

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

Sitzungsdatum: Montag, 05.07.2021
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek

Schriftführer/in

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich
Michael Schönlein

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

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 07.06.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Austauschplan vom 21.06.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 35, Fl.-Nr. 190/49
- 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 15.07.2019, Az.: 4.1-0203/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 17a, Fl.-Nr. 468/32
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 08.04.2020, Az.: 4.1-1035/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, Fl.-Nr. 229/36
Hier: Tektur zum Freiflächengestaltungsplan vom 26.04.2021
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohle auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Garagen und Nebengebäude auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 2-12, Fl.-Nr. 170/11
Hier: Ertüchtigung Feuerwehrezufahrten, Erneuerung Spielplatz, Erneuerung Garagen, Neubau von 3 Fahrradüberdachungen + 1 Müllhaus, Abbruch von 5 Garagen + Müllabstellflächen, Neubau von 4 Garagen + 1 Müllhaus, Neubau von 3 Fahrradüberdachungen
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Garagen und Nebengebäude auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 28-62, Fl.-Nrn. 441/13, 441/55-57, 441/80, 170/13 und 170/21
Hier: Ertüchtigung Feuerwehrezufahrten, Erneuerung Spielplatz, Erneuerung Garagen, Neubau von 4 Fahrradüberdachungen + 1 Müllhaus, Abbruch von 8 Garagen + 3 Carports + 1 Müllabstellflächen, Neubau von 10 Garagen + 1 Müllhaus, Neubau von 4 Fahrradüberdachungen
- 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 12 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 07.06.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 07.06.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Austauschplan vom 21.06.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 35, Fl.-Nr. 190/49

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 66 m² Geschoßfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3405 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung der Garage in einer Entfernung von 3,845 m bis 6,525 m anstatt der mindestens festgesetzten 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinien (Ziffer A.8.a) sowie wegen Errichtung der erforderlichen KFZ-Stellplätze außerhalb der festgesetzten Tiefgarage (Ziffer A.8.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich keine natur- und umweltschutzrechtlich vollziehbaren oder anwendbaren Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld natur-schutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.“

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 09 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft dieses Bescheides.

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 Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen - auch durch zulässige Nebenflächen - rd. **300 m²** Boden über die festgesetzte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

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. 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.) welche zur Durchfahrt in das Grundstück genutzt werden durchzuführen. Für den Bauablauf ist eine vorherige Absprache mit der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulastträger) und der Abteilung Bauverwaltung (Verkehrsbehörde) nötig.

- 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.
- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Da die Baumaßnahme über die Münchener Straße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn wie schon zuvor beschrieben mit den jeweiligen Fachabteilungen abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.
- Der Baumbestand ist im Bereich der Baumaßnahme entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan (rot 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-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechend zu schützen.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.750,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 15.07.2019, Az.: 4.1-0203/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 15.07.2019, Az.: 4.1-0203/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird nicht befürwortet. Bei der bauaufsichtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass die genehmigte offene Pergola als überdeckter Freisitz ausgeführt wurde sowie dass eine Dachterrasse vor dem Elternschlafzimmer anstatt der extensiven Dachbegrünung in diesem Bereich errichtet wurde.

Der im Widerspruch zur Baugenehmigung errichtete überdeckte Freisitz erhöht die Grundfläche sowie die Geschoßfläche um jeweils ca. 25 m² auf eine GRZ von 0,2241 und eine GFZ von 0,3401. Außerdem ist der überdeckte Freisitz um max. 0,62 m außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet worden.

Ebenso reduziert die Dachterrasse die Fläche der extensiven Dachbegrünung um ca. 13 m² für den kein ökologischer Ausgleich geschaffen wurde.

2. Als der Antrag zur o.g. Baugenehmigung eingereicht wurde, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.02.2019 den Antrag abgelehnt, weil die GRZ mit dem geplanten Bauvorhaben massiv überschritten worden wäre. Unter anderem war bei dieser Planung auch ein überdeckter Freisitz geplant, der in seiner Gestaltung dem jetzt errichteten Freisitz sehr stark ähnelt, nur die nördliche Wand ist (noch) nicht geschlossen. Daraufhin wurde um geplant und die GRZ auf 0,20 verringert, unter anderem wurde der überdeckte Freisitz in eine offene Pergola ohne Überdachung um geplant. Daraufhin wurde in der Bauausschusssitzung am 25.02.2019 der Bauantrag von der Gemeinde befürwortet. Aus Sicht der Bauverwaltung war die Errichtung des überdeckten Freisitzes kein Versehen, sondern es wurde die „alte“ Planung bewusst umgesetzt und Tatsachen geschaffen. Aus diesem Grund wird seitens der Gemeinde Pullach i. Isartal auch der Rückbau gefordert und das Landratsamt München wird gebeten den Rückbau des Freisitzes sowie für die Dachterrasse anzuordnen und auch durchzusetzen.
3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 25 m² Grundfläche durch den überdeckten Freisitz auf eine GRZ von 0,2241 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von weitere ca. 25 m² Geschossfläche durch den überdeckten Freisitz auf eine GFZ von 0,3401 sowie wegen Errichtung des überdeckten Freisitzes um max. 0,62 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) das o. g. Bauantragsverfahren wird aktuell einer bauaufsichtlichen Prüfung durch die Genehmigungsbehörde unterzogen. Naturschutzfachliche und –rechtliche Aspekte sowie die Umsetzung entsprechender Auflagen werden somit ebenfalls von der unteren Bauaufsichtsbehörde verfolgt und ggf. sanktioniert.

Aufgrund dieser vorgegebenen Zuständigkeit und der Beschlussempfehlung der Abteilung Bauverwaltung bezieht die Umweltschutzabteilung keine weitere Stellung zu dem Vorgang.

**Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.
(...)**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46
--------------	--

Es wurde aus dem Gremium eine getrennte Abstimmung vorgeschlagen.

Beschluss:

Frage 1:

Kann der dargestellten zweigeschossigen Bebauung mit den maximalen Abmessungen 19,99m x 20,74m, mit einer Grundfläche von 372 m² (BauNVO 1962) und einer Geschoßfläche von 744 m² bauplanungsrechtlich zugestimmt werden?

Gemäß Bebauungsplan sind eine GRZ von 0,21 und eine GFZ von 0,42 zulässig. Bei dem antragsgegenständlichen Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.870 m² bedeutet dies, dass eine max. GR von 392,70 m² sowie eine max. GF von 785,40 m² zulässig sind. D.h., dass das geplante Bauvorhaben mit einer GR von 372 m², eine GF von 744 m² sowie eine zweigeschossige Bebauung, die dem Aufrißschema des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ entspricht, zulässig ist. Dabei werden Flächen in den Nichtvollgeschossen auf die GF angerechnet. Insbesondere sind im Bauantrag die Erschließung sowie die Nutzung des Dachgeschosses in den Plänen darzustellen.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist vorsorglich darauf hin, dass im Bauantragsverfahren eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) nicht in Aussicht gestellt wird.

Frage 2:

Wird einem Antrag auf Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 6,00 m um ca. 20 cm mit einer Wandhöhe von 6,20 m bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Gemäß Bebauungsplan ist ein Aufrißschema mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,0 m festgesetzt. Die wird gemessen vom Erdgeschoss-Fußboden über OK Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die in den Antragsunterlagen dargestellte Wandhöhe kann nicht überprüft werden, denn der Erdgeschoss-Fußboden über OK Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße ist in den Plänen nicht dargestellt. Abgesehen davon, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe einzuhalten und es wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt.

Frage 3:

Wird einem Antrag auf Befreiung für die unterirdische Überschreitung der östlichen Baugrenze um ca. 16 m durch die Tiefgarage bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Einer Befreiung zur unterirdischen Überschreitung der östlichen Baugrenze um ca. 16,0 m durch die Tiefgarage kann in diesem Ausmaß und zum derzeitigen Planungsstand nicht zugestimmt werden. Jedenfalls muss die Überschreitung mit den naturschutzrechtlichen Belangen bzw. mit der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal vereinbar ist. Des Weiteren kann einer Fällung von Baum Nr. 43, der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück steht, im derzeitigen Verfahrensstand nicht zugestimmt werden. Die Tiefgaragenüberdeckung muss mindestens 1,0 m betragen. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

Beschluss:

Frage 4:

Wird einem Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 13 mit 6 statt 2 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Einer Befreiung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten 2 Wohneinheiten kann zugestimmt werden. Im Juli 2000 wurde bei einem angrenzenden Grundstück auch schon ein Mehrfamilienhaus incl. Tiefgarage mit mehr als den festgesetzten 2 Wohneinheiten genehmigt. Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

Beschluss:

Ergänzend zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) mit dem o. g. Bauantragsverfahren ginge die Beantragung der Entfernung von - vorbehaltlich einer eingehenden Inaugenscheinnahme vor Ort – mindestens acht, höchstens 14, geschützter Bäume einher.

Unter Anwendung von § 5 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) liegen dato keine Gründe vor, die die Genehmigung für das Entfernen einleiten. Eine Ausnahme davon ist nur dann gegeben, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts (inkl. Stellplatzsatzung) oder damit einhergehenden Befreiungen, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung des Baumes nicht möglich ist (s. Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV).

Dieses Recht würde durch die baurechtliche Billigung und Genehmigung des vorliegenden Antrags ausgelöst. In diesem Falle ist der Erhalt der zur Fällung beantragten Bäume aus naturschutzrechtlicher Sicht weitestgehend ausgeschlossen, da deren Schutzwürdigkeit durch die baurechtlichen Bestimmungen verloren geht.

Unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag, dem Vollzug der Stellplatzsatzung bzw. der Erteilung von Befreiungen können in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan grundsätzlich keine naturschutzrechtlichen Einwände geltend gemacht werden.

Baum Nr. 43, eine starke Weißtanne, steht zivilrechtlich im Eigentum des nördlichen Nachbarn. Wir weisen darauf hin, dass eine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung nicht die privatrechtliche Zustimmung des Baumeigentümers ersetzt. Diese liegt dato nicht vor. Eine Verwirklichung der Tiefgarage ist aber in dem geplanten Ausmaß nicht ohne die Beseitigung der Tanne möglich.

Wir bitten die Mitglieder des Bau- und Ortsplanungsausschusses, diese rechtlichen Hintergrundinformationen im Hinblick auf den Erhalt von Bäumen, Flächenversiegelung und effizienter Baugrundnutzung in ihren Entscheidungen zu beachten und ggf. kritisch zu hinterfragen.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt. (...)

Ergänzend zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
- Da die Wolfratshauer Straße einer der Hauptverbindungsstraße ist, muss der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abgestimmt werden. Einer Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) kann wegen des geringen Straßen- und Geh-/Radwegquerschnittes auf öffentlichem Grund nicht gewährt werden. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.750,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 17a, Fl.-Nr. 468/32

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 6,0m x 3,0m komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine natur- und umweltschutz-

rechtlich vollziehbaren oder anwendbaren Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

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 (Straße, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) welche zur Durchfahrt in das Grundstück genutzt werden durchzuführen. Für den Bauablauf ist eine vorherige Absprache mit der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulastträger) und der Abteilung Bauverwaltung (Verkehrsbehörde) nötig.
 - 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.
 - Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung ohne GRin Stöhr.

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 08.04.2020, Az.: 4.1-1035/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Johann-Sebastian-
--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zum Freiflächengestaltungsplan vom 26.04.2021 zur Baugenehmigung vom 08.04.2020, Az.: 4.1-1035/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die in der Garage geplanten 4 Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit in den Plänen auch dargestellt bzw. eingetragen werden. Insbesondere wird die Änderung des Stellplatznachweises befürwortet, da sich dadurch die Flächenversiegelung verringert. Ebenso kann ein Gerätehaus grundsätzlich befürwortet werden, aber die geplante Lage in der nordwestlichen Grundstücksecke ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht zulässig, da die max. zulässige Grenzbebauung von 9,0 m je Grundstücksgrenze überschritten 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 Pläne und Dokumente grundsätzlich keine natur- und umweltschutzrechtlich vollziehbaren oder anwendbaren Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.
Der mit der Änderung der Freiflächengestaltung einhergehende reduzierte Grad der Versiegelung wird begrüßt.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

Hinweis ans LRA München:

Das Gerätehaus ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal in der nordwestliche Ecke des Grundstücks nicht zulässig, da an der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt eine Bebauung von 12 m in der Änderungsplanung geplant wird. Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO sind je Grundstücksgrenze max. 9 m als Grenzbebauung zulässig. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung wurde dem Antrag nicht beigefügt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine natur- und umweltschutzrechtlich vollziehbaren oder anwendbaren Beanstandungen.

Für das neue Betriebsgebäude werden rd. 10 – 15 m² Boden zusätzlich versiegelt und eine kleine Gehölzgruppe beseitigt. Aus diesem Grund wird dem Bau- und Ortsplanungsausschuss vorgeschlagen, folgende zusätzliche Auflagen zur angemessenen Kompensation des Eingriffes und zum Klimaschutz zu bestimmen:

1. Das geplante Flachdach mit Stahlbetondecke ist mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz auszustatten.
2. Nach erfolgter Fertigstellung ist die Dachbegrünung der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.

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 Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen - auch durch zulässige Nebenflächen - rd. **10 - 15 m²** Boden verloren.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. 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 ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro festgelegt werden. (...)

3. Die Stellungnahme der Abt. Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) es wird vermutet, dass die Baustellenzufahrt über die Landeshauptstadt München (Conwenzbrücke) erfolgt. Dadurch würde der öffentliche Straßenraum auf der Gemarkung Pullach nicht in Anspruch genommen. Aus diesem Grund halten wir eine Stellungnahme der Abteilung Bautechnik für nicht erforderlich.

Sollte die Zufahrt jedoch über öffentliche Flächen der Gemeinde Pullach i. Isartal erfolgen, ist diese unbedingt mit der gemeindlichen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Garagen und Nebengebäude auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 2-12, Fl.-Nr. 170/11 Hier: Ertüchtigung Feuerwehrezufahrten, Erneuerung Spielplatz, Erneuerung Garagen, Neubau von 3 Fahrradüberdachungen + 1 Müllhaus, Abbruch von 5
--------------	---

Garagen + Müllabstellflächen, Neubau von 4 Garagen + 1 Müllhaus, Neubau von 3 Fahrradüberdachungen

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten, der Erneuerung des Spielplatzes, dem Abbruch von 5 Garagen und einer Müllabstellfläche, dem Neubau von 4 Garagen und eines Müllhauses sowie dem Neubau von 3 Fahrradüberdachungen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der neuen Garagenanlage im nördlichen Bereich um ca. 0,25 m außerhalb der überbaubaren Fläche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06 „Bebauungsplanänderungsantrag für Fl. Nr. 170/11 und Teilfläche 170“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne geringe naturschutzfachliche Einwände. 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. 06 und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 245, Birke, wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung dieses Baumes ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat.
2. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 208, Lärche, wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung dieses Baumes ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden seine Schutzwürdigkeit verloren hat. Die obere Krone ist nur noch relativ dünn benadelt, im unteren Kronenteil haben sich bereits zahlreiche größere Totäste gebildet. Außerdem hat der Baum einen Riss im Gabelbereich, weshalb die Bruchssicherheit nicht mehr gegeben ist.
3. Der Baum Nr. 249, Spitzahorn, hat eine sehr gute Vitalität und ortsbildprägende Wuchsform und gehört zusammen mit dem Nachbarbaum Nr. 248 zu den schönsten Bäumen der Wohnanlage. Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine gepflasterte Zuwegung zum Gebäude Nr. 10 und Stellplätze bestehen und sich die Wurzeln des Baumes angepasst haben, muss bautechnisch versucht werden, diese Pflasterung entsprechend den statischen Vorgaben einer Feuerwehrezufahrt zu ertüchtigen bzw. zu integrieren. Alternativ kann durch den Einbau einer kleinflächigen Wurzelbrücke, Geogitter und/oder Kunststoffrasengitter die Lastverteilung und damit verbunden eine Beschädigung des Wurzelraums reduziert werden. Durch die Erstellung eines Wurzel-Suchgrabens ließe sich vorab ein besserer Einblick in die Größe und Art der Durchwurzelung gewinnen. Eventuell kann auch durch die Freigabe eines zweiten Stellplatzes die Feuerwehrezufahrt etwas nach Norden und damit weiter weg vom Stammfuß verschoben werden. Der Erhalt dieses schönen Baumes ist unbedingt anzustreben.

4. Alle weiteren bautechnischen Maßnahmen wurden in mehreren konstruktiven Ortsterminen den naturschutzrechtlichen Vorgaben angepasst. Die notwendigen Eingriffe in den Baumbestand durch die Neuerrichtung und Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten wurden auf ein Minimum beschränkt. Der neue Spielplatz im Bereich des Baumes Nr. 186 wurde soweit wie möglich aus dem Kronentraufbereich herausgehalten.
5. Die im Baumbestandsplan eingezeichneten Baumschutzzäune müssen noch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und der Schutzbereich auf das Maximum erweitert werden (Kronentrauf plus 1,5 Meter). Alternativ müssen an engen Stellen geeignete Schutzmaßnahmen beim Überfahren von Wurzelbereichen getroffen werden (Wurzelschutzplatten, Aufkiesungen etc.).
6. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefälltten Baum gemindert worden ist.
7. Die Neuanlage von Blühwiesen und die damit einhergehende ökologische Aufwertung der Grünflächen werden naturschutzfachlich als sehr positiv beurteilt.
8. Die Festlegungen in der gültigen Stellplatzsatzung nach § 5 Nr. 4 sind umzusetzen, indem die Flachdächer sowie die Wände der Garagen und Flachdächer von Carports mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen sind. Diese Festlegungen sind in dem vorgelegten Freiflächengestaltungsplan zu übernehmen und umzusetzen.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft dieses Bescheides.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

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. 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 (Straße, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc. – siehe gelbe Markierung) welche zur Durchfahrt in das Grundstück genutzt werden durchzuführen. Für den Bauablauf ist eine vorherige Absprache mit der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulastträger) und der Abteilung Bauverwaltung (Verkehrsbehörde) nötig.

- 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.
- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- 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 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: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Garagen und Nebengebäude auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 28-62, Fl.-Nrn. 441/13, 441/55-57, 441/80, 170/13 und 170/21
Hier: Ertüchtigung Feuerwehrezufahrten, Erneuerung Spielplatz, Erneuerung Garagen, Neubau von 4 Fahrradüberdachungen + 1 Müllhaus, Abbruch von 8 Garagen + 3 Carports + 1 Müllabstellflächen, Neubau von 10 Garagen + 1 Müllhaus, Neubau von 4 Fahrradüberdachungen

