

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

Sitzungsdatum:	Montag, 26.07.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	22:30 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

GRin Eisenmann ab TOP 5 anwesend.

GR Vennekold ab TOP 3 anwesend.

1. Stellvertreter

Holger Ptacek

GR Ptacek ab TOP 4 anwesend.

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich

Michael Schönlein

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.

GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch

GR Ptacek.

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 05.07.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.01.2021, Az.: 4.1-0511/20/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11
Hier: Tektur des Baumbestands- und Freiflächenplans
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 105/105a, Fl.-Nr. 537
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Unterflurparkers mit 4 Stellplätzen auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie Abbruch des Altbaus auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 1, Fl.-Nr. 280
- 7 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 03.11.2011, Az.: 7.1.2-1093/10/V sowie 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung des ehem. Kur- und Badehauses auf dem Anwesen Badstr. 8 + 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 18.05.2021
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport vom 12.07.2021, auf dem Anwesen Gistlstraße 157, Fl.-Nr. 382/18
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit Tiefgarage auf einem Anwesen in der Rosenstraße (voraussichtlich Hausnummer 9 -noch nicht vergeben-) Fl.-Nr. 438/5
- 10 Änderungsantrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 46a, Fl.-Nr. 318/10
- 11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Richard-Wagner-Straße 43a, Fl.-Nr. 210/76
- 12 Änderungsantrag zum Bauantrag AZ 0950/18/V zur Errichtung eines Schwimmbekens auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 39, Fl.-Nr. 210/45
- 13 Antrag auf Erweiterung des bestehenden Parkplatzes sowie Bau einer Umfahrung auf dem Gelände von United Initiators Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, Fl.-Nr. 412/62
- 14 Antrag im Genehmigungsverfahren auf den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Doppelgärten auf dem Anwesen Münchener Straße 44, Fl.-Nr. 178

15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

16 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 05.07.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 05.07.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.01.2021, Az.: 4.1-0511/20/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11 Hier: Tektur des Baumbestands- und Freiflächenplans

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.01.2021, Az.: 4.1-0511/20/V zur Tektur des Baumbestands- und Freiflächenplans auf Grund der Fällung von Baum Nr. 10 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden von den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich mit der im laufenden Bauverfahren zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises, der Grünordnung, 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. 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 105/105a, Fl.-Nr. 537

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage innerhalb des 5-Meter-Raumes zur Straßenbegrenzungslinie wird unter der Bedingung genehmigt, wenn der Carport 3-seitig offen bleibt. D.h., dass die Einfahrtsseite und die seitlichen Flächen des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden dürfen.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Carports mit Photovoltaikanlage innerhalb des 5-Meter-Raumes zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Bauantrag weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Die im Süden vom neuen Carport stehende Hainbuche kann entlang des Zaunes seitlich fachgerecht eingekürzt werden. Bei der Errichtung des Carports ist darauf zu achten, dass die Punktfundamente in Handschachtung ohne Verletzung der Wurzeln der Hainbuche gebaut werden.

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....
(...)

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.
 - 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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Unterflurparkers mit 4 Stellplätzen auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39

Auf Grund der in letzter Zeit auftretenden Wetterereignisse wurde an GRin Zechmeister von Bürgern die Sorge herangetragen, dass wie bei dem antragsgegenständlichen stark versiegelten Grundstück das Niederschlagswasser nicht auf den eigenen Grundstück versickern kann. Dadurch würden die Nachbargrundstücke zusätzlich belastet und es könnten deshalb eventuell Schäden am Haus entstehen.

Sie ist der Meinung, dass die Sorgen der Bürger ernst genommen werden müssen und es sollte in Zukunft vom Bauherrn ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gefordert werden.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Unterflurparkers mit 4 Stellplätzen wird unter der Bedingung erteilt, wenn der Lichthof wasserdurchlässig ausgeführt wird, so dass er nicht in die GRZ einzurechnen ist. Das Landratsamt München wird gebeten die wasserdurchlässige Ausführung als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 5 Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. Die Festsetzung zur Versiegelung bzw. Wasserdurchlässigkeit des Lichthofes werden 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. (...)

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 (Gehwege (beidseitig), Straße, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) welche zur Durchfahrt in das Grundstück genutzt werden 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.
 - 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 5.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
 - Die von uns aufgestellten Stellungnahmen vom 13.10.2020 sowie vom 03.02.2021 sind durch den Ausbau der Unterflurparker anstelle der damals geplanten Tiefgarage nicht mehr Bestandteil der Genehmigung. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten Änderungen in der Bauphase geplant bzw. vorgenommen werden, die die GRZ bzw. GFZ erhöhen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Befürwortung über eine GRZ von 0,20 sowie über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GRZ bzw. GFZ nicht befürwortet wird!

Hinweis ans Landratsamt München:

Da das Grundstück relativ stark versiegelt wird, wird um Überprüfung gebeten, ob das anfallende Niederschlagswasser auch auf dem Grundstück versickern kann.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie Abbruch des Altbaus auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 1, Fl.-Nr. 280
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie Abbruch des Altbaus wird aus naturschutzfachlichen Gründen nicht befürwortet. Gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 3.) ist die Erstellung eines Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanes erforderlich der mit der Abteilung Umwelt abzustimmen ist.
Ebenso ist im Freiflächengestaltungsplan die fehlende Angabe zur Einfriedung an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im nordöstlichen Bereich des Grundstücks (Kreuzungsbe-
reich Josef-Heppner-Straße/Gistlstraße) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs-
planes nachzutragen.
2. Bei Vorlage des Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan, der mit der Abteilung Um-
welt abgestimmt ist, wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Bauantrag auf
dem Bürowege zu behandeln.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) im zu berücksichtigenden Umgriff des Bauvorhabens sind entgegen den eingereichten
Antragsunterlagen geschützte Bäume vorhanden. Damit ist baurechtlich gemäß der „Erklä-
rung über schützenswerte Bäume“ die Erstellung von Baumbestands- und Freiflächenge-
staltungsplänen erforderlich. Die Freiflächengestaltung hat entsprechend den grünordner-
ischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“, insbes. Ziffer 8.c), zu er-
folgen. Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antra-
ges.“

**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.
(...)“**

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 ge-
fordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin ge-
beten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung (rosa markiert) an den
unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Stra-
ßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle lie-
genden 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. Eine Sondernutzung in der Gistlstraße muss aus Gründen des geringen Straßenquerschnittes mit der Straßenverkehrsbehörde und uns unbedingt 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 7.800,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
- Anhand des geringen Straßenquerschnittes in der Gistlstraße ist die Zufahrt zum Stellplatz (SP3) so zu wählen, dass eine ungehinderte und zügige Ein- und Ausfahrt möglich ist. Hier sind die Einfassungen und Bepflanzungen (Einsicht in den öffentlichen Verkehr) entsprechend zu berücksichtigen. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Aus Sicht der Bauverwaltung wurden die Abstandsflächen nach „altem Recht“ dargestellt bzw. ermittelt.

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten Änderungen, speziell im Dachgeschoß, in der Bauphase geplant bzw. vorgenommen werden, die die GFZ erhöhen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Befürwortung über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GFZ nicht befürwortet wird!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 03.11.2011, Az.: 7.1.2-1093/10/V sowie 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtanierung des ehem. Kur- und Badehauses auf dem Anwesen Badstr. 8 + 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 18.05.2021**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 03.11.2011, Az.: 7.1.2-1093/10/V sowie 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V hinsichtlich der Änderungsbeschreibung vom 18.05.2021 wird nicht befürwortet.

Im Einzelnen soll der schon genehmigte See auf Fl.-Nr. 56/18 entfallen, das Grundstück zur Badstraße von Fl.-Nrn. 56/15, 56/16 und 56/17 mit einer Zaun- und Toranlage (Höhe = 1,65m) eingezäunt werden, an der Ostseite (Fl.-Nr. 56/15 und 56/16) und an der Südseite (Fl.-Nr. 56/15) mit einem Erdhügel (Breite = 3,50 m / Höhe = 1,65 m) eingefriedet werden sowie die Zusammenführung des Oberflächenwassers zwischen den Gebäuden und Ableitung als offenes fließendes Wasser abgeleitet werden.

Die geplanten Maßnahmen des eingereichten Änderungsantrags unterscheiden sich im Wesentlichen darin, dass das Grundstück 56/18 nicht eingezäunt wird. Ansonsten entspricht

der eingereichte Antrag inhaltlich dem eingereichten Änderungsantrag vom 19.07.2020, der in der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 behandelt und nicht befürwortet wurde. Der Beschluss bzw. die Inhalte des Beschlusses vom 14.09.2020 behalten weiterhin bzw. auch für diesen Antrag seine Gültigkeit.

Erst kürzlich wurde um eine erneute bauaufsichtliche Überprüfung durch die Gemeinde Pullach i. Isartal gebeten, da bei dem Bauvorhabens aktuell weitreichende Pflasterarbeiten durchgeführt werden. Die Inaugenscheinnahme vor Ort hat ergeben, dass erhebliche Abweichungen zum genehmigten Freiflächengestaltungsplan vorliegen. Hinsichtlich des nun geschaffenen Versiegelungsgrades steht der Verdacht im Raum, dass eine erhebliche Anzahl an Ersatzbäumen bzw. – gehölzen nicht mehr gepflanzt werden kann und soll.

Auf Grund der schier unglaublichen Anzahl der über die Jahre bereits gemeldeten immer wiederkehrenden bau-, denkmalschutz-, wald- und naturschutzrechtlichen Verstöße ist aus gemeindlicher Sicht bewiesen, dass der Bauträger die Genehmigungsbehörden nicht ernst nimmt. Vor diesem Hintergrund **beantragen wir hiermit erneut**, die neuerlichen bzw. vorangegangenen Handlungen gemäß Ihrer fachlichen Zuständigkeit bauaufsichtlich und naturschutzrechtlich zu prüfen und im Vollzug der jeweiligen Rechtsvorschrift streng zu sanktionieren, hier Bußgeldverfahren einzuleiten und den Rückbau von nicht genehmigten Flächenversiegelungen im Landschaftsschutzgebiet einzuleiten.

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

„(...) vor dem Hintergrund eines laufenden Bauaufsichtsverfahrens durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises und nach Durchsicht der eingereichten Antragsunterlagen liegen derzeit für die Umweltschutzabteilung keine Gründe vor, die Ablehnung aus der Stellungnahme Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020 (s. Anlage) aufzuheben.

Die Anzeigen der Verstöße (s. E-Mails in Anlage) vom 20.08.2020 sowie 24.06.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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, dem Gremium eine schriftliche Rückmeldung zum aktuellen Stand der Ordnungswidrigkeitenverfahren zu geben. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist darauf hin, dass der Ausbau des Kalkofenberges für die Zeit von Ende 2021 bis einschließlich 2022 vorgesehen ist. Aus diesem Grund kann der Kalkofenberg in der Zeit nicht für Auf- und Abfahrten genutzt werden. Die eigentliche Erschließung für das antragsgegenständliche Grundstück erfolgt laut Baugenehmigung aber sowieso über die Kanalstraße und nicht über den Kalkofenberg.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport vom 12.07.2021, auf dem Anwesen Gistlstraße 157, Fl.-Nr. 382/18
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wird nicht befürwortet.

Einerseits wird die max. zulässige Grundfläche (GR) um ca. 4,5 m² überschritten und andererseits ist der Stellplatznachweis nicht geführt.

Wenn man die mindestens erforderlichen Stellplatzflächen gemäß Stellplatzsatzung bzw. Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) zugrunde legt, dann ist der offene Stellplatz im südwestlichen Bereich des Hauses nicht anfahrbar, da die verbleibende Durchfahrtsbreite zwischen dem offenen Stellplatz (vor dem Carport) und der Einfriedung geplanter Hofffläche zum Teileigentum des Miteigentümers für die Anfahrbarkeit nicht breit genug ist. Somit kann der Stellplatznachweis nicht geführt werden. Im Übrigen ist die dem Stellplatznachweis zugrunde gelegte Wohnfläche ohne die Terrassenfläche ausgewiesen. Diese ist noch zu ergänzen und der Stellplatznachweis mit der „neuen“ Wohnfläche zu führen.

Ebenso muss der genehmigte Stellplatz zum best. Wohnhaus neu errichtet werden, da die bestehende Garage zur Errichtung des neu geplanten Einfamilienhauses abgebrochen werden muss. Dieser wird als offener Stellplatz im südwestlichen Bereich des Grundstücks gemäß der Eingabebplanung neu errichtet. Das Landratsamt München wird gebeten die Neuerichtung des Stellplatzes für das Bestandsgebäude als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen!

Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen Nichterrichtung der nachzuweisenden Stellplätze wird nicht erteilt!

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 4,50 m² Grundfläche (GR) auf eine GRZ von 0,2094 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Errichtung der südöstlichen Terrasse, des östlichen Kellerlichtschachts sowie des östlichen Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) da der Antrag auf Baugenehmigung zum o. g. Bauvorhaben im vorliegenden Beschlussvorschlag nicht befürwortet wird, bezieht die Umweltabteilung keine naturschutzfachliche Stellung.
Außerdem fehlt in den Bauunterlagen ein qualifizierter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan, aus denen zu entnehmen ist, um welche Baumarten es sich handelt, warum zwei Laubbäume außerhalb der Baulinie gefällt werden müssen und welche Ersatzpflanzungen geplant sind. Wir bitten daher um eine Abstimmung mit unserem Ressort vor Antragsstellung. (...)“
3. 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. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- Der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung in der Gistlstraße 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. Die Baumaßnahme ist über die Seiterstraße/Gistlstraße/Forststraße abzuwickeln.
- 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 5.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt laut Antragsunterlagen gemäß BayBO 2021. Die Tiefe der Abstandsflächen wurde ausschließlich mit 0,4H berechnet. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat eine Abstandsflächensatzung in der die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,8H berechnet wird. An zwei Seiten des Gebäudes kann die Abstandsfläche bis auf eine Länge von max. 16 m auf 0,4H verringert werden. Das Landratsamt München wird gebeten eine neue Abstandsflächenberechnung bzw. –darstellung in den Plänen anzufordern.

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten Änderungen, speziell beim Wandaufbau der Außenwand, in der Bauphase geplant bzw. vorgenommen werden, die die GRZ bzw. GFZ erhöhen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Befürwortung über eine GRZ von 0,20 sowie über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GRZ bzw. GFZ nicht befürwortet wird!

Bei Vorlage einer Austauschplanung in der die GRZ eingehalten wird, kann die Zustimmung zur Befreiung wegen Errichtung der südöstlichen Terrasse, des östlichen Kellerlichtschachts sowie des östlichen Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden.

Bezüglich der Abholung von den Mülltonnen wird auf die Abfallsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit Tiefgarage auf einem Anwesen in der Rosenstraße (voraussichtlich Hausnummer 9 -noch nicht vergeben-) Fl.-Nr. 438/5
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Tiefgarage wird nicht befürwortet.
Der Antrag wird einerseits nicht befürwortet, da die Geschoßfläche überschritten wird. Der Raum im Dachgeschoß jeder Doppelhaushälfte erfüllt die Qualität eines Aufenthaltsraumes

nach Art. 45 Bayerische Bauordnung (BayBO). Aus diesem Grund sind diese Flächen incl. Treppe gemäß § 20 BauNVO in die Geschoßfläche mit einzurechnen. Ebenso geht nicht eindeutig aus den Plänen hervor, ob die Terrasse überdacht wird oder nicht. Eine Überdachung der Terrasse ist in den genannten Zahlen noch nicht berücksichtigt und würde bei einer Terrassenüberdachung die Geschossflächenzahl weiter erhöhen.

Andererseits wird das Gelände so stark aufgeschüttet, dass die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei Doppelhaushälfte 3 und 4 mit einer Höhe von 0,66 m bis 0,955 m sowie bei Doppelhaushälfte 1 und 2 mit einer Höhe bis zu 0,60 m über Oberkante Straße in Fahrbahnmitte die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Höhe von 0,50 m deutlich überschreitet. Die Geländeänderungen sind auf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe zu reduzieren.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 274 m² Geschoßfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß auf eine GFZ von 0,6013 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung der west-, nord- und ostseitigen Kellerlichtschächte (bei allen DHH) und der Lüftungsschächte der Tiefgarage außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c), wegen Errichtung des EG-Fußbodens der beiden Doppelhaushälften 3 + 4 mit einer Höhe von 0,56 m bis 0,855 m sowie der beiden Doppelhaushälften 1 + 2 mit einer Höhe bis zu 0,60 m über OK Straßenoberkante in Fahrbahnmitte anstatt der festgesetzten 0,50 m (Ziffer A.5.b) sowie wegen Errichtung des Rampengebäudes innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.
3. 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. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung in der Rosenstraße sowie des Zwengauerweges muss aus Gründen des geringen Straßenquerschnittes sowie dem erhöhten Parkdrucks unbedingt mit der gemeindlichen und städtischen Straßenverkehrsverwaltung und uns als Straßenbaulastträger abgestimmt werden. Die Baumaßnahme ist über die Rosenstraße, Zwengauerweg und dann über die Landeshauptstadt abzuwickeln.
 - 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 5.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Der Raum im Dachgeschoß hat bezüglich seiner Qualität als Aufenthaltsraum genutzt werden. Aus diesem Grund sind dieser Raum sowie die Treppe gemäß BauNVO auf die Geschoßfläche anzurechnen. Ohne die Flächen im Dachgeschoß könnte die GFZ eingehalten werden.

In diesem Zuge weisen vorsorglich daraufhin, dass wenn in der Bauphase (speziell im DG aber auch im KG) wieder Änderungen vorgenommen werden die die GFZ wieder erhöhen bzw. beeinflussen, dass eine Befürwortung über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GFZ nicht befürwortet wird und der Rückbau bei Landratsamt München angeordnet wird!

Bei Vorlage einer Austauschplanung in der die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der GFZ (Ziffer A.3.c) sowie die Höhenlage der Oberkante des EG-Fußbodens des Gebäudes zur Straßenoberkante in Fahrbahnmitte eingehalten werden, können die Befreiungen wegen Errichtung der Kellerlichtschächte sowie Lüftungsschächte außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung des Rampengebäudes innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) in Aussicht gestellt werden.

Sollte eine Einigung für den Grundstückskauf zur Errichtung eines Gehwegs hergestellt werden können, wird das Baurecht zur „alten“ Grundstücksgröße berechnet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Änderungsantrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 46a, Fl.-Nr. 318/10

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.11.2019, Az.: 4.1-0777/19/V auf nachträgliche Genehmigung der abweichend errichteten zwei Dachgauben wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Landratsamt die Situation nochmals zu besprechen.
2. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt über den Antrag auf dem Bürowege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Richard-Wagner-Straße 43a, Fl.-Nr. 210/76

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird nicht genehmigt, da von Seiten der Abteilung Umwelt zu jetzigen Zeitpunkt in Bezug

auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne erhebliche naturschutzrechtliche Einwände bestehen (siehe Ziffer 3.).

2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht 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 zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche naturschutzfachliche Einwände.

Die im Genehmigungsbescheid 7.1.2-0673/07/V vom 18.07.2007 festgelegten Auflagen unter Punkt 11 sind nicht oder nur teilweise erfüllt. Im genehmigten Baumbestands- und Freiflächenplan wurden drei Bäume in der Größe Hochstamm 20-25 als Ersatzpflanzungen für die durchgeführten Fällungen mit Lage und Baumart festgesetzt. Es wurde allerdings nur ein Baum im Bereich der Garagenzufahrt gepflanzt. Die geforderten und fehlenden beiden Bäume Bergahorn und Silberahorn hätten nach 12 Jahren mittlerweile eine stattliche Größe erreicht.

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. **50 m²** Boden über die festgesetzte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

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.

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 unmittelbar nach Bestandskraft dieses Bescheides.

Eine neue Bewertung der örtlichen Situation und einer ggf. notwendigen Tektur ermöglicht eine Abweichung bei der Auswahl der Baumarten aus dem Genehmigungsbescheid von 2007 (Bergahorn und Silberahorn) hin zu klimaangepassten Baumarten wie beispielsweise Tulpenbaum, Baumhasel, Winterlinde, Feldahorn o.a.

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 genehmigten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung vom 18.07.2007 gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen und die Erfüllung der Auflagen einzufordern. Außerdem muss der Zeitfaktor von 13 Jahren Verzug der Nichterfüllung der Auflagen bei der Festlegung der Ersatzpflanzungen berücksichtigt werden. 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.) 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. 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 Richard-Wagner-Straße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.
 - 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 2.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Aus der Diskussion heraus wurde bestimmt, dass über den Hinweis an den Antragsteller getrennt abgestimmt wird.

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird nicht genehmigt, da von Seiten der Abteilung Umwelt zum jetzigen Zeitpunkt in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne erhebliche naturschutzrechtliche Einwände bestehen (siehe Ziffer 3.).
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche naturschutzfachliche Einwände, die aber in Absprache zwischen der Abt. Umwelt und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt wurden. Da es sich bei dem bereits begonnenen Bauarbeiten um einen Verstoß gegen die Bayerische Bauordnung, den Bebauungsplan „Richard-Wagner-Straße Süd“ und die BaumSchV der Gemeinde Pullach handelt, wird der Sachverhalt aktuell rechtlich geprüft.

Der im aktuellen FFP eingetragene Abstand des Pools zur nördlich davon stehenden Hainbuche beträgt zwei Meter. Da der bereits durchgeführte Erdaushub bis zu einem Meter an die Hainbuche herangerückt ist ergibt sich daraus eine freie durchwurzelbare Zone von ca. einem Meter bis zum späteren Poolrand. Diese Zone muss im Zuge des Rückbaus mit geeignetem durchwurzelbarem Substrat verfüllt werden, damit für die große und vitale Hainbuche auch zukünftig eine entsprechende Versorgung gewährleistet ist und der Baum sich erholen kann. Grundsätzlich bietet ein größerer Abstand als zwei Meter bessere Optionen für den Baum. Auch ein Abstand von drei Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze würde sich nach den vorgelegten Planunterlagen konfliktfrei für die im Süden stehende Lärche umsetzen lassen. Jegliche weitere Versiegelungen durch Zuwegungen oder Vergrößerungen von bestehenden Terrassen im Traufbereich der Hainbuche sind unbedingt zu unterlassen.

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. **50 m²** Boden über die festgesetzte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls

der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Die mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmten Festlegungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Gartens sind unverzüglich umzusetzen. Dies beinhaltet sowohl die Fertigstellung und regelmäßige Bewässerung des Wurzelvorhanges für die Hainbuche, als auch die Entfernung der Ablagerungen im Traufbereich der geschützten Lärchen und die Errichtung eines unverrückbaren Baumschutzzaunes für den geschützten Baumbereich. Auch die spätere Wiederherstellung der Feinplanie und die Anlage der Grünfläche darf nur baumschonend ohne weitere Verletzungen von Wurzeln durchgeführt werden.

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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Vorlage einer Austauschplanung (Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan) in der die naturschutzrechtlichen oben genannten Bestimmung bzw. Auflagen, in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt eingearbeitet werden, kann die Genehmigung eines Pools mit Terrasse in Aussicht gestellt werden.

Zum einen wird für die bestmögliche Erholung der Hainbuche ein Abstand des Pools von 3,0 m zur Hainbuche gefordert. Zum anderen wird ebenso eine 3,0 m – Entfernung des Pools zu den Grundstücksgrenzen aus dem Gebot der Rücksichtnahme den Nachbarn gegenüber als Bedingung bzw. Auflage bestimmt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 6

Der Hinweis an den Antragsteller wurde abgelehnt.

TOP 13 Antrag auf Erweiterung des bestehenden Parkplatzes sowie Bau einer Umfahrung auf dem Gelände von United Initiators Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, Fl.-Nr. 412/62
--

Der Bauausschuss nimmt den am 26.07.2021 eingereichten Antrag von der Agenda21 auf Vertagung des Tagesordnungspunktes bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens 23b zur Kenntnis und stimmt über die Vertagung ab.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 0 Nein-Stimmen: 10

Der Antrag auf Vertagung ist abgelehnt.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes sowie Bau einer Umfahrung wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Umfahrung sowie Erweiterung des Parkplatzes innerhalb der festgesetzten grünordnerischen Flächen (Ziffer A.9) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23a, 1. Teiländerung 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 zum jetzigen Zeitpunkt keine natur- und umweltschutzrechtliche Einwände. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Allerdings sind in dem vorgelegten Baumbestandsplan diverse Fehler, was die Anzahl der Bäume und die Baumarten betrifft. Die Baumreihe im Norden besteht aus drei Robinien und nicht aus Weiden. Die Baumreihe im Süden besteht von Osten beginnend aus drei Bergahornen, einer Sommerlinde, einem Bergahorn, einer Buche und am Ende nochmals aus fünf Buchen, also insgesamt aus 11 teilweise mehrstämmigen Bäumen und nicht wie fälschlicherweise dargestellt nur aus sechs Hainbuchen. Auch die Ahorn-Gruppe im Westen müsste noch um zwei mehrstämmige Bergahorne ergänzt werden und außerdem fehlt die am Trafo-Häuschen stehende Fichte, die auch zur Fällung beantragt wurde.

Das heißt für eine spätere Bilanzierung der Ersatzpflanzungen müsste die genaue Anzahl der Bäume berücksichtigt werden und der Plan dementsprechend korrigiert werden.

Grundsätzlich ist der gesamte Baumbestand, bis auf die im Osten stehende Platane, in einem sehr schlechten Vitalitätszustand. Viele Bäume davon sind aus Wildwuchs entstanden, wurden selten bis nie gepflegt und haben dadurch schlechte Stammformen, alte Astungswunden, geschlitzte Gabelungen und infolge des hohen Versiegelungsgrades Trockenschäden und vermutlich Salzschiiden. Eine Fällung des alten Baumbestandes, Neuanlage eines Pflanzstreifens mit ausreichendem Substrat und Neupflanzung mit klimatoleranten Baumarten wird von Seiten der Abt. Umwelt unterstützt.

Zu beachten ist, dass im westlichen Bereich entlang des Flurstückes 412/61 (Waldgrundstück) bei einer Ertüchtigung der alten vorhandenen Fahrbahn keine Beschädigungen im Wurzelbereich der am Rand stehenden Bäume erfolgen.

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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

1. Der Antrag wird ins vereinfachte Baugenehmigungsverfahren genommen.
2. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäuser mit Doppelgaragen wird nicht befürwortet.
Gemäß Bebauungsplan ist für das geplante Bauvorhaben eine Tiefgarage zu errichten, da max. 4 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können. Für das geplante Bauvorhaben sind insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen.
3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 6 Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer 1.5 (5)) sowie wegen Errichtung von Terrassen teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.2.4.2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne 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 nicht abgestimmt.

Außerdem fehlen im vorgelegten Baumbestandsplan Angaben zu den mit Baumfällbescheid Az. Sg44_1735_20618 vom 24.02.2020 genehmigten Fällungen von zwei Serbischen Fichten und den daraus resultierenden und beauftragten Ersatzpflanzungen von zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung. Entweder wurden die beiden Bäume noch nicht gefällt, dann müssten sie im Baumbestandsplan verzeichnet sein oder sie wurden gefällt, aber die Ersatzpflanzungen bislang noch nicht durchgeführt. Dies ist in der vorgelegten Beantragung nicht zu entnehmen und müsste daher fachlich eingearbeitet werden bevor eine Zustimmung von Seiten der Abt. Umwelt erfolgen kann.

Des Weiteren sind dem vorgelegten FFP keine näheren Angaben zu Art und Größe der Ersatzpflanzungen für die beiden zu fällenden Fichten zu entnehmen. Wir bitten den FFP dahingehend zu ergänzen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 08 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die 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 1.7 (2) Bebauungsplan Nr. 08 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. Daraus ergibt sich, dass auf dem

Grundstück mind. fünf Bäume zu pflanzen sind. Der vorgelegte FFP ist dementsprechend zu ändern.

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, eine Änderung der Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG einzufordern und 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. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt 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, Geh- und Radwege, 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. 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 Wurzeleppstraße (Schulweg und Schulbusstrecke) abgewickelt wird, ist der Bauablauf unbedingt vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der besagten Schulbuslinie nicht möglich.
 - 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 12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten Änderungen, insbesondere im Dachgeschoß, in der Bauphase vorgenommen werden die die GFZ erhöhen, z.B. durch Vergrößerung der Fensterflächen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Befürwortung über eine GFZ von 0,50 hinaus bzw. eine Befreiung von der GFZ nicht befürwortet wird sowie der Rückbau beim Landratsamt München angeordnet wird!

Sollte eine Austauschplanung vorgelegt werden, in der die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, kann die Befreiung zur Errichtung von Terrassen teilweise außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt werden.

Hinweis ans Landratsamt München:

Sollte das Landratsamt München der Auffassung sein, dass die Festsetzung Ziffer 1.5 (5) im Bebauungsplan die Forderung nach einer Tiefgarage bei mehr als 4 Stellplätzen nicht rechtfertigt, dann ist die Forderung nach § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung begründet. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Tiefgaragenpflicht bei mehr als 4 Stellplätzen wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

Es wurde beim Bauvorhaben in der Richard-Wagner-Straße von einigen Gemeinderäten / -innen festgestellt, dass gegenüber der Garage im Einfahrtsbereich ein großer Kubus erstellt wurde. Die Verwaltung wurde um Überprüfung gebeten, ob hierfür eine Genehmigung vorliegt.

TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital