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

Sitzungsdatum:	Montag, 27.09.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:38 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich — GR Dr. Reich ab TOP 2 anwesend.
Marianne Stöhr — GRin Stöhr ab TOP 2 anwesend.
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Michael Schönlein — 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 26.07.2021

2 Bürgerfragestunde

3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

4 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V zur Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung von Nebengebäuden auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 03.08.2021

5 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung eines Lagerraums in einen Personalraum und Aufstellung eines Lagercontainers auf dem Anwesen Pullacher Straße 22 Fl.Nr. 458/3

6 Austauschplan vom 26.08.2021 sowie 02.09.2021 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nrn. 293/9
Hier: Errichtung eines Pools

7 Austauschplan vom 19.08.2021 zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46

8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seitnerstr. 42, Fl.-Nr. 508

9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 157, Fl.-Nr. 382/18

10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 16, Fl.-Nr. 426/12

11 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Erlenstr. 6, Fl.-Nr. 285/4

12 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 22, Fl.-Nr. 459/9

13 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23

14 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Sozialwohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs-Nr. 170/17

15 Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung; hier: Errichtung eines provisorischen Kinderhorts als Containeranlage an der Richard-Strauss-Straße, Verschiebung des Baukörpers nach Westen auf die Fl.-Nr. 237/80

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 und nimmt zur Kenntnis, dass die Tagesordnungspunkte TOP 13 und TOP 14 von der Tagesordnung genommen wurden.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.07.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 26.07.2021 nicht, da die Niederschrift im Ratsinformationssystem nicht eingestellt war. Die Genehmigung der Niederschrift wurde auf die nächste Bauausschusssitzung verschoben.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Dr. Most berichtet über die Zaunanlage Ecke Wolfratshauser Straße / Waldstraße und fragt nach, warum die Gemeinde Pullach i. Isartal nichts gegen diesen Zaun getan hat. Diese Frage wurde mehrfach an ihn herangetragen.

Herr Vital berichtet, dass der Zaun vom Anwesen Wolfratshauser Straße 79a bereits dem Landratsamt München zur bauaufsichtlichen Überprüfung gemeldet wurde.

GRin Zechmeister informiert, dass noch ein paar Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet wurden. Sie weiß zwar, dass Nebengebäude grundsätzlich verfahrensfrei errichtet werden können, aber ihr geht es in diesem Zusammenhang um die max. zulässige Grenzbebauung.

Herr Vital berichtet, dass der Verwaltung bekannt ist, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eine Garage verfahrensfrei errichtet wurde. Ansonsten sind der Verwaltung keine weiteren Nebengebäude auf dem Grundstück bekannt. Zur Überprüfung, ob die max. zulässige Grenzbebauung auf dem Grundstück eingehalten ist, wird eine weitere bauaufsichtliche Überprüfung beim Landratsamt München veranlasst.

GRin Eisenmann schlägt vor, auf das Verlesen der Stellungnahmen von Abteilung Umwelt und Bautechnik zu verzichten. Sie sollten nur bei einem außerordentlichen Sachverhalt verlesen werden.

Bürgermeisterin Tausendfreund spricht sich für eine Zusammenfassung der Stellungnahmen aus, die die Verwaltung für den Vortrag vorbereiten soll und begründet dies damit, dass für die Bürger die Pläne und Stellungnahmen aus Gründen des Datenschutzes nicht digital veröffentlicht werden können.

GR Müller-Klug erkundigt sich nochmals über die Nebenanlage im Vorgartenbereich des Anwesens Richard-Wagner-Str. 65, auf die er letzte Sitzung aufmerksam gemacht hat. Er weiß von Herrn Vital, dass die Angelegenheit ans Landratsamt München zur bauaufsichtlichen Überprüfung weitergeleitet wurde. In diesem Zusammenhang möchte er wissen, wie lange es in der Regel dauert bis tatsächlich etwas passiert, z.B. Rückbau oder ähnliches.

Herr Vital bestätigt, dass die Angelegenheit ans Landratsamt zur bauaufsichtlichen Überprüfung weitergeleitet wurde. Er berichtet weiter, dass dann das Landratsamt München feststellt, ob gegebenenfalls ohne Genehmigung gebaut wurde. Im zweiten Schritt geht dem Bauherrn ein Schreiben (Anhörung) zu, in dem er sich innerhalb einer bestimmten Frist zum Sachverhalt äußern kann bzw. es wird die Möglichkeit aufgezeigt, dass ein Bauantrag nachgereicht werden kann um im Nachgang eine Genehmigung zu bekommen. Sollte kein gemeindliches Einvernehmen erteilt werden, ist die Beseitigung der Anlage der letzte Schritt, aber zeitlich ist das ein langwieriges Verfahren.