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten, der Erneuerung des Spielplatzes, dem Abbruch von 8 Garagen, 3 Carports und einer Müllabstellfläche, dem Neubau von 10 Garagen und eines Müllhauses sowie dem Neubau von 4 Fahrradüberdachungen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der baulichen Anlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Müllanlagen, Fahrradüberdachungen und Garagen von den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne „Bebauungsplan für das Grundstück Fl.-Nr. 441/13“ sowie „Bebauungsplan Nr. B/6/1963 für Fl.-Nr. 170/13“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne geringe naturschutzfachliche Einwände. 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. 06 - 02 und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die zur Fällung beantragten Bäume Nr. 9, Winterlinde und Nr. 116, Vogelbeere werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Vogelbeere ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden und Krankheit seine Schutzwürdigkeit verloren hat. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 9, Winterlinde, hat am Stamm auf der Ostseite in ca. einem Meter Höhe eine Faulstelle. Insgesamt ist die Vitalität des Baumes aber noch sehr gut, daher wird die Fällung des Baumes abgelehnt, aber eine Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von zwei bis drei Metern genehmigt, um die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes zu erhöhen.
2. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 21, Spitzahorn, wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung dieses Baumes ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat.
3. Die beiden Linden, Baum Nr. 1 und 2, haben eine sehr gute Vitalität und Wuchsform. Da die neu zu errichtende Garage in diesem Bereich aufgrund der baurechtlichen Vorschriften um ca. 30 cm weiter nach Süden versetzt werden muss, ergeben sich zwangsläufig weitere Eingriffe in den Wurzelraum, die die Versorgung und unter Umständen auch die Stabilität der Bäume nachhaltig beeinträchtigen können. Um Beschädigungen im Wurzelraum zu vermeiden, besteht die Möglichkeit in Handschachtung Punktfundamente freizulegen und die neue Garage darauf zu erstellen. Zusätzlich wird genehmigt durch eine Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege die Linde seitlich im Bereich von ca. zwei bis drei Metern zurückzuschneiden und dadurch die Garage verletzungsfrei errichten zu können. Eine Fällung der beiden Linden wird daher abgelehnt.
4. Alle weiteren bautechnischen Maßnahmen wurden in mehreren konstruktiven Ortsterminen den naturschutzrechtlichen Vorgaben angepasst. Die notwendigen Eingriffe in den Baumbestand durch die Neuerrichtung und Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten wurden auf ein Minimum beschränkt.
5. Der an mehreren Stellen auf der Ostseite der Wohnanlage geplante Rückbau der Pflasterungen und die Ertüchtigung bzw. Neunivellierung der Fußwege darf in den Wurzelbereichen der angrenzenden Bäume nur in Handschachtung erfolgen. Im sogenannten statisch wirksamen Bereich der Bäume (ca. vierfacher Stammdurchmesser) dürfen Wurzeln nicht gekappt werden, um die Standsicherheit der Bäume nicht zu gefährden. Bei einem hohen Grad der Durchwurzelung muss die Situation vor Ort überprüft werden und ggf. Maßnahmen zur Versorgung der Wurzeln getroffen werden (Wurzelvorhang, sauberes Abschneiden, Befeuchtung usw.). In diesem Zusammenhang wird empfohlen eine ökologische Baubegleitung, wie auch bei den Punktfundamenten der Bäume Nr. 1 und 2 zu beauftragen.

6. Die im Baumbestandsplan eingezeichneten Baumschutzzäune müssen noch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und der Schutzbereich auf das Maximum erweitert werden (Kronentrauf plus 1,5 Meter). Alternativ müssen an engen Stellen geeignete Schutzmaßnahmen beim Überfahren von Wurzelbereichen getroffen werden (Wurzelschutzplatten, Aufkiesungen etc.).
7. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.
8. Die Neuanlage von Blühwiesen und die damit einhergehende ökologische Aufwertung der Grünflächen werden naturschutzfachlich als sehr positiv beurteilt.
9. Die Festlegungen in der gültigen Stellplatzsatzung nach § 5 Nr. 4 sind umzusetzen, indem die Flachdächer sowie die Wände der Garagen und Flachdächer von Carports mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen sind. Diese Festlegungen sind in dem vorgelegten Freiflächengestaltungsplan zu übernehmen und umzusetzen.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft dieses Bescheides.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

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. 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 (Straße, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc. – siehe gelbe Markierung) welche zur Durchfahrt in das Grundstück genutzt werden durchzuführen. Für den Bauablauf ist eine vorherige Absprache mit der Abteilung Bautechnik (Straßenbaulastträger) und der Abteilung Bauverwaltung (Verkehrsbehörde) nötig.
 - 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.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Anhand des dort verlaufenden Kindergarten- und Schulweges 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 bestehenden Anfahrtszonen und Aufstellflächen 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.
- 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 9.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

GRin Zechmeister bittet um Überprüfung, da im Moment Abbrucharbeiten auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17 ausgeführt werden, ob der Baumschutz für die beiden ortsbildprägenden Eiben eingehalten bzw. vollzogen wird.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital