschutzgebiet vom 18. Februar 1986 Anwendung.

Unter § 5 Abs. 1 Nr. 1 ff. ist geregelt, dass bauliche Anlagen aller Art der Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises München bedürfen. Dies gilt innerhalb der eingereichten Unterlagen für beide Ausführungsvarianten. Alle weiteren Bauplanungen sind vor diesem genehmigungsrechtlichen Hintergrund und den erheblichen Eingriffen in den weitergehenden Planungen hinsichtlich der Erlaubnis von

- Abrissarbeiten

- Errichtungen von Gebäuden jeglicher Art
- Einfriedungen
- Beseitigung von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen
- Eingriffe in das Ausgangsgestein, Abgrabungen
- etc. pp

vorab mit der Genehmigungsbehörde zu klären.

B. Bau- und Waldrecht

Obwohl sich das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“** befindet, liegt hier der seltene Fall vor, dass neben naturschutzrechtlichen Belangen auch waldrechtliche Belange von dem Bauvorhaben betroffen werden: Ungefähr 800 m² Waldboden bzw. waldähnliche Strukturen liegen auf dem Grundstück. Somit gilt für das Anwesen neben dem Baurecht auch das Bayerische Waldgesetz (BayWaldG). Die von der Vogelperspektive auf den Waldbestand aus unsichtbare Trennungslinie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in natura nur in Form eines im Hangwald verlaufenden Zaunes identifizierbar. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Art. 9 *Erhaltung des Waldes* und Art. 13 *Betreten des Waldes* BayWaldG verwiesen, welche etwaige Rodungen oder die Errichtung von Zäunen im Wald regeln. Die damit einhergehenden genehmigungsrechtlichen Vorschriften sind auch auf das Flurstück Nr. 40/3 anzuwenden.

Der östlich des Bauvorhabens liegende als Hang- und Schluchtwald definierte Wald ist nicht nur durch die Rechtsverordnung des **FFH-Schutzgebietes Oberes Isartal ID 8034-371** geschützt, sondern zudem als **Bannwald bzw. Schutzwald** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet auch, dass Boden und Bewuchs besonders behandelt und geschützt werden müssen sowie die Wiederbewaldung gesichert sein muss. Diese notwendigen Bestimmungen liegen darin begründet, dass der Standort den abtragenden Kräften von Wind, Wasser und Schwerkraft ausgesetzt ist. Der genannte Schutztitel greift somit durch die unmittelbare Nähe auch auf die Belange des Bauvorhabens über, sodass unserer Auffassung nach Boden und Bewuchs im Planungsgebiet gleichsam auch waldrechtlich geschützt sind.

Alle weiteren Bauplanungen sind vor diesem waldrechtlichen Hintergrund und den ggf. erheblichen Eingriffen in Wald hinsichtlich der Erlaubnis vorab mit der Genehmigungsbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ebersberg, zu klären. Bauliche Eingriffe sind zudem zwingend auch geologischen Untersuchungen zu unterziehen.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsvorschriften sind aus Sicht unseres Ressorts Abweichungen von der Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ = 0,2) - auch im Hinblick auf zulässige Nebenanlagen, insbesondere eines „Swimmingpools im Landschaftsschutzgebiet“ – abzulehnen. (...)

10. Zusätzlich zu den Fragen 1-8 wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert werden.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die im Zufahrtsbereich und der unmittelbaren Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken ge-

nutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.

- Der Baumbestand sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Lageplan - grün markiert) entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal mittels eines Bauzaunes zu schützen.
- Die gesamte Oberflächenentwässerung auf dem Privatgrundstück ist über die öffentliche Regenwasserkanalisation fachgerecht abzuleiten. Bei einer gezielten Ableitung an die Grundstücksgrenze, ist wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend eine Entwässerungsrinnen zu verbauen, welche wiederum an das dafür vorgesehene Kanalsystem angeschlossen werden muss.
- Für die Baumaßnahme ist vorerst ein Maßnahmenkonzept, ein Hanggutachten hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme sowie eine Berechnung der Prüfstatik vorzulegen. Diese als auch eventuell weitere notwendige Unterlagen werden dem Baugeologischen Büro Bauer zur Prüfungen weitergeleitet und entsprechend dem Bauherrn (Verursacher) in Rechnung gestellt. Eine Freigabe der Baumaßnahme ohne den geforderten geprüften Unterlagen kann seitens der Abteilung Bautechnik nicht erfolgen.
- **Wichtige Information für einen eventuell eingeplanten Bauablauf Mitte 2021-Ende 2022:**
Die Gemeinde Pullach i. Isartal strebt in dieser Zeit einen Ausbau des Kalkofenberges sowie eine angrenzende Hangsicherung an. Um einen reibungslosen Bauablauf der Baumaßnahmen zu gewähren ist dieser unbedingt mit uns abzustimmen.
- 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 16.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplanung vom 10.09.2020 zum 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 Hier: Änderung der TG und des UG, Entfall der Einhausung des PKW-Aufzugs
--------------	--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 10.09.2020, eingereicht am 27.01.2021, zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.10.2019, Az.: 4.1-0089/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (11 Stellplätze) wird nicht befürwortet.
In der Bauausschusssitzung am 13.10.2020 wurde der Änderungsantrag zur Änderung der Tiefgarage und des Untergeschosses sowie der Entfall der Einhausung des Pkw-Aufzugs schon einmal behandelt und mehrheitlich nicht befürwortet. Gegenüber dieser Planung wurden in der jetzt vorgelegten Austauschplanung nur unwesentliche Änderungen vorgenom-

men. Die Lage und die Abmessungen der Tiefgarage sowie des Untergeschosses sind unverändert geblieben. Es wurden lediglich die Lichtschächte entfernt, so dass die Tiefgarage jetzt mechanisch entlüftet werden muss, der Abstand zur Grundstücksgrenze (Straße) blieb mit 2,33 m unverändert. D.h., dass zu der genehmigten Überschreitung von 1,38 m eine zusätzliche Befreiung von der Baugrenze um 1,29 m auf insgesamt 2,67 m erforderlich wäre (abweichende Maße im Beschluss v. 13.10.2020 ergeben sich dadurch, dass die Maße im Beschluss mit Lichtschächte waren – die Lichtschächte fallen jetzt weg).

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2255 bleibt unverändert. Die Überschreitung resultiert aus dem gleichbleibend geplanten Lichthof, so dass eine zusätzliche Überschreitung von ca. 15 m² auf insgesamt ca. 20 m² Grundfläche nach wie vor erforderlich wäre.

Im Dachgeschoß wurde im Gästezimmer eine Abseitenwand geplant, so dass sich die Geschoßfläche soweit reduziert hat, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) nun eingehalten wird.

2. Der Beschluss vom 13.10.2020 bezüglich des nicht erteilten Einvernehmens zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen der GRZ-Überschreitung sowie der Baugrenzenüberschreitung für die Tiefgarage mit Untergeschoss behält weiterhin seine Gültigkeit.

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

„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden von den Antragstellern entsprechend den Bestimmungen der Stellungnahme Sg41_1735_20070 inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die Stellungnahmen Az. Sg44_1735_19003 vom 08.01.2019 und Az. Sg44_1735_20070 vom 12.10.2020 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind inhaltlicher Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und 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 nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

4. In der Stellungnahme der Abt. Bautechnik vom 03.02.2021 wurde auf die Stellungnahme vom 13.10.2020 verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses bleibt bzw. inhaltlich weiterhin seine Gültigkeit behält.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 8 Allgemeine Bekanntgaben

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag von Herrn Vital von der Bauverwaltung zur Kenntnis, dass es im Vollzug mit der neuen Abstandsflächensatzung schon erste Probleme gegeben hat. Die aufgetretenen Probleme wurden an zwei Beispielen bzw. Planungen (Birkenallee 29 und Kagerbauerstr. 10) vorgetragen. Beide Bauvorhaben wären nach den „alten“ Abstandsflächenvorschriften bauordnungsrechtlich zulässig gewesen.

Dadurch dass die Gemeinde eine Abstandsflächensatzung mit 1,0 H bzw. an zwei Gebäudeseiten 0,5 H bis max. 16 m beschlossen hat und das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Abstandsfläche aber nach der neu gefassten Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu erfolgen hat, ergibt sich in beiden Fällen eine Abstandsflächenvergrößerung gegenüber dem „alten“ Recht.

Das bedeutet, dass seit in Kraft treten der „neuen“ Abstandsflächensatzung zum 01. Februar 2021 beide Bauvorhaben bezüglich der Abstandsflächen jetzt nicht mehr zulässig sind. Ebenso wurde auch von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass auch Probleme bei Bestandgebäude zu erwarten sind.

Der Vorschlag der Verwaltung wäre, dass die Abstandsflächensatzung in der nächsten Gemeinderatssitzung am 23. März 2021 noch einmal behandelt wird. Dabei sollte die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,8 H bzw. an zwei Gebäudeseiten bis max. 16 m auf 0,4 H abgeändert werden. In beiden Beispielen würde sich dann annähernd die gleiche Abstandsfläche ergeben, so wie sie auch nach „altem“ Recht erforderlich gewesen wäre und beide Bauvorhaben wären auch bauordnungsrechtlich wieder zulässig.

Der Bauausschuss stand dem Vorschlag zur Änderung der Abstandsflächensatzung positiv gegenüber.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital