

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 22.03.2021  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 22:30 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Dr. Michael Reich ab TOP 3 anwesend  
Michael Schönlein  
Reinhard Vennekold  
Jürgen Westenthanner  
Cornelia Zechmeister

## **1. Stellvertreter**

Christine Eisenmann  
Renate Grasse

## **2. Stellvertreter**

Marianne Stöhr

## **Schriftführer**

Alfred Vital

## **Verwaltung**

Carolin David

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Ausschussmitglieder:**

Fabian Müller-Klug GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch  
GRin Grasse.  
Wilhelm Wülleitner GR Wülleitner entschuldigt, vertreten durch  
GRin Stöhr.

# 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 08.02.2021.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Sozialwohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Fl.-Nr. 170/17
- 4 Bauvoranfrage zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben auf dem Anwesen Gistelstr. 79a, Fl.-Nr. 304/19
- 5 Bauvoranfrage zum Anbau im Erdgeschoss unter dem Vordach auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 47d, Fl.-Nr. 227/2
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Gistelstr. 81a, Fl.-Nr. 304/27
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzauns in einer Höhe von 1,50 m innerhalb des Sichtdreiecks auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 54, Fl.-Nr. 674
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35
- 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Stadthäusern mit Keller / Nutzflächen und Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Seitnerstr. 17, Fl.-Nr. 288/2
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V zur Sanierung Bestandspool und Ertüchtigung von vorhandenen Remisen und Umgestaltung Freiflächen aufgrund Grundstückszukauf auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nrn. 426/9, 426
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung einer Lärmschutzwandanlage im Bereich des Abschnittes zwischen der Zufahrt Edeka Simmel/Lidl und dem Wendehammer an der Römerstraße/Bundesstraße 11, Fl.-Nrn. 378, 312/2
- 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 14 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses**

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

### **TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.02.2021.**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 08.02.2021.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Sozialwohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Fl.-Nr. 170/17**

GRin Zechmeister stellte den Antrag, dass der Bauausschuss dem Gemeinderat empfehlen sollte, dass für das Grundstück ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird. Zusätzlich könnte auch noch eine Veränderungssperre erlassen werden.

Als erstes wurde über den Verwaltungsvorschlag abgestimmt.

#### **Beschluss:**

#### **Frage 1:**

#### **Ist diese Nutzung an diesem Standort umsetzbar?**

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### **Frage 2:**

#### **Fügt sich das Gebäude mit seiner Kubatur in die Umgebung ein?**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossigkeit, der Wand- und Firsthöhen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### **Frage 3:**

#### **Ist die Übernahme der Abstandsfläche an der südlichen Grenze möglich?**

Die Übernahme der Abstandsfläche ist mit der Unterzeichnung einer Abstandsflächenübernahmeerklärung möglich. Dabei sichert der Eigentümer des betroffenen Grundstücks mit der Fl.-Nr. 170/3 (Gemeinde Pullach und Paritätischer Wohlfahrtsverband) zu, dass die Abstandsfläche auf seinem Grundstück liegen darf.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal kann nur zu bauplanungsrechtlichen Fragen Stellung nehmen. Das Abstandsflächenrecht betrifft das Bauordnungsrecht. Letzten Endes ist diese Frage mit dem Landratsamt München zu klären bzw. abzustimmen.

**Frage 4:**

**Ist hier eine Befreiung von § 6 der Bayerischen Bauordnung möglich?**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal kann nur zu bauplanungsrechtlichen Fragen Stellung nehmen. Das Abstandsflächenrecht betrifft das Bauordnungsrecht. Letzten Endes ist diese Frage mit dem Landratsamt München zu klären bzw. abzustimmen.

**Frage 5:**

**Kann dieser privatrechtlichen Vereinbarung zugestimmt werden, da in Zukunft in Verbindung mit dem geplanten Neubau der paritätische Wohlfahrtsverband auch der Betreiber des bestehenden Seniorenheimes sein soll?**

Die Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) muss im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) mit einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid festzusetzen.

**Frage 6:**

**Kann hier durch eine spezielle Grünplanung der Außenanlagen eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?**

**„(...) Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:**

**A. Bau- und naturschutzrechtliche Entscheidungsgrundlagen für grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**

Das zum Bau beantragte Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Raumplanerisch sind demnach keine rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen bestimmt. Dies hat zur Folge, dass Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen alleinig über die naturschutzrechtlichen Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung (BaumSchV) festzulegen sind. In Anlehnung an baurechtliche Umsetzungsvorgaben können die grünordnerischen Festsetzungen der unmittelbar an das Flurstück angrenzenden Bebauungspläne (Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“, für Teilflächen Nr. 06 und Nr. 40) in diese Bewertung einfließen.

**B. Beantwortung der Frage 6: „Kann hier durch eine spezielle Grünplanung der Außenanlagen eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?“**

Von dem Bauvorhaben ist ein geschützter Baumbestand entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze betroffen. Ein detaillierter Baumbestandsplan wurde nicht eingereicht. Der Baumbestand aus hauptsächlich Hainbuchen, Spitzahornen und Wildkirschen ist vermutlich aus Naturverjüngung am Rande einer ehemaligen Wiese entstanden. Die Altersspanne beträgt 40 – 70 Jahre. Die Baumkronen haben sich durch den dichten Stand bedingt im Hinblick auf die Stabilität ungünstig entwickelt. Eine Stabilität existiert nur im Kollektiv. Vor diesem Hintergrund sind Einzelentnahmen bzw. dadurch bedingtes Freistellen von Bäumen kritisch zu beurteilen und m. E. ausgeschlossen (s. Abb. 1).



**Abb. 1: Ost- und südseitig ist das Baugrundstück von Baumreihen umgeben; der enge Stand geht auf die Entstehung als Wildwuchs zurück; Schrägstellung, Zwieselbildung und Faulstellen sind häufige Schadzeichen**

Unter Anwendung der § 5 Abs. 2 BaumSchV kann zum jetzigen Planungsstand die angefragte „Befreiung“ für das Entfernen von geschützten Bäumen nicht in Aussicht gestellt werden. **Falls indes aufgrund von baurechtlichen Vorschriften und damit einhergehende Beschlüssen ein Anspruch auf Genehmigung des Bauvorhabens entstehen wird, kann eine Genehmigung für das Entfernen der meisten Bäume gemäß § 5 Abs. 1 BaumSchV, insbesondere aufgrund von Mißbildungen, in Aussicht gestellt werden.**

Im Falle von drei starken Spitzahornen im südlichen Bereich des Grundstücks ist eine Genehmigung im Hinblick auf die vorläufige Stellplatz- bzw. Zuwegungsplanung eher auszuschließen. Die Positionierung und bauliche Ausführung der KFZ-Stellplätze Nr. 6 – 11 ist daher im Falle einer Antragseinreichung auf die zu erhaltenden Bäume abzustimmen und neu festzulegen.

Gemäß § 6 BaumSchV kann die Auflage erteilt werden, die Bestandsminderung auf demselben Grundstück durch Ersatzpflanzungen 1:1 auszugleichen. In Anbetracht der herkömmlichen Festsetzung in gemeindlichen Bebauungsplänen, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen bodenständigen Baum zu pflanzen, und unter Berücksichtigung von rd. 15 avisierten Baumfällungen, müssen mindestens 5 Bäume in der Freiflächengestaltungsplanung vorgesehen werden. Des Weiteren sind zusätzliche (Hecken-)Gehölze aus Großsträuchern, zahlenmäßig abhängig von den Stammumfängen der zu fällenden Bäume, einzuplanen (s. § 6 Abs. 3 BaumSchV).

### **C. Klimaschutzmaßnahmen**

Die bauliche Verwendung von klimafreundlicher extensiver Dachbegrünung wird begrüßt. Diese sollte in Anbetracht der hohen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. des hohen Versiegelungsgrades

baulich mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz erfolgen und auch auf weiteren Bedachungen (Radunterstand, Tonnenhäuschen etc.) umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der Einhaltung gemeindlicher Klimaziele und damit verbundener regenerativer Stromerzeugung bitten wir, bei Antragsstellung sowohl die Solarstrom-Erzeugung und e-Mobilität in das Bauprojekt mitaufzunehmen. Dabei steht die Umweltabteilung sowohl zu Fragen des Klimaschutzes als auch zur Mobilität (e-Ladesäulen, Batteriespeicher, KFZ-Wallboxen etc.) beratend und fördernd zur Verfügung.

#### 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 würden durch den Baukörper, die Garagen und zulässige Nebenflächen rd. **1.100 m<sup>2</sup>** Boden verloren gehen.

Wir bitten die Antragsteller, die oben beschriebenen rechtlichen Festsetzungen planerisch mit unserem Ressort bei der Weiterentwicklung des Vorhabens vor Einreichung des Bauantrages abzustimmen. (...)

#### Ferner wird die Stellungnahme der Abt. Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Im Falle einer Baugenehmigung würden folgende Auflagen gefordert:

##### Errichtung der Tiefgarage – Verbau:

Hier muss der Verbau des Bauwerks entlang der Straße setzungsfrei ausgeführt werden. Sollte eine Verbauart durch Rückverankerung (z. B. Verpressanker) welche bis in den Straßenbereich gehen gewählt werden, so ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümer 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.

##### Objektbau:

Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.
- Anhand des direkt angrenzenden Altenheims am Wiesenweg, dem dort verlaufenden Kindergarten- und Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks der Siedlung, ist der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Besonders ist hier die örtliche Feuerwehr in Bezug der Anfahrtzonen und Aufstellflächen zum Altenheim hin mit einzubeziehen.
- 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 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 7.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 5    Nein-Stimmen: 4**

Als nächstes wurde über den Antrag abgestimmt, für das antragsgegenständliche Grundstück einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem z.B. Wandhöhen oder auch Baugrenzen festgesetzt werden könnten.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 6    Nein-Stimmen: 3**

Zum Schluss wurde über den Antrag abgestimmt, dass die Bebauungsplanaufstellung mit einer Veränderungssperre hinterlegt wird.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Bebauungsplanaufstellung zusätzlich noch mit einer Veränderungssperre zu hinterlegen.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 4    Nein-Stimmen: 5**

<b>TOP 4    Bauvoranfrage zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben auf dem Anwesen Gistelstr. 79a, Fl.-Nr. 304/19</b>
---

**Beschluss:**

1. Die Zustimmung zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben wie in der Bauvoranfrage vom 25.01.2021 beantragt kann in Aussicht gestellt werden.  
Danach erster Überprüfung die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ eingehalten werden, kann der erforderliche Bauantrag im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingereicht werden. Ob die örtlichen Bauvorschriften wirklich alle eingehalten werden, ist abschließend vom Entwurfsverfasser aber noch zu überprüfen
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden entsprechend einer Baugenehmigung folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert.
  - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung (rosa markiert) an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
  - 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.
  - Der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung in der Gistelstraße muss aus Gründen des geringen Straßenquerschnittes, dem dort verlaufenden Schulweg sowie dem

erhöhten Parkdrucks unbedingt mit der gemeindlichen Straßenverkehrsverwaltung und uns als Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

- 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 2.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 5 Bauvoranfrage zum Anbau im Erdgeschoss unter dem Vordach auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 47d, Fl.-Nr. 227/2**

**Beschluss:**

Die Zustimmung zum Anbau im Erdgeschoss unter dem bestehenden Vordach wie in der Bauvoranfrage vom 08.02.2021 beantragt, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die drei Bestandsgebäude (zwei Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus) überschreiten die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) das im Bebauungsplan festgesetzte Maß (GRZ 0,20 / GFZ 0,30) schon sehr deutlich. Die Zustimmung zu einer weiteren Überschreitung bzw. zu einer Befreiung von der GRZ bzw. GFZ kann nicht in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Gistelstr. 81a, Fl.-Nr. 304/27**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird nicht genehmigt, da auf Grund der Nähe des Pools zur Bahn diese unbedingt am Verfahren zu beteiligen ist.
2. Bei Vorlage der schriftlichen Zustimmung der Bahn wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt, dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze zu genehmigen bzw. über diesen zu entscheiden.  
Ferner wird sie ermächtigt das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Außenpools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ zu erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird nach Zustimmung der Ersten Bürgermeisterin o.i.V.i.A. Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umweltausschuss bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich

weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die entsprechenden potentiellen Eingriffe in den Wurzelraum des Baumbestandes wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

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 und zulässige Nebenflächen rd. **50 m<sup>2</sup>** Boden 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 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 zum Baumschutz 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 nach Zustimmung der Ersten Bürgermeisterin o.i.V.i.A. 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 (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- Der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung in der Gistelstraße muss aus Gründen des geringen Straßenquerschnittes, dem dort verlaufenden Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks unbedingt mit der gemeindlichen Straßenverkehrsverwaltung und uns als Straßenbaulastträger abgestimmt werden.
- 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 (TRENKW) 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 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2**

**TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzauns in einer Höhe von 1,50 m innerhalb des Sichtdreiecks auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 54, Fl.-Nr. 674**

### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzlamellenzauns aus Rhombuslatten mit einer Höhe von 1,50 m wird nicht genehmigt.  
Begründet wird dies, das aus Sicht der Abt. Bautechnik sowie nach Rücksprache mit der Feuerwehr hier die Einsicht des fließenden Straßenverkehrs auf der Richard-Wagner-Straße nur erschwert möglich ist. Daher kann auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke nicht verzichtet werden.  
Sollte ein Sachverständigenbüro nachweisen, dass das Sichtdreieck entsprechend der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eingehalten wird, wird nach Vorlage des Gutachtens erneut über den Antrag beraten (siehe Stellungnahme der Abt. Bautechnik unter Ziffer 4. des Beschlusses).
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Einfriedung von 1,50 m Höhe im Bereich des Sichtdreiecks anstatt der festgesetzten Höhe von 1,0 m (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...)von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die Errichtung des Zaunes grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Bei der Prüfung der Freiflächengestaltungsplanungen des Anwesens wurden zwei relevante Sachverhalte evident: Zum einen liegt im Bereich des Sichtdreiecks ein Bodendenkmal (Grabhügel, D 1-7935-0091) und zum anderen fehlen entgegen den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechende Baumpflanzungen auf dem Anwesen (s. Abb. 1). Die aktuelle Bebauung erfolgte nach dem Jahr 2013, der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1976 bzw. 1980. Vor diesem Hintergrund werden folgende Auflagen bestimmt:

1. Durchführung einer denkmalschutzrechtlichen Relevanzabschätzung im Verfahren durch die Genehmigungsbehörde,
2. Ergänzung der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Ziffer 9. c) Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ um drei Bäume bodenständiger Art.

Für eine klimawandelgerechte Verwirklichung der Baumpflanzungen kann auf die fachliche Beratung der Umweltabteilung zurückgegriffen werden.

**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die o. g. Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entspre-**

chend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zum Baumschutz 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.

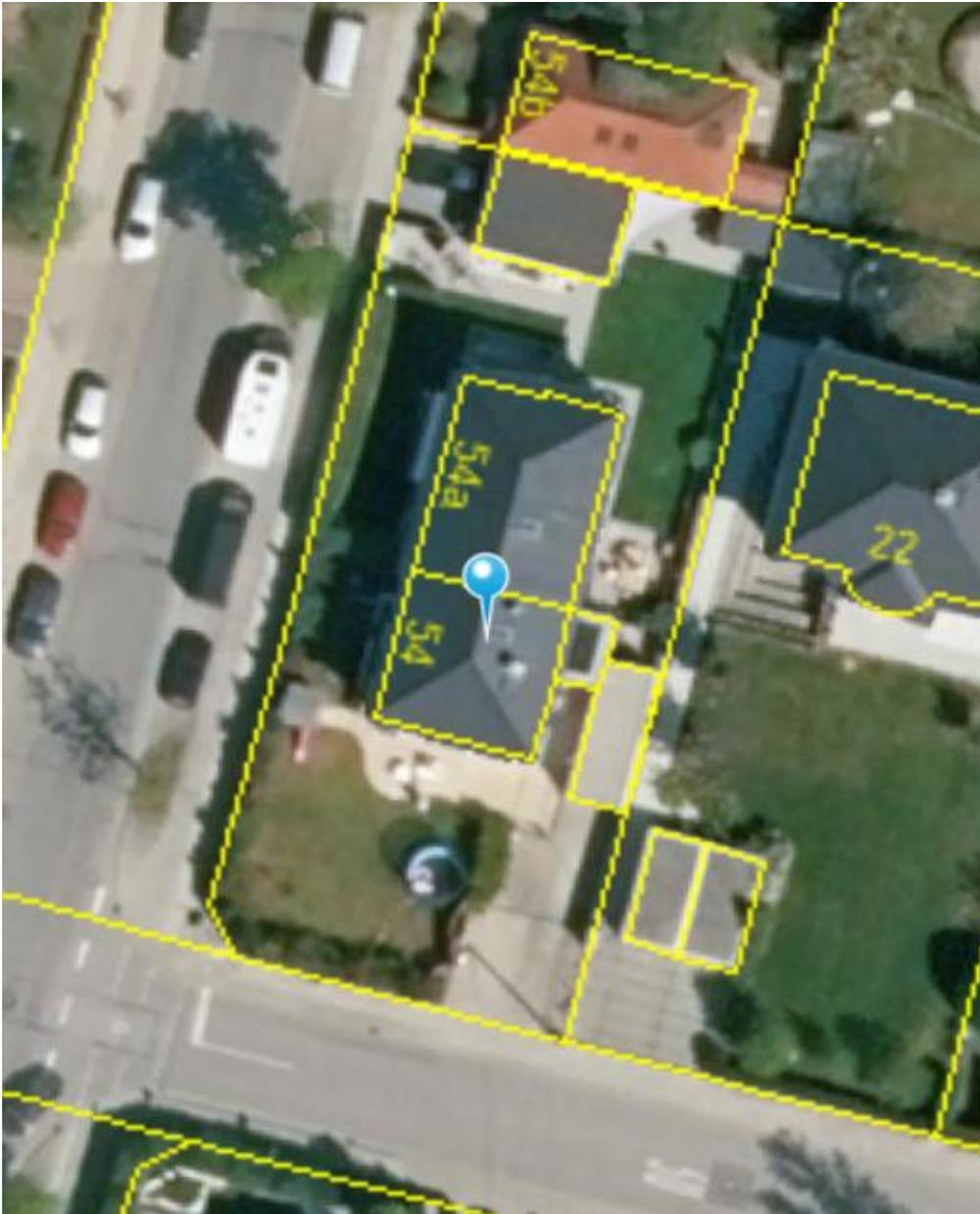


Abb. 1: Auf dem aktuellen Luftbild der Fl.-Nr. 674/0 sind keine Baumkronen zu erkennen. (...)

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.
  - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.

- 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 im Bebauungsplan 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ festgelegten baulichen Gestaltungsmerkmale entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und besonders die hierzu genannten Sichtdreiecke sind entsprechend der RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) einzuhalten. Eine Prüfung ist auf Kosten des Antragstellers durch ein Sachverständigenbüro zu vollziehen.

Begründung:

Im Bebauungsplan 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ ist im Bereich der Baumaßnahme die Errichtung von Sichtdreiecken gefordert, sobald die geplante Einfriedung eine Höhe vom 1,00 m über der Oberkante der Straßenmitte überschreitet.

Aus Sicht der Abteilung Bautechnik sowie nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist hier die Einsicht des fließenden Straßenverkehrs auf der Richard-Wagner-Straße nur erschwert möglich. Daher kann auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke nicht verzichtet werden.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würden wir entsprechend dem Bauumfang auf eine Bürgschaft für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verzichten. (...)

Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35**

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze wird nicht genehmigt, da am Standort der geplanten Gartenhütte eine gemäß Baugenehmigung beauftragte Ersatzpflanzung (Winterlinde) stehen sollte. Des Weiteren weist die straßenseitige Gestaltung des Einfahrtsbereiches der Tiefgarage erhebliche Abweichung zur Baugenehmigung auf (siehe Stellungnahme der Abt. Umwelt unter Ziffer 3.).
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Gartenhütte komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren hinsichtlich der Errichtung einer Gartenhütte in der engeren sachlichen Betrachtung naturschutzfachliche und im weiteren Sinne baurechtliche Einwände. Diese beziehen sich auf die bauliche Verwirklichung der KFZ-Stellplatz- bzw. Tiefgaragenplanung sowie Freiflächengestaltung.

Die Prüfung der Baugenehmigung bzw. der Freiflächengestaltungsplanung der Anwesen Haydnstraße 6 bzw. 6a hat ergeben, dass am Standort der geplanten Gartenhütte eine beauftragte Ersatzpflanzung (Winterlinde) stehen sollte (s. Abb. 1). Diese Pflanzung wurde ohne baurechtliche Genehmigung, hier eine Tektur des Freiflächengestaltungsplans, im räumlich beengten straßenseitigen Vorgarten neben einer zweiten Ersatzpflanzung (Feldahorn) durchgeführt. Perspektivisch werden dadurch die arttypischen Standortsansprüche beider

Bäume langfristig eingeschränkt und der wuchsbedingte südseitige Schattenwurf verstärkt werden.

Die weitergehende bauliche Begutachtung der Ausführung der Tiefgarage hat ergeben, dass deren tatsächlicher Umgriff entgegen der Eintragung im Freiflächengestaltungsplan bis unter den ursprünglich geplanten Standort der Winterlinde reicht. Außerdem weist die straßenseitige Gestaltung des Einfahrtsbereiches der Tiefgarage erhebliche Abweichungen von dem für die beide Anwesen genehmigten Plan auf (s. Abb. 2). Diese haben zusätzliche negative Folgen für weitere beauftragte Ersatzpflanzungen auf dem Nachbargrundstück.

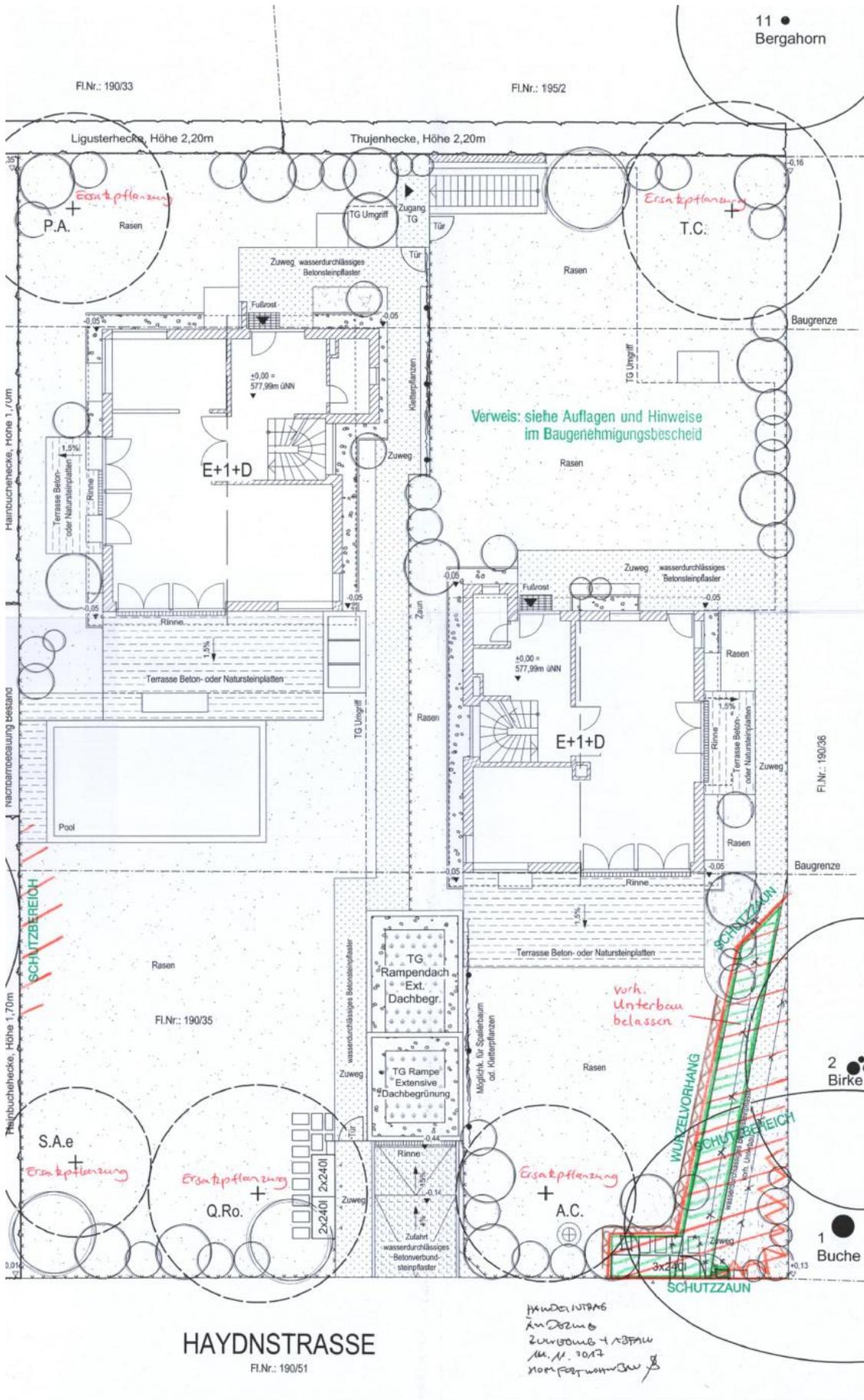


Abb. 1: Im genehmigten Freiflächengestaltungsplan spart der Tiefgaragenumgriff den Standort der Winterlinde (T.C.) aus.

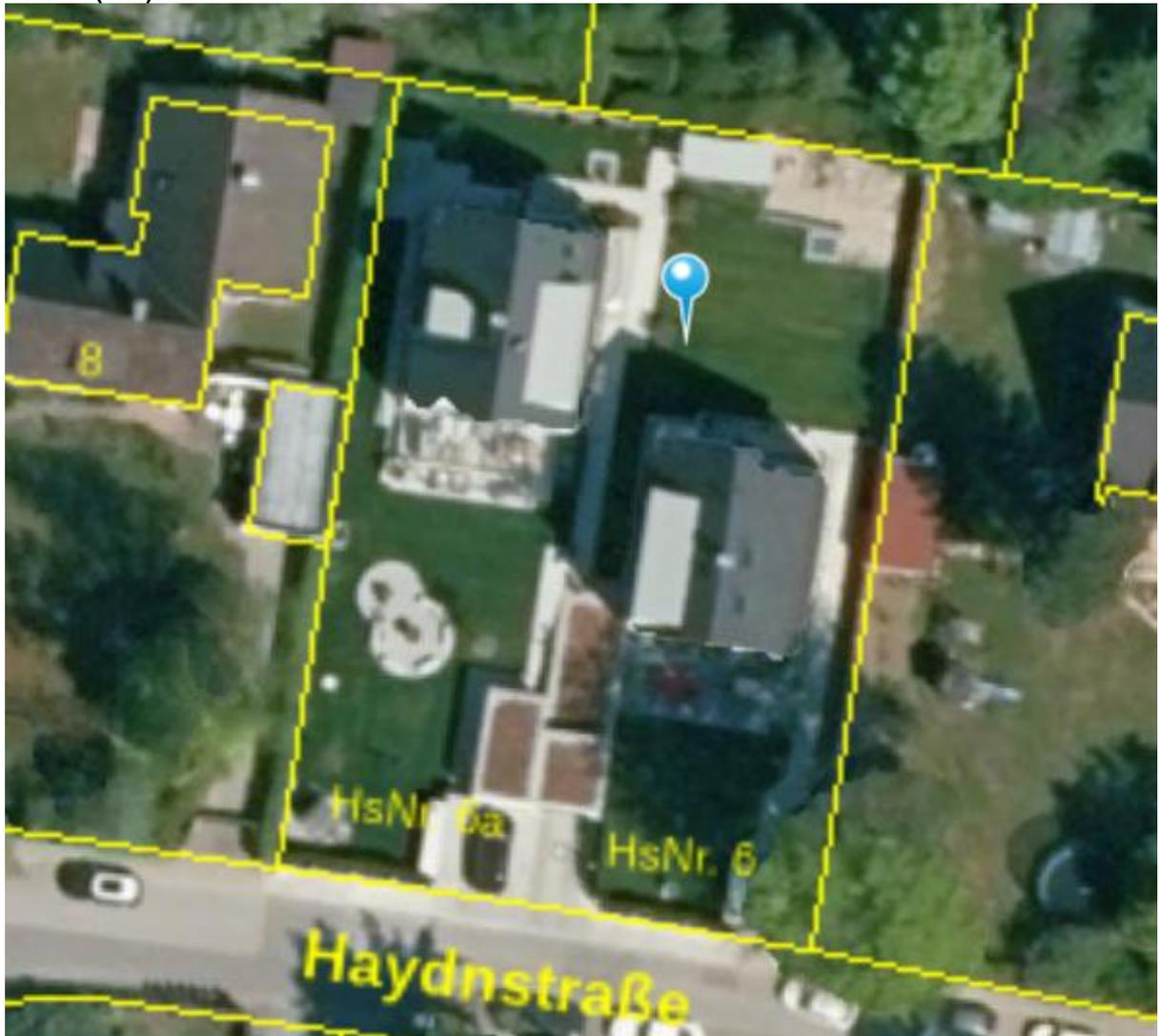


Abb. 2: Luftbild der Anwesen Haydnstr. 6 und 6a, FI.-Nr. 190/35; Veränderungen von Nebenflächen haben Einfluss auf alle genehmigten Baumstandorte.

**Wir bitten die zuständige Genehmigungsbehörde, die o. g. Abweichungen bauaufsichtlich zu überprüfen und insbesondere notwendige Änderungen der Freiflächengestaltungsplanung zu bestimmen.**

**Darüber hinaus wird hiermit gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG beantragt, im Verfahren eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zum Baumschutz 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.

- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- 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 2.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Stadthäusern mit Keller / Nutzflächen und Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390</b>
---

**Beschluss:**

**Frage des Vorbescheids:**

**Ist es möglich auf dem Grundstück Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390 / Pullach i. Isartal den Neubau von drei Stadthäusern / Villen zu bauen?**

1. Grundsätzlich ist es gemäß Ziffer A.4.b des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ möglich auf dem 1.980 m<sup>2</sup> großem Grundstück drei Einzelhäuser zu bauen.

Die drei Wohnhäuser überschreiten jedoch die max. zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,30 schon mit den geplanten Vollgeschossen der jeweiligen Gebäude mit 0,3741 erheblich. In der für den Bebauungsplan maßgebenden Baunutzungsverordnung von 1977, aber auch gemäß Ziffer A.3.e des Bebauungsplans, ist geregelt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosßfläche anzurechnen sind.

Die beiden Nichtvollgeschosse, das Keller- aber hauptsächlich das Dachgeschoss bieten noch genügend Flächenpotenzial bzw. Möglichkeiten um Aufenthaltsräume zu schaffen. Dadurch würde die oben genannte GFZ noch weiter überschritten werden.

Nimmt man nur mal an, dass 2/3 der Dachgeschossfläche von Haus 1 auf die Geschosßflächenzahl angerechnet werden müssten, was mit der Kubatur des Gebäudes bzw. entsprechender Planung problemlos möglich wäre, ergäbe sich eine zusätzliche Geschosßfläche von 100,27 m<sup>2</sup> bzw. eine GFZ von 0,4248. Die zusätzlichen Geschosßflächen aus den Häusern 2 und 3 sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

Da bei dem gestellten Antrag auf Vorbescheid keine GFZ-Befreiung explizit angefragt wurde, wird aus den o.g. Gründen erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden, wenn exakte Grundriss- und Schnittpläne vorgelegt werden, aus denen sich die GFZ genau ermitteln lässt.

Ebenso wird augenscheinlich ein Außenpool beim Haus 1 außerhalb der Baugrenze geplant. Auch die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wurde im Vorbescheidantrag nicht angefragt. Die Zulässigkeit des Außenpools an dem geplanten Standort wird erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden. Begründet wird dies, da kein Baumbestands- und Freiflächenplan eingereicht wurde und zum derzeitigen Stand eine naturschutzfachliche Beurteilung nicht getroffen werden kann (siehe Stellungnahme der Abt. Umwelt unter Ziffer 2.).

Aus der o.g. Begründung wird der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Stadthäusern / Villen vorerst nicht befürwortet. Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (GFZ / Baugrenze) werden nicht erteilt.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) in Bezug auf das o. g. Bauvorhaben und die damit eingereichten Unterlagen kann von Seiten unseres Ressorts keine naturschutzfachliche Einschätzung abgegeben werden, da zum jetzigen Zeitpunkt wesentliche baurechtliche Entscheidungsgrundlagen fehlen. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) **Im Falle einer Baugenehmigung würden folgende Auflagen gefordert:**

**Errichtung der Tiefgarage – Verbau:**

Entsprechend der geplanten Lage des Bauwerk zur Habenschadenstraße, ist der Verbau entlang zur Straße setzungsfrei auszuführen. Sollte eine Verbauart durch Rückverankerung (z. B: Verpressanker) welche bis in den öffentlichen Straßenbereich hineinreichen gewählt werden, so ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümer 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 den Spartenträgern zur Verfügung zu stellen.

**Objektbau:**

Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.
- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 7.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0**

Abstimmung ohne GRin Grasse

<b>TOP 10    Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Seitnerstr. 17, Fl.-Nr. 288/2</b>
--

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Einfriedung im Bereich des Sichtdreiecks gemäß Bebauungsplan mit einer Höhe von 1,00 m errichtet wird.  
Begründet wird dies, dass aus Sicht der Abt. Bautechnik sowie nach Rücksprache mit der Feuerwehr hier die Einsicht des fließenden Straßenverkehrs auf die Seitnerstraße nur erschwert möglich ist. Daher kann auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke nicht verzichtet werden.  
Sollte ein Sachverständigenbüro nachweisen, dass das Sichtdreieck entsprechend der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eingehalten wird, wird nach Vorlage des Gutachtens erneut über den Antrag auf Befreiung beraten (siehe Stellungnahme der Abt. Bautechnik unter Ziffer 5. des Beschlusses).
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von 57 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,3822 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der südwestlichen Baugrenze im Bereich des Sichtdreiecks um eine dreieckige Fläche von 2,265 m x 3,675 m sowie der nördlichen Baugrenze von 0,69 m – 0,90 m (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Einfriedung im Bereich des Sichtdreiecks mit einer Höhe von 1,50 m anstatt der max. zulässigen Höhe von 1,00 m (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Umweltautorität 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 mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.“

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 2 wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat.
2. Die Ersatzpflanzung und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind 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.

#### Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte geht 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 m<sup>2</sup>** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

**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. (...)**

5. 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
  - 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
  - Da die Baumaßnahme über die Seitnerstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) ist in dieser Straße und vor allem auf dem Gehweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.
  - Die im Bebauungsplan Nr. 15 – „Gartenstadt“ festgelegten baulichen Gestaltungsmerkmale entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und besonders die hierzu genannten Sichtdreiecke sind entsprechend der RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) einzuhalten. Eine Prüfung ist auf Kosten des Antragstellers durch ein Sachverständigenbüro zu vollziehen.
- Begründung:  
Im Bebauungsplan 15 „Gartenstadt“ ist im Bereich der Baumaßnahme die Errichtung von Sichtdreiecken gefordert, sobald die geplante Einfriedung eine Höhe vom 1,00 m über der Oberkante der Straßenmitte überschreitet.  
Aus Sicht der Abteilung Bautechnik sowie nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist hier die Einsicht des fließenden Straßenverkehrs auf der Seitnerstraße nur erschwert möglich. Daher kann auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke nicht verzichtet werden.
- 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 8.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

Abstimmung ohne GR Schönlein und GR Dr. Reich

**TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V zur Sanierung Bestandspool und Ertüchtigung von vorhandenen Remisen und Umgestaltung Freiflächen aufgrund Grundstückszukauf auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nrn. 426/9, 426**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V bezüglich der Sanierung des Bestandspools und Ertüchtigung der vorhandenen Remisen und die Umgestaltung der Freiflächen auf Grund des Grundstückszukauf wird befürwortet. Das vorhandene Plumpsklo in einer der bestehenden Remisen ist jedoch außer Betrieb zu nehmen bzw. darf nicht weiter als solches benützt werden.

Der Bestandspool, die Remisen sowie die zur Umgestaltung beantragten Freiflächen befinden sich in einer festgesetzten Grünfläche und werden bauplanungsrechtlich entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ i.V.m. § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

In der festgesetzten Grünfläche dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen neu errichtet, jedoch die vorhandenen instand gesetzt werden. Die Gemeinde Pullach i. Isartal sieht bei der beantragten Baumaßnahme noch eine Sanierungsmaßnahme, auch bei der „Pool in Pool“ – Sanierungsvariante mit Errichtung eines kleinen Technikellers, da sich die vorhandene versiegelte Pool-Grundfläche nicht vergrößern wird.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltautorität 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 mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die baum- und naturschutzfachlichen Entscheidungen, die bereits in vorangegangenen Vorbescheiden unter anderen Eigentumsverhältnissen getroffen worden sind, 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). In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den mit unserem Ressort für die Grünfläche als Auflage festzusetzenden Mäh- und Pflegeplan (magere Flachland-Mähwiese) hingewiesen.

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 gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Ge-**

nehmungsbeseheid 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. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4**

**TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung einer Lärmschutzwandanlage im Bereich des Abschnittes zwischen der Zufahrt Edeka Simmel/Lidl und dem Wendehammer an der Römerstraße/Bundesstraße 11, Fl.-Nrn. 378, 312/2**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung einer Lärmschutzwand im Bereich des Abschnittes zwischen der Zufahrt Edeka Simmel/Lidl und dem Wendehammer an der Römerstraße/Bundesstraße 11 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) die vorausgegangenen Eingriffe beim Abbau der alten und bruchfälligen Lärmschutzwand in den Gehölz- und Baumbestand wurden im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich mit den Antragstellern und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und inhaltlich in den vorgelegten Baumbestandsplan übernommen.

Die Errichtung der neuen Lärmschutzwand liegt im Geltungsbereich der Biotopfläche 7935-0018 „Hecken bei Pullach“ und ist der Kategorie Flachlandbiotop zuzuordnen. Das Biotop besteht aus 5 Teilflächen und ist durch eine artenreiche Baum- und Strauchschicht geprägt. Die bereits durchgeführten Eingriffe wie Fällungen und Rückschnitte bieten eine ausgezeichnete Gelegenheit, durch die Festlegung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen eine Aufwertung des Biotops zu erzielen. Hierbei können sowohl lichte Strukturen mit Förderung der Krautschicht als auch dichte Hecken- und Baumstrukturen abwechseln und durch die Einbringung von autochthonen Sträuchern und Bäumen die Qualität des Biotops deutlich erhöht werden. Der Verlust an Habitatsbäumen, wie in der vorliegenden saP durch GFN aufgenommen und bewertet, kann durch die Anbringung von Brut- und Nistkästen ausgeglichen werden.

**Wir bitten die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Genehmigungsbehörde, gemäß Art. 18 BayNatschG entsprechende Auflagen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Genehmigungsbescheid festzulegen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, darin eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. (...)**

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder**

GRin Zechmeister möchte, dass eine bauaufsichtliche Überprüfung für das im Genehmigungsverfahren eingereichte Bauvorhaben auf dem Anwesen Pullacher Str. 6, Fl.-Nr. 775 vom Landratsamt München durchgeführt wird. Insbesondere möchte sie die Wandhöhen überprüft haben, denn nach ihrer Meinung fügt sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein.

**TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital