

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 22.03.2021
im im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

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 aber 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 Antrageinreichung 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 m² 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 m²** 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 Spartenägern 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 Anfahrtszonen 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

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 25.03.2021

Alfred Vital