TOP 4	**2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V zur Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung von Nebengebäuden auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64 Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 03.08.2021**

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 03.08.2021 zum 2. Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V auf Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung von Nebengebäuden gemäß Änderungsbeschreibung und Austauschpläne vom 03.08.2021 wird unter der Bedingung befürwortet, dass die Vorgaben aus Ziffer 2. erfüllt bzw. eingehalten werden.
   Der Beschluss vom 26.04.2021 behält bezüglich der Bedingung, dass die neue Einfriedung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist sowie die Genehmigung der Einfriedung als Auflage in den Bescheid mit aufzunehmen ist, weiterhin seine Gültigkeit.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung liegen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente naturschutzfachliche Beanstandungen vor.**

   Im Zusammenhang mit fünf vorangehenden baurechtlichen Antragsverfahren und entsprechenden Stellungnahmen wurde im Jahr 2017 die Fällung einer m. E. ortsbildprägenden Winterlinde erlaubt. Die Beseitigung wurde u. a. damit begründet, dass die Linde durch ihr Wurzel- und Stammwachstum die Betonsäule einer von der Denkmalschutzbehörde als historisch und erhaltenswert angesehener Gartenmauer beeinträchtigte.

Durch den Baum lag ein naturschutzrechtliches Hemmnis für den Erhalt eines Stückes der Mauer vor. Mit der Beseitigung der gesamten denkmalgeschützten Mauer wurde gleichsam der wesentliche Grund für die Beseitigung des Baumes beseitigt.

Nun gibt es keinen Baum und keine Mauer mehr.

In Anbetracht dieser Tatsache wird Bezug auf die Stellungnahme Az. Sg41_1735_17141 vom 30.10.2017 genommen, welche die ursprünglich bestimmten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Baumfällung darstellt:

(…) Die Hinterpflanzung der historischen Zaunanlage mit einer zum Baujahr des Denkmals zeitgenössischen Hainbuchenhecke, die Fassadenbegrünung mit Wildem Wein sowie drei Ersatzpflanzungen mit Zieräpfeln entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist. (…)

1. *Die Höhe der Hecke sollte im Hinblick auf den Denkmalschutz und die damit verbundenen geschichtlichen Besonderheit des Anwesens für Pullach auf die maximal erlaubte Höhe der Einfriedung begrenzt werden.*

2. *In architektonischer und farblicher Abstimmung kann alternierend auch eine Hecke aus Feldahorn oder Liguster als Einfriedung Verwendung finden. Damit geht auch ein frei zu verschiebender Alternativstandort für einen Zierapfel (voraussichtlich Baum Nr. 5) einher, falls er durch seinen zukünftigen Kronenraum im historischen Arrangement und im Zusammenhang mit der Fassadenbegrünung den straßenseitigen Blick auf das Gebäude negativ beeinflusse.*

3. *Laut Gemeindearchivar Erwin Deprosse fanden zur Zeit der Errichtung der Villa in der Habenschadenstraße gartengestalterisch besonders Flieder Verwendung. Diese farbenfroh blühende Strauchart könnte demnach die nördlich und südlich verlaufenden Grundstücksgrenzen baugeschichtlich korrekt bereichern.*

4. *Für den Fall, dass die bestehende östliche Hangbepflanzung räumlich noch Ergänzungspflanzungen zuließe, wäre es begrüßenswert, wenn den Schutzfunktionen des Steilhanges durch die Verwendung von Weißdorn und Schlehe Genüge getan werden könnte. (…)*

Im Hinblick auf die geologische Hangstabilität und –sicherheit sowie die geplanten Trag- bzw. Tiefbaukonstruktionen ist die zuständige Abteilung Bautechnik der Verwaltung in die Planungen einzubinden.
Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Außerdem ist der östlich angrenzende Gemeindewald als Schutzwald eingetragen und liegt im FFH-Gebiet Oberes-Isartal 8034-371.02. Vor diesem Hintergrund und den potentiellen Eingriffen in das Ausgangsgestein sind die Beteiligungen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, zwingend.

Ergebnis:
Zum jetzigen Planungsstand ist nicht ersichtlich, dass für diesen empfindlichen Hangbereich notwendige naturschutzrechtliche Genehmigungen im Rahmen dieses Änderungsantrages eingeholt worden sind. Aus diesem Grund und wegen des oben beschriebenen denkmalschutzrelevanten Vorgehens erfolgt hiermit die Ablehnung durch unseren Fachbereich.
Wir beantragen bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, die eingereichten Planungsunterlagen einer den Schutztiteln entsprechenden naturschutzfachlichen

Prüfung zu unterziehen. Darüber hinaus wird beantragt, den Abbruch der Mauer hinsichtlich der oben beschriebenen baumschutzrechtlichen Vorgeschichte zu bewerten.

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. **280 m²** Boden über eine GRZ von 0,2 (s. § 34 Abs. 1 BauGB) hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 75 % des 509 m² großen Grundstückes.

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.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen dieses Bauantrages werden die Antragsteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile des Förderprogrammes zu sichern. Für die Fachbereiche Energie und Klimaschutz stehen Ihnen dazu Frau Mikulla, mikulla@pullach.de oder Dw. -421, und Herr Leitmannstetter, leitmannstetter@pullach.de oder Dw. -431, beratend zur Verfügung. In Sachen e-Mobilität kontaktieren Sie bitte Frau Schumann, schumann@pullach.de oder Dw. -432, und zur Förderung von Arten- und Naturschutz auf Ihrem Anwesen gibt Ihnen Herr Baumgartner, baumgartner@pullach.de oder Dw. -402 fachkundige Auskunft. Naturschutzmaßnahmen können zugleich inhaltlicher Bestandteil des Freiflächengestaltungsplanes 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. (…)“

Hinweis ans Landratsamt München:
Wir bitten die Hangsicherheit bezüglich der Änderung (speziell die Änderung der Terrassen in der Höhenlage, sowie das Wasserbecken) nochmals abzuklären bzw. sich die ergänzenden statischen Berechnungen vorlegen zu lassen. Wir weisen auf unser Gutachten bzw. auf die Abklärung der Unterlagen mit dem Baugeologischen Büro Bauer hin.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung eines Lagerraums in einen Personalraum und Aufstellung eines Lagercontainers auf dem Anwesen Pullacher Straße 22 Fl.Nr. 458/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Lagerraums in einen Personalraum sowie Aufstellung eines Lagercontainers wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Lagercontainers geringfügig um ca. 1,0 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ 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, 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. Dies gilt insbesondere für den angrenzend verlaufenden kiesgebundenen Fuß- und Radweg. 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 Pullacher Straße (Schul- und Kindergartenstrecke und Schulbusstrecke) abgewickelt wird, ist der Bauablauf 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 aus den zuvor genannten Gründen nicht möglich. Die Einsicht in den Kreuzungsbereich Pullacher Straße/Sollner Straße/Georg-Kalb-Straße sowie die Nutzung der gesamten Lichtsignalanlagenbereiche ist jederzeit zu gewähren und nicht zu stören.

   - 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Austauschplan vom 26.08.2021 sowie 02.09.2021 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nrn. 293/9 Hier: Errichtung eines Pools**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 26.08.2021 sowie vom 02.09.2021 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V zur Errichtung eines Pools wird nicht befürwortet. Inhaltlich behält der Beschluss vom 07.06.2021 weiterhin seine Gültigkeit.

   Begründung:
   In der o.g. Austauschplanung wurde der Pool von der Terrasse bzw. der Hauptanlage abgerückt. Der Pool wird nunmehr in einem Abstand von 1,0 m zur Terrasse und in einem Abstand von 0,94 m zur südlichen sowie ca. 1,20 m zur östlichen Grundstücksgrenze geplant. Dadurch, dass der Pool von der Terrasse bzw. der Hauptanlage abrückt, sieht das Landratsamt München den Pool nicht mehr als Teil der Hauptanlage an. Damit wird dieser nicht mehr auf die GRZ angerechnet und es liegt kein Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 2 BauGB (Baugrenzenüberschreitung) mehr vor.
   Der Pool kann nach Rechtsauffassung des Landratsamtes als „sog. unechte Ausnahme“ nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Über diese Ausnahme entscheidet das Landratsamt und es bedarf kein gemeindliches Einvernehmen.

   Diese Rechtsauffassung teilt die Gemeinde Pullach i. Isartal nicht.

   Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei einem Pool um eine untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO zum Hauptgebäude.
   Im Gesetzestext zum § 23 Abs. 5 BauNVO heißt es, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden **können**. Dabei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung die, aus gemeindlicher Sicht, nicht ohne gemeindliches Einvernehmen erteilt werden kann.
   Begründet wird dies, dass es sich isoliert betrachtet bei der Errichtung eines Pools um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 6g BayBO handelt und bei verfahrensfreien Bauvorhaben **entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde** über Ausnahmen und Befreiungen.

   Nur weil das genehmigungspflichtige Bauvorhaben zur Errichtung einer Doppelhaushälfte noch nicht fertiggestellt wurde und aus diesem Grund der eigentlich verfahrensfreie Pool im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt werden muss, würde in diesem Fall das gemeindliche Ermessen quasi „auf null“ reduziert.

   Das ist nicht nachvollziehbar, dass einerseits über untergeordnete Nebenanlagen beim vereinfachten Genehmigungsverfahren ohne die Gemeinde entschieden wird und andererseits bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde über die Zulässigkeit entscheidet.

   Wir möchten auch auf das Schreiben an Labbe & Partner mbH Rechtsanwälte vom 09.08.2021, Az.: 4.1-0513/21/V verweisen, da steht nämlich genau das Gegenteil, dass das gemeindliche Ermessensentscheidung nicht „auf null“ reduziert ist und die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Vorhaben rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Egal, ob die Zulässigkeit des Pools nach § 23 Abs. 5 BauNVO als „sog. unechte Ausnahme“ oder nach § 31 Abs. 2 BauGB mit Befreiung erfolgt, ist das gemeindliche Einvernehmen aus unserer Sicht erforderlich.

Auch ist der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist als massiv zu bezeichnen. Augenscheinlich ist das Grundstück zu 80% versiegelt, was eine GRZ von 0,80 bedeuten würde!
Das Grundstück wurde real geteilt. Im nördlichen Bereich ist die **Zufahrt** (gesichert über Dienstbarkeit) für das rückwärtige Grundstück, dann kommt die **Doppelgarage mit Zufahrt**, dann die **Doppelhaushälfte mit überdimensionierter Terrasse** und zum Schluss auch noch ein **Pool mit einer Grundfläche von 8,40 x 4,20 m**!

Das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO sehen wir ebenso beeinträchtigt. Nur weil in diesem Bereich sich beim südlichen Nachbarn eine Grenzgarage befindet, kann man nicht per se davon ausgehen, dass nicht mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen für den Nachbarn zu rechnen ist. Momentan mag das vielleicht so sein, aber würde das Nachbargrundstück neu bebaut und der Garagenstandort ein anderer sein, würde die Situation wahrscheinlich eine andere sein bzw. diese anders beurteilt werden müssen. Auch beträgt der Abstand zum östlichen Nachbarn lediglich 1,23 m, so dass der Pool an zwei Grundstücksgrenzen grenznah errichtet werden soll.

2. Aus den o.g. Gründen wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Pools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) durch den vorliegenden Änderungsantrag werden in Bezug auf die Stellungnahmen Az. Sg41_1735_21044 vom 02.06.2021 und Az. Sg41_1735_21004 vom 03.02.2021 (s. Anlage) keine weiteren grünordnerischen oder naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften und Belange berührt.
Die in den vorangegangenen Stellungnahmen enthaltenen Bestimmungen, Auflagen und angezeigten naturschutzrechtlichen Verstöße haben weiterhin ihre Gültigkeit. Jüngsten Auskünften der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises München zufolge ist das beantragte Bußgeldverfahren wegen unrechtmäßiger Beseitigung einer ortsbildprägenden Douglasie in Bearbeitung.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen dieses Bauantrages werden die Antragsteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile des Förderprogrammes zu sichern. Für die Fachbereiche Energie und Klimaschutz stehen Ihnen dazu Frau Mikulla, mikulla@pullach.de oder Dw. -421, und Herr Leitmannstetter, leitmannstetter@pullach.de oder Dw. -431, beratend zur Verfügung. In Sachen e-Mobilität kontaktieren Sie bitte Frau Schumann, schumann@pullach.de oder Dw. -432, und zur Förderung von Arten- und Naturschutz auf Ihrem Anwesen gibt Ihnen Herr Baumgartner, baumgartner@pullach.de oder Dw. -402 fachkundige Auskunft. Naturschutzmaßnahmen können zugleich inhaltlicher Bestandteil des Freiflächengestaltungsplanes 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.
(…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1

TOP 7	Austauschplan vom 19.08.2021 zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 19.08.2021 bezüglich der Änderung der Tiefgaragenzufahrt von der nördliche an die südliche Grundstücksgrenze sowie die Tiefgaragenplan hinsichtlich der östlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzenüberschreitung von ca. 11 m (Reduzierung von ca. 16 m auf 11 m) wird unter den Bedingungen befürwortet, wenn einerseits die Vorgaben aus den Ziffern 2. und 3. erfüllt werden und andererseits ein Abstand für den Aufzug von 5,0 m anstatt der geplanten 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Außerdem behält ansonsten der Beschluss des Bauausschusses vom 05.07.2021 inhaltlich weiterhin seine Gültigkeit. Insbesondere das einer Fällung von Baum Nr. 43, der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück steht, weiterhin nicht zugestimmt wird.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung liegen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die Verlegung der Erschließung des Anwesens und damit einhergehende Eingriffe in den gemeindlichen Baumbestand keine naturschutzfachlichen Einwände vor.**

   Im Hinblick auf die von den Planern vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen, die Fällung eines Nachbarbaumes und die nördlichen Ausmaße der Tiefgarage kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

   Eine Verlegung der nördlichen Zufahrt ist baumschutzfachlich möglich und geht mit der Bedingung einher, dass der davon betroffene Gemeindebaum Nr. 4, ein Spitzahorn, entfernt und eine Ersatzpflanzung, ggf. max. rd. 0,5 m weiter nach Norden versetzt, durchgeführt wird. Diese Maßnahmen sowie der Rückbau der nördlichen Erschließung durch den gemeindlichen Grünstreifen sind vom Bauträger, zu seinen Lasten und in Abstimmung mit den Abteilungen Bautechnik und Umwelt zu übernehmen. Als Ersatz für den gefällten Gemeindebaum ist an der genannten Stelle eine Silberlinde, I. Wuchsordnung, Hochstamm, in der Größe von mindestens 25-30 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, in derselben oder ggf. in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Zufahrt zu pflanzen.

   Unserer Auffassung nach macht es Sinn, zum Schutz der Bäume des nördlichen Nachbarn die Tiefgarageneinfahrt nach Süden zu verlegen. Allerdings zeigen die eingereichten Unterlagen, dass der Umgriff der Tiefgarage im Norden planerisch entgegen der genannten Intention nicht verringert wurde. Baum Nr. 43, eine zur Fällung beantragte starke Weißtanne, steht zivilrechtlich im Eigentum des nördlichen Nachbarn. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige öffentlich-rechtliche Baugenehmigung nicht die privatrechtliche Zustimmung des Baumeigentümers ersetzt und daher der Umgriff der geplanten Tiefgarage geändert werden muss.

   Ergebnis:
   Voraussetzung für die Entscheidung einer neuen baulichen Erschließung ist, dass auch das Einverständnis der Abteilungen Bautechnik und Bauverwaltung vorliegt. Insbesondere auf die Abzweigung der Fahrradspur (s. Abb. 1) kann die neue Einfahrt verkehrstechnisch ggf. negativen Einfluss nehmen.
   Es wird darum gebeten, die entsprechenden planerischen Änderungen zum einen privatrechtlich mit Nachbarn und Gemeindeverwaltung zu fixieren und zum anderen bei Bauantragstellung entsprechend detailliert in die Baumbestands- und Freiflä-

chengestaltungsplanung einzutragen. Insbesondere die Art und Weise der verschiedenen Pflanzungen muss in Abstimmung mit unserer Fachabteilung erfolgen.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen dieses Bauantrages werden die Antragsteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile des Förderprogrammes zu sichern. Für die Fachbereiche Energie und Klimaschutz stehen Ihnen dazu Frau Mikulla, mikulla@pullach.de oder Dw. -421, und Herr Leitmannstetter, leitmannstetter@pullach.de oder Dw. -431, beratend zur Verfügung. In Sachen e-Mobilität kontaktieren Sie bitte Frau Schumann, schumann@pullach.de oder Dw. -432, und zur Förderung von Arten- und Naturschutz auf Ihrem Anwesen gibt Ihnen Herr Baumgartner, baumgartner@pullach.de oder Dw. -402 fachkundige Auskunft. Naturschutzmaßnahmen können zugleich inhaltlicher Bestandteil des Freiflächengestaltungsplanes 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. (…)“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:
„(…) die Stellungnahme vom 01.07.2021, beschlossen in der Bauausschusssitzung am 05.07.2021, behält inhaltlich weiterhin seine Gültigkeit, jedoch wird noch folgende **Änderung der Auflage zur o.g. Stellungnahme** beschlossen:
Der zwischen der Grundstücksgrenze und der Fahrbahnkante der WOR zu errichtende Anschlussweg (Anrampung) darf nach den einschlägigen Richtlinien (ERA und RAST 06) nur ein maximales Längsgefälle von 6% erhalten. Um dies zu ermöglichen muss der in diesem Bereich verlaufende öffentliche Geh- und Radweg angehoben werden. Die genaue Planung ist mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen.

   Die Kosten für die Erneuerung der Zuwegung sowie der daraus resultierenden Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs hat der Antragsteller zu tragen.
Die Gemeinde behält sich vor den öffentlichen Geh- und Radweg im Bereich der Maßnahme entsprechend den Richtlinien für einen Zweirichtungsradweg auf 2,5m zu verbreitern. Die Gemeinde trägt die Kosten für diese Zusatzarbeiten. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seitnerstr. 42, Fl.-Nr. 508

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports mit 2 Stellplätzen innerhalb des 5-Meter-Raumes zur Straßenbegrenzungslinie wird unter der Bedingung genehmigt, wenn der Carport 3-seitig offen bleibt. D.h., dass die nördliche Einfahrtsseite, die Süd- und Ostseite als seitliche Wandflächen des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden dürfen.

2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Carports mit 2 Stellplätzen 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 des neuen Carports stehende Blauzeder wurde bereits im Vorfeld mit Genehmigungsbescheid Az: Sg44_1735_21626 am 04.05.2021 zur Fällung freigegeben, da der Baum durch eine Freistellung und einseitige Kronenentwicklung als nicht standsicher eingestuft werden kann.

   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 (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.

   - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (siehe Anlage) sind zu beachten.

   - Da die Baumaßnahme über die Seitnerstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) ist in dieser Straße und vor allem auf dem Gehweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nur in Abstimmung mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 157, Fl.-Nr. 382/18

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die ortsbildprägende dreistämmige Roßkastanie erhalten wird (siehe Ziffer 3.).
   Der genehmigte Stellplatz zum best. Wohnhaus muss 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 Eingabeplanung neu errichtet. Das Landratsamt München wird gebeten die Neuerrichtung des Stellplatzes für das Bestandsgebäude als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen!

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der südöstlichen Terrasse sowie des östlichen Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…)**mit dem vorliegenden Bauantragsverfahren geht die Beantragung der Entfernung von geschützten Bäumen einher. Insbesondere bei Baum Nr. 11, einer m. E. ortsbildprägenden dreistämmigen Roßkastanie im Süden des Grundstücks, ist dieser Eingriff naturschutzfachlich als erheblich zu bewerten.**

   Unter Anwendung von § 5 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) liegen keine Gründe vor, die die Genehmigung für das Entfernen der Kastanie, die außerhalb der Baulinie steht, einleiten. Weder der Befall des Baumes durch die Kastanienminiermotte noch das Vorliegen eines tiefsitzenden Druckzwiesels (s. Abb. 1) können zum jetzigen Zeitpunkt hinreichend als Argumente verwendet werden, um eine Beseitigung des sehr vitalen Baumes im Zuge des Bauantragsverfahrens zu rechtfertigen. Des Weiteren kann durch Baumschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Berliner Verbau o. ä.) sichergestellt werden, dass der Baum bzw. dessen Wurzelraum während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden kann.

   Eine Ausnahme von dieser jetzigen Ablehnung ist nur dann gegeben, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist (s. Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV).

   Dieses Recht kann bspw. durch die baurechtliche Billigung und Genehmigung des Antrags auf Abweichung, hier ggf. durch eine etwaige Gebäudeeigenschaft der Außenanlagen (Terrassen), nach Art. 6 Abs. 1 und 2 BayBO ausgelöst werden. Im Falle einer Befreiung ist demnach der Erhalt der zur Fällung beantragten Kastanie aus naturschutzrechtlicher Sicht erschwert, zumal deren Schutzwürdigkeit gleichsam durch die baurechtliche Genehmigung herabgesetzt wird. Im Gegenzug bedeutet dies aber auch, dass die Konstruktion der baurechtlich relevanten Terrasse hinsichtlich der Größe der Fundamente und der Wasserdurchlässigkeit dahingehend abgewandelt werden kann, sodass sie den Wurzelraum der Kastanie nicht schädigt.

Der Schutz der übrigen zur Fällung beantragten Bäume wird aufgrund von Krankheit und Missbildung aufgehoben (s. § 6 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV).

Ergebnis:
Nur unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag bzw. der Erteilung von Befreiungen können von Seiten des Naturschutzes in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne keine rechtlichen Einwände geltend gemacht werden. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden für diesen Fall mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.
Die betreffende Roßkastanie kann allerdings durch zumutbare Änderungen des Baukörpers, hier der Terrasse, erhalten werden. Von Seiten unserer Fachabteilung wird der Fällung daher nicht zugestimmt: Die dem Fällantrag zugrunde liegende Argumentation zur Befreiung wird als nicht maßgeblich abgelehnt, da die Bauplanungen hinsichtlich der Terrasse zum Wohle des Baumes abgeändert werden können. Des Weiteren ist das Untergeschoss hinreichend weit von der betreffenden Roßastanie entfernt. Beeinträchtigungen des Wurzelraumes können durch Wurzelschutzmaßnahmen reduziert werden.

Abb. 1 zeigt den fußwegnahen Standort der zur Fällung beantragten Roßkastanie; der vitale Baum hat Druckzwiesel, die keine Scherbewegungen oder Faulstellen aufweisen; hier sollte im Falle eines Hausbaus zur Verkehrssicherung eine dynamische Kronensicherung eingebaut werden.

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

1. Der zur Fällung 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 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten 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 des relevanten Baubescheides.

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 verloren.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Vorfeld dieses Bauantrages wurden die Antragsteller gebeten, sich das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile dieses Förderprogrammes zu sichern.

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 im Falle eine Zustimmung des Gremiums 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 (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 Seitnerstraße/Gistlstraße/Forststraße abzuwickeln.

- Durch die Nähe des südlichen Stellplatzes zum stark frequentierten Fuß- und Radweg entlang zur Bahnlinie zum Bahnhof Höllriegelskreuth ist die Einsichtnahme ins Verkehrsgeschehen entsprechend so zu gestalten, dass durch die Nutzung dessen zu keinen Gefährdungen der Nutzer des genannten Weges (Kinder, Radfahrer, etc.) entstehen könnte. Hier ist auf Kosten des Antragstellers entweder ein Verkehrsspiegel gegenüberliegend anzubringen oder die Begrünung entlang des Grenzverlaufs für eine entsprechende Einsicht in das Verkehrsgeschehen anzupassen.

- 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:
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!

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 16, Fl.-Nr. 426/12**

Beschluss:

Frage 1:
Ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen dem Maß der baulichen Nutzung nach bauplanungsrechtlich zulässig?

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem Grundstück eine GRZ von 0,20 sowie eine GFZ von 0,40 zulässig. Bei dem antragsgegenständlichen Grundstück bedeutet dies, dass eine max. GR von 541,55 m² sowie eine max. GF von 1.070,15 m² zulässig sind. Bei der vorgelegten Planung wurden eine GR von 263,90 m² sowie eine GF von 749,20 m² eingeplant.
Das geplante Bauvorhaben fügt sich bezüglich der Wand- und Firsthöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Firstrichtung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die vorgelegte Planung ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig, jedoch muss die Tiefgaragenüberdeckung anstatt der beantragten 0,60 m mindestens 1,0 m betragen.

Frage 2:
Ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen abstandsflächenrechtlich zulässig?

Die Gemeinde Pullach i. Isartal kann nur zu bauplanungsrechtlichen Fragen Stellung nehmen. Das Abstandsflächenrecht betrifft das Bauordnungsrecht und diese Frage ist mit dem Landratsamt München zu klären bzw. abzustimmen.
Augenscheinlich wurden die Abstandsflächen aber richtig ermittelt und können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden bzw. die Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wurden eingehalten.

Frage 3:
Ist das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung des beigefügten Baumbestandsplans nach den Regelungen der Baumschutzverordnung zulässig, wobei auf den nachfolgenden Fällungsantrag verwiesen wird?

Von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt. Die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen müssen aber noch durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans nachgewiesen werden.

Außerdem fehlen im vorgelegten Baumbestandsplan Angaben zu der mit Baumfällbescheid Az. Sg44_1735_19687 vom 07.10.2019 genehmigten Fällung einer Birke und der daraus resultierenden und beauflagten Ersatzpflanzung eines Laubbaumes I. Wuchsordnung. Entweder wurde der Baum noch nicht gefällt, dann müsste er im Baumbestandsplan verzeichnet sein, oder aber er wurde gefällt und die Ersatzpflanzung bis jetzt noch nicht durchgeführt. Dies ist den vorgelegten Dokumenten nicht zu entnehmen und muss inhaltlich noch eingearbeitet werden. Die Umsetzung dieser festgesetzten Ersatzpflanzung bedarf in jedem Falle der Zustimmung bzw. der Abnahme der Abt. Umwelt. In diesem Zusammenhang muss darauf verwiesen werden, dass die erteilte Genehmigung der beantragten Fällung erlischt, wenn die Durchführung der Maßnahme nicht innerhalb von zwei Jahren nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides erfolgt ist.

Die Fällung einer größeren Birke (Baum Nr. 12) kann in Aussicht gestellt werden. Die Vitalität der Birke kann zwar noch als gut eingestuft werden, allerdings steht der Baum unmittelbar an der südlich angrenzenden Grundstücksmauer. Dies hat bereits zu Verformungen am Stamm, welche Auswirkungen auf die Bruchsicherheit des Baumes haben können, und zu Beschädi-

gungen der Mauer geführt. Der Baum hat aufgrund dieser Lage keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

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 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten 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.

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.

Im Rahmen Ihres Bauantrages bitte ich Sie, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Für die Fachbereiche Energie und Klimaschutz stehen Ihnen dazu Frau Mikulla, mikulla@pullach.de oder Dw. -421, und Herr Leitmannstetter, leitmannstetter@pullach.de oder Dw. -431, beratend zur Verfügung. In Sachen Mobilität kontaktieren Sie bitte Frau Schumann, schumann@pullach.de oder Dw. -432, und zur Förderung von Arten- und Naturschutz auf Ihrem Anwesen gibt Ihnen Herr Baumgartner, baumgartner@pullach.de oder Dw. -402, fachkundige Auskunft. Naturschutzmaßnahmen können zugleich inhaltlicher Bestandteil Ihres Freiflächengestaltungsplanes werden!

Als ergänzender Hinweis 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 (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 Stra-

ßenbaulastträger 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 7.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Erlenstr. 6, Fl.-Nr. 285/4

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird befürwortet. Die Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist in den Plänen nicht dargestellt. Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan nachzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 21 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,3295 (Ziffer A.3.c), wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit einem Gartenteich der Grundfläche von 6,73 m x 4,17 m (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung einer Garage mit einer unterschiedlichen Dachform bzw. einer unterschiedlicher Dachneigung zur Nachbargarage (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) durch den Antrag werden in Bezug auf die Stellungnahmen Az. Sg41_1735_21040 vom 28.05.2021 und Az. Sg41_1735_21032 vom 23.04.2021 (s. Anlage) keine weiteren grünordnerischen oder naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften und Belange berührt. Die in den vorangegangenen Stellungnahmen enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

   Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

   Im Rahmen dieses Bauantrages werden die Antragsteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile dieses Förderprogrammes zu sichern. Für die Fachbereiche Energie und Klimaschutz stehen Ihnen dazu Frau Mikulla, mikulla@pullach.de oder Dw. -421, und Herr Leitmannstetter, leitmannstetter@pullach.de oder Dw. -431, beratend zur Verfügung. In Sachen e-Mobilität kontaktieren Sie bitte Frau Schumann, schumann@pullach.de oder Dw. -432, und zur Förderung von Arten- und Naturschutz auf Ihrem Anwesen gibt Ihnen Herr Baumgartner, baumgartner@pullach.de oder Dw. -402 fachkundige Auskunft. Na-

turschutzmaßnahmen können zugleich inhaltlicher Bestandteil des Freiflächengestaltungsplanes 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 (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.

   - Die geplante Baumaßnahme ist über die Josef-Heppner-Straße/Erlenstraße/Lärchenstraße abzuwickeln. Eine zweite Zuwegung wird wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Baumstraße 4“, „Erlenstraße 5 und der anstehenden privaten Baumaßnahme „Birkenallee 27 (siehe gelbe Markierungen) nicht zugestimmt. Ein geänderter Bauablauf der angedachte Maßnahme ist unbedingt mit der Straßenverkehrsbehörde und uns abzustimmen.

   - 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Hinweis ans LRA München:
Das Landratsamt München wird gebeten die Abstandsflächen zu überprüfen. Aus Sicht der Bauverwaltung wird geringfügig zu viel Grenzbebauung auf dem Grundstück geplant. Die neu geplante Garage mit 7,00 m sowie die best. Garage mit 8,165 m überschreitet geringfügig um 0,165 m die max. zulässige Grenzbebauung von insgesamt 15,0 m.
Der best. Geräteschuppen wird abgebrochen.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	**Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 22, Fl.-Nr. 459/9**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines Einfamilienhauses wird unter der Bedingung befürwortet, wenn der dritte Stellplatz in den Plänen noch nachgetragen wird. Das Landratsamt wird gebeten entsprechende nachzufordern.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 4,50 m² Geschoßfläche durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems am Bestandsgebäude auf eine GFZ von 0,4099 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems am Bestandsgebäude (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ 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 weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.** Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Planungsbüro im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

   1. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da 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. 01 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten 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 des relevanten Baubescheides.

   Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

   Im Vorfeld dieses Bauantrages wurden die Antragsteller gebeten, sich das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich finanzielle Vorteile des Förderprogrammes zu sichern.

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 (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 die Pullacher Straße (Schul- und Kindergartenstrecke und Schulbusstrecke) abgewickelt wird, ist der Bauablauf 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 aus den zuvor genannten Gründen nicht möglich. Die Einsicht in den Kreuzungsbereich Pullacher Straße/Sollner Straße/Georg-Kalb-Straße sowie die Nutzung der gesamten Lichtsignalanlagenbereiche ist jederzeit zu gewähren und nicht zu stören.

   - 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 10.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)"

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 13	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23

zurückgestellt

TOP 14	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Sozialwohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs-Nr. 170/17

zurückgestellt

TOP 15	Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung; hier: Errichtung eines provisorischen Kinderhorts als Containeranlage an der Richard-Strauss-Straße, Verschiebung des Baukörpers nach Westen auf die Fl.-Nr. 237/80

Bekanntgabe:

Der Bauantrag zum Kinderhort an der Richard-Strauss-Straße gemäß der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 08.06.2021 wird vom Landratsamt München nicht genehmigt, da die Eigentümer der Fl.-Nr.237/64 ihre Zustimmung zur Errichtung eines provisorischen Kinderhorts auf den Grundstücken 237/82 und 237/80 verweigern.

Mit dringlicher Anordnung vom 18.08.2021 wurde gemäß Art. 37 Abs. 3 GO entschieden, den Baukörper deshalb soweit nach Westen zu verschieben, um das Vorhaben ausschließlich auf der Fl.-Nr. 237/80 umsetzen zu können, und einen entsprechenden Tekturantrag im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

zur Kenntnis genommen

TOP 16	Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital