

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

Sitzungsdatum: Montag, 25.10.2021
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 22:45 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann

Dr. Michael Reich
Michael Schönlein

GRin Eisenmann entschuldigt, vertreten
durch GR Sebastian Westenthanner.
GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GR Schönlein entschuldigt, GR Ptacek als
sein Vertreter ebenfalls entschuldigt.

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 Bauausschusssitzungen vom 26.07.2021 und 27.09.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs.-Nr. 170/17
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum erdgeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch/Neuerrichtung des Daches auf dem Anwesen Siedlerweg 3, Fl.-Nr. 499/2
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 1, Fl.-Nrn. 439/4 und 441/61
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
Hier:Ergänzende Unterlagen vom 26.08.2021 sowie vom 31.08.2021
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 1) mit Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nr. 368/16
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 2) mit Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nr. 368/16
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen und Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12
- 12 Austauschplanung vom 08.10.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17, Fl.-Nr. 279/9
- 13 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Büro- und Praxisgebäudes und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, Abriss Gebäudebestand auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16
- 14 Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen Münchener Straße 44, Fl.-Nr. 178
Hier: Vorstellung von 3 Planungsvarianten bezüglich der Stellplatzsituation
- 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt TOP 6 zurückgezogen und von der Tagesordnung genommen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzungen vom 26.07.2021 und 27.09.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschriften seiner Sitzung vom 26.07.2021 und 27.09.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche in den Vollgeschossen um ca. 11,5 m² Geschossfläche auf eine GFZ von 0,3171 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 77 m² Geschossfläche auf insgesamt ca. 88,5 m² Geschossfläche auf eine GFZ von insgesamt 0,3990 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Auf dem Grundstück befinden sich als einziger Baumbestand zwei alte Apfelbäume, die aber beide zur Fällung beantragt wurden. Lt. den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke so zu begrünen, dass auf je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum standortheimischer Art kommt. Damit ergibt sich für das Flurstück bei einer Größe von 940 qm eine geforderte Anzahl von mindestens drei Bäumen. Dieser Forderung wurde mit dem vorgelegten FFP entsprochen.

Der alte Apfelbaum Nr. 2 könnte bei entsprechenden Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten erhalten bleiben. Allerdings wird auf dem gesamten Grundstück aufgrund einer Kontamination ein Bodenaustausch durchgeführt, weshalb die Bäume gefällt werden müssen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ 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). Die Beseitigung der Bäume ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird.
2. Die Ersatzpflanzung von drei Laubbäumen, davon zwei Obstbäume und ein Laubbaum I. Wuchsordnung, und die 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 des relevanten Baubescheides.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

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 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 Wendehammer im Baubereich der Baumaßnahme ist jederzeit für die vorgesehene Nutzung freizuhalten. Eine Sondernutzung wird aus Gründen der engen Verhältnisse zum Rangieren von Rettungs- und Müllfahrzeugen nicht gewährt.
- 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis ans LRA München:

Das Landratsamt München wird gebeten die Abstandsflächen zu überprüfen. Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal könnten die südlichen sowie die nördlichen Abstandsflächen des Wohngebäudes nicht eingehalten sein, denn in den o.g. Bereichen fällt die Abstandsfläche genau auf die Grundstücksgrenze bzw. liegt relativ nahe an der Grundstücksgrenze. Genaue Berechnungsunterlagen sind dem Antrag nicht beigelegt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs-Nr. 170/17

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage wird unter der in Ziffer 2. genannten Änderungen und Ergänzungen befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die am 20.10.2021 per E-Mail eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne naturschutzfachliche Einwände. Nach telefonischer Abstimmung mit den Antragstellern vom 21.10.2021, haben die beauftragten Planer angekündigt, diese Beanstandungen bis zur relevanten Sitzung zu beheben und die geänderten Pläne per E-Mail nachzureichen.
Unter der Voraussetzung, dass die unten aufgeführten Inhalte, Festsetzungen und Auflagen hinsichtlich der Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen planerisch in die nachgereichten Unterlagen eingearbeitet worden sind, kann das Einverständnis in Aussicht gestellt werden.

Die Stellungnahmen Sg41_1735_21008 vom 18.03.2021, Sg41_1735_21036 vom 07.05.2021 und Sg41_1735_21087 vom 22.09.2021 behalten inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Folgende inhaltliche Änderungen und Ergänzungen werden bestimmt:

Die dieser Stellungnahme zugrunde liegenden baumschutzrechtlichen Entscheidungen beruhen zum einen auf den Festsetzungen der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und richten sich zum anderen gemäß Bauordnungsrecht nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB), da ein entsprechender Bebauungsplan fehlt.

1. Gemäß der verbindlichen „Erklärung über schützenswerte Bäume“ sind die geschützten Bäume auf dem Baugrundstück sowie auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand von 5 m zur Grenze des Baugrundstückes in den Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplänen einzutragen. Diese Auflage wurde bezüglich der nördlichen und westlichen Nachbargrundstücke bei mindestens vier Laubbäumen nicht berücksichtigt und ist den Vorgaben gemäß, auch in der Legende, georeferenziert nachzutragen.
2. Baum Nr. 2, ein überstarker Bergahorn im Westen des Grundstücks, weist am Stamm eine drastische Wuchsmissbildung in Form eines teilweise eingerissenen Druckzwiesels auf (s. Abb. 1). Ein perspektivisches Ausbrechen der ausladenden Krone in die Richtung des geplanten Gebäudes ist sehr wahrscheinlich. Daher ist dringend von einem Erhalt des Baumes abzusehen. Unter Anwendung von § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV ist dieser zur Fällung zu beantragen.
3. Im Bereich der Standräume der Bäume Nrn. 1 und 2 sind zwei Ersatzpflanzungen, eine Walnuss I. Wuchsordnung und ein Laubbaum II. Wuchsordnung (z. B. Mehlbeere, Vogelbeere, Amberbaum), jeweils Hochstamm, in der Größe von mindestens 20 - 25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, in der Planung vorzusehen. In Legende und Plan sind entsprechende Nummern einzutragen.
Die Ersatzpflanzung ist, unter Beachtung der Pflanzzeiten, spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes fachmännisch vorzunehmen.
4. In der Legende sind alle neu zu pflanzenden Sträucher mit dem Attribut „standortheimisch“ zu versehen.
5. Der Standort aller Ersatzpflanzungen, Bäume und Sträucher, ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche der Gehölze

zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, 0,5 bzw. 2 Meter, eingehalten werden.

6. Baum Nr. 8, ein vitaler und starker Spitzahorn im Süden des Grundstücks, bildet zusammen mit den Winterlinden, Bäume Nrn. 7.1, 7.2 und 7.3, eine stabile Baumgruppe. Es liegen gemäß § 5 BaumSchV derzeit keine Gründe vor, die die Fällgenehmigung auslösen. Die Planung der anliegenden (Bus-)Parkplätze ist daher den natürlichen Standraumansprüchen der Baumgruppe gemäß zu ändern. Eingriffe in deren Wurzelraum sind gemäß § 3 BaumSchV verboten.
7. Die für „Baum Neupflanzung“ vorgesehenen Bäume sind in der Zeichenerklärung und Freiflächengestaltungsplanung im Uhrzeigersinn mit 1 – 4 zu nummerieren und grundsätzlich mit dem Attribut „standortheimisch“ zu beschreiben. Neupflanzung Nr. 1 ist in Form einer Winterlinde, Nr. 2 als Traubeneiche und Nr. 4 als Hainbuche zu verwirklichen. Neupflanzung Nr. 3 entfällt aufgrund der ungünstigen Nähe zum Gebäude und des Erhalts von Baum Nr. 8, die Baumnummerierung ist entsprechend anzupassen.
8. Eine zur Erhaltung vorgesehene Baumreihe, bestehend aus Baum Nr. 19, 22, 23 und 24 weist Wuchsmisbildungen und Pilzbefall auf (s. Abb. 2). Dadurch ist die Verkehrssicherheit erheblich herabgesetzt. Lediglich die Hainbuche, Nr. 22, ist vital und ohne größere Schadzeichen. Daher ist dringend von einem Erhalt der Reihe neben öffentlichem Raum und Parkplätzen abzusehen. Unter Anwendung von § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV sind die Nrn. 19, 23 und 24 daher zur Fällung zu beantragen.
9. Im Bereich der Standräume der Bäume Nrn. 19, 23 und 24 sind als Ersatz 3 - 4 standortheimische Sträucher in der Planung vorzusehen.



Abb. 1 zeigt Baum Nr. 2, der aufgrund einer Wuchsmisbildung neben einem Gebäude als nicht verkehrssicher einzustufen ist und durch Baumpflege m. E. nicht mehr gesichert werden kann.



Abb. 2 zeigt den Pilzbefall am Stammfuß von Baum Nr. 19: Der Sparrige Schüppling ist ein Folgeersetzer, im mittleren Stammbereich befinden sich große Faulstellen, die Standsicherheit ist herabgesetzt.

Die übrigen 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.

Die Ersatzpflanzungen 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 separat für das Genehmigungsverfahren 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 geänderten 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. (...)

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 direkt gegenüberliegende Gehweg ist auf Länge der Baustelle entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Anhand des direkt angrenzenden Altenheims am Wiesenweg, dem dort verlaufenden Kindergarten- und Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks der Siedlung, ist der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Besonders ist hier die örtliche Feuerwehr in Bezug der Anfahrszonen und Aufstellflächen zum Altenheim hin mit einzubeziehen.
 - **Errichtung der Tiefgarage – Verbau:**
Sollte eine Verbauart durch Rückverankerung (z. B: Verpressanker) welche bis in den Straßenbereich gehen gewählt werden, so ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümer einzuholen. Die Gemeinde behält sich vor für die Nutzung des öffentlichen Grundes Gebühren und Auslagen zu erheben. Vor Beginn der Verbau- oder Abgrabungsarbeiten ist wie schon oben aufgeführt ein Beweissicherungs- sowie ein Spartenerinnerungsverfahren durchzuführen.
 - 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.
- **Errichtung der Tiefgarage – Verbau:**
Da sich in der Straße setzungsempfindliche Leitungen befinden muss der Verbau setzungsfrei ausgeführt werden. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten die Abstandsflächen genau zu überprüfen, da die südliche Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück liegt.

Hinweis an den Antragsteller:

Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt ist eine lärmschützende Ausgestaltung zum nördlichen Nachbarn vorzusehen, z.B. indem die Tiefgaragenabfahrt eingehaust wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum erdgeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch/Neuerrichtung des Daches auf dem Anwesen Siedlerweg 3, Fl.-Nr. 499/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum erdgeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch sowie Neuerrichtung des Daches wird mit folgender Begründung nicht befürwortet.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 deutlich. Üblicherweise befreit die Gemeinde Pullach i. Isartal bei den Baugebieten mit einer im Bebauungsplan max. zulässigen GFZ von 0,30 auf 0,40, aber auch diese wird deutlich überschritten.

Die Aufenthaltsräume in den Nichtvollgeschossen sowie die Treppe incl. Umfassungswände sind gemäß § 20 BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen. Gemäß Art. 45 BayBO sind das Elternschlafzimmer im Dachgeschoss bezüglich ihrer Qualität als Aufenthaltsraum zu betrachten bzw. zu werten. Aus diesem Grund werden der Raum sowie die Treppe in die Geschossfläche eingerechnet, dadurch ergibt sich eine GFZ von insgesamt 0,4234.

Des Weiteren wird die östlichen Terrasse um ca. 8,75 m x 1,75 m sowie der überdachte Fahrradabstellplatz komplett 2,65 m x 2,00 m außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet.

Außerdem wird die neue Garage nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. nicht mit einheitlicher Vorderfront zur Nachbargarage errichtet und der Stellplatznachweis fehlt in den Bauantragsunterlagen ebenso. Ob die Garage mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung zur Nachbargarage errichtet wird, lässt sich nicht überprüfen, da die Nachbargarage in den Plänen nicht dargestellt wurde. Das Landratsamt München wird gebeten die entsprechenden Pläne für die Garagenbebauung sowie den Stellplatznachweis (rechnerisch + zeichnerisch in den Plänen) nachzufordern.

Auf Grund des knappen rechnerischen Vollgeschossnachweises, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, wird das Landratsamt München gebeten das in den Genehmigungsbescheid als Auflage mit aufgenommen wird, dass der Antragsteller nach

Fertigstellung der Baumaßnahme mittels Aufmaß nachzuweisen hat, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist!

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche in den Vollgeschossen um ca. 9 m² Geschossfläche auf eine GFZ von 0,3193 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 65,5 m² Geschossfläche auf insgesamt ca. 74,5 m² Geschossfläche auf eine GFZ von insgesamt 0,4234 (Ziffer A.3.c + A.3.e), wegen Errichtung der östlichen Terrasse um ca. 8,75 m x 1,75 m sowie der überdachte Fahrradabstellplatz komplett 2,65 m x 2,00 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung einer neuen Garage die nicht mehr mit einheitlicher Vorderfront mit der Nachbargarage zusammengebaut wird (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.“

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

Auf dem Grundstück befinden sich als einziger Baumbestand drei mittelgroße Thujen, die bereits Wuchsdefizite aufweisen, aber nicht zur Fällung beantragt wurden. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wurde im Baumbestandsplan, sowie im Freiflächengestaltungsplan ein Baumschutzzaun und Wurzelvorhang eingezeichnet. Allerdings wurden bereits vorab zur Baugenehmigung Abriss- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, ohne dass ein Baumschutzzaun errichtet wurde. Das unmittelbare Baumumfeld wurde bereits mit Minibagger befahren, der Boden oberflächlich dadurch beschädigt und verdichtet. Alternativ zum Baumschutzzaun kann eine Fällung der drei Thujen, mit einer Kompensation durch eine Ersatzpflanzung von zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung, in Aussicht gestellt werden, falls dies vom Bauherrn erwünscht wird. Sollten im Bereich des südlichen Kronentraufs der Thujen Abgrabungsarbeiten durchgeführt werden, müsste vorab ein Wurzelvorhang wie eingezeichnet errichtet werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse und des Abstandes zum Gebäude, befindet sich der Wurzelvorhang allerdings innerhalb des Kronentraufs, was zu einem weiteren Wurzelverlust und damit zu einer Schwächung der Bäume führen würde. Dies würde auch für die Fällung der ökologisch nicht hochwertigen Thujen sprechen.

Unbedingt schützens- und erhaltenswert ist der nördlich angrenzende Baumbestand auf dem Nachbargrundstück. Dieser muss unbedingt vor der Ausführung von weiteren Arbeiten und einer etwaigen Baugenehmigung durch einen Baumschutzzaun (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) ausreichend geschützt 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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

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 gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
 - Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Im Bereich des Siedlerweges (Straße und Wendehammer) kann Anhand des sehr engen Straßenquerschnittes eine Sondernutzung für den Baubetrieb nicht gewährt werden. Die Zufahrt in den Siedlerweg ist jederzeit für die allgemeine Infrastruktur (Müll, Post, etc.) besonders jedoch für eventuell anrückende Rettungskräfte jederzeit und vollumfänglich zu gewähren. Eine eventuelle Sondernutzung auf der Seitnerstraße muss in Absprache mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und uns (Schulweg, Schulbusstrecke) erfolgen.
 - 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an das Landratsamt München:

Der Nachweis, dass der Hobbyraum im Kellergeschoss keine Aufenthaltsraumqualität nach Art. 45 BayBO hat, ist noch zu führen. Sollte dieser eine Aufenthaltsraumqualität haben, würde die GFZ noch weiter überschritten!

Der Nachweis ist rechnerisch und mit einem Detailschnitt durch den Lichthof zu führen, der im Übrigen kritisch gesehen wird. Das Landratsamt München wird gebeten, diesen nachzufordern.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Vorlage einer Austauschplanung, in der die Geschößflächenzahl eingehalten wird, kann die Zustimmung zu den Befreiungen für eine abweichende Errichtung der neuen Garage an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Nachbargarage (Ziffer A.7.b) sowie die Errichtung der östlichen Terrasse und der überdachten Fahrradstellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6
--

zurückgezogen

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 1, Fl.-Nrn. 439/4 und 441/61
--

Beschluss:

Frage:

Ist das Bauvorhaben in der dargestellten Form möglich?

1. Zentral auf dem Grundstück steht eine sehr alte, vitale, schöne und ortsbildprägende Linde mit einem Stammumfang von fast 3 Meter, die der Bauausschuss unbedingt erhalten möchte.
Die vorgeschlagene Bebauung würde erheblich in den westlichen Wurzelraum sowie der Baumkrone eingreifen.
Ebenso steht das best. Gebäude Hilariastr. 1 unter Denkmalschutz und die vorgelegte Planung überschreitet die max. zulässige Grundfläche geringfügig um ca. 4 m² auf eine GRZ von 0,2092.
Aus den o.g. Gründen wird das geplante Bauvorhaben vorerst nicht befürwortet. Ebenso muss das geplante Bauvorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen GRZ auf 0,2092 nicht erteilt.
2. Der Antragsteller wird gebeten eine Austauschplanung einzureichen, die mit der Abteilung Umwelt zum Erhalt der ortsbildprägenden Linde abgestimmt ist.
Dem Antragsteller wird eine Zustimmung zur Überschreitung der westlichen Baugrenze auf das notwendigste Maß zum Erhalt des Baumes incl. Befreiung in Aussicht gestellt.
3. **Als ergänzender Hinweis zu der gestellten Frage wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:**
„(...) von Seiten der Umweltausschuss bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

Auf dem Grundstück steht zentral eine sehr alte, vitale, schöne und ortsbildprägende Linde mit einem Stammumfang von fast drei Metern. Die vorgeschlagene Bauplanung würde erheblich in den westlichen Bereich der Baumkrone, aber auch der Wurzeln eingreifen. Dem letztendlich finalen Baukörper sind während der Baumaßnahmen noch Bearbeitungsflächen wie Schalungen, Spundwände, Gerüste oder auch der Kranbetrieb hinzuzurechnen, ebenso wie der vorab zu errichtende Wurzelvorhang. Dadurch wird es unweigerlich zu Beschädigungen von Wurzeln, aber auch zu Wurzelverlust kommen, einhergehend mit einer wesentlich schlechteren Versorgung und Statik des Baumes. Von Seiten der Baumerhaltung kann nur ein seitliches Abrücken des Gebäudes nach Westen und damit eine Überschreitung der Baugrenze empfohlen werden oder alternativ eine Verringerung des Baukörpers und damit eine größtmögliche Entfernung der Baumaßnahme vom Kronentrauf. Mit einer angedachten Ersatzpflanzung eines Laubbaumes I. Wuchsordnung in der Nordwest-Ecke des Grundstücks besteht von Seiten der Abt. Umwelt Einverständnis.

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).

Die eigentumsrechtliche Überprüfung des Anwesens und damit in Zusammenhang stehender Freiflächen hat ergeben, dass eine südöstliche Teilfläche des Gartens in der Größe von rd. 43 m² (s. Skizze Abb. 1) im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal steht. Diese Fläche ist baulich und gestalterisch dem vorliegenden Besitztum zuzuordnen und wird dementsprechend genutzt. Auf der Fläche steht ein Laubbaum.

Vor dem Hintergrund dieser offenen Sachlage werden die Antragsteller gebeten, unabhängig von diesem Bauverfahren zusammen mit der Eigentümerin, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, eine zeitnahe Klärung herbeizuführen. Dabei sollten neben einem Pachten der Fläche auch ein Kauf in Betracht gezogen werden, um haftungstechnische Belange, insbesondere die Verkehrssicherung des öffentlichen Raumes neben der Sollner Straße, zu regeln.



Abb. 1 zeigt die rechteckige Teilfläche des gemeindlichen Flurstücks Nr. 439/14, die in das Anwesen integriert ist.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

4. Als ergänzender Hinweis zu der gestellten Frage 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 gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Der Baumbestand ist im Bereich der Baumaßnahme entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan (rot markiert) entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechend zu schützen.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser

(TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

In Bezug auf die Geschosßflächenzahl (GFZ) bietet die vorgelegte Planung einiges an Spielraum. Insbesondere das Dachgeschoß ermöglicht noch genügend Flächenpotenzial bzw. Möglichkeiten um Aufenthaltsräume zu schaffen. Aber auch im Kellergeschoß könnten Aufenthaltsräume geplant werden.

In der für den Bebauungsplan maßgebenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, aber auch gemäß Ziffer A.3.e des Bebauungsplans, ist geregelt, dass bei nicht Vollgeschoss die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosßfläche (GF) anzurechnen sind. Dadurch könnte es sein, dass die max. zulässige GFZ von 0,50 überschritten wird.

Da bei dem vorgelegten Antrag die Grundrisse des Neubaus aber auch die Grundrisse des Bestandsgebäudes nicht dargestellt wurden, kann über die Zulässigkeit bezüglich der GFZ erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Aus den Plänen der Bauantragsunterlagen lässt sich dann die GFZ aus den exakten Grundriss- und Schnittplänen genau ermitteln.

Ebenso werden versenkbare Garagen, diese grenznah oder direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, aus dem Gebot der Rücksichtnahme dem Nachbarn gegenüber, kritisch gesehen. Über die Zulässigkeit der versenkbaren Garage kann aus diesem Grund erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Entsprechende Detailpläne sind den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
Hier:Ergänzende Unterlagen vom 26.08.2021 sowie vom 31.08.2021**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Fragen 2, 3, 6, 7a und 8 zurückgezogen wurden. Für die restlichen Fragen wurde die Fragestellung konkretisiert bzw. zur Beantwortung der Fragen entsprechende Planunterlagen nachgereicht. Der folgende Beschluss bezieht sich auf die ergänzend gestellten Fragen. Der Beschluss vom 17.05.2021 behält weiterhin seine Gültigkeit.

Frage 1b:

Ist das Bauvorhaben mit 2 Baukörper im Genehmigungsverfahren möglich?

Grundsätzlich ist die Errichtung von 2 Baukörpern auch im Genehmigungsverfahren möglich. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten. Ebenso muss die Erschließung gesichert sein.

Sollte die Erschließung mit Grunddienstbarkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal zur Sicherstellung der Erschließung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren fordern wird. In diesem Fall ist für die Gemeinde Pullach i. Isartal ein Genehmigungsverfahren nicht möglich.

Frage 4a:

Ist eine Realteilung mit Zugang zum Grundstück 2 über Grundstück 1, wie in der Anlage 1a dargestellt, zulässig?

Grundsätzlich ist eine Realteilung, wie in der Anlage 1a dargestellt, mit einer Fläche von jeweils ca. 428 m² für jedes Teilgrundstück möglich, da der Bebauungsplan keine Mindestgrundstücksgröße für Realteilungen vorsieht.

Die westliche Zufahrt, mit der im Plan angegebenen Breite von 3,50 m zum rückwärtigen Grundstück 2 über das straßenseitige Grundstück 1 ist zulässig, wenn die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist. Diese ist zur Sicherstellung der Erschließung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ebenso muss die Erschließung mit der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung vereinbar sein.

Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf das jeweilige Teilgrundstück dann nachzuweisen ist.

Frage 4b:

Ist eine Realteilung mit Zuwegung zum Grundstück 2 über Grundstück 1, wie in der Anlage 1b dargestellt, zulässig?

Grundsätzlich ist eine Realteilung, wie in der Anlage 1b dargestellt, mit einer Fläche von jeweils ca. 428 m² für jedes Teilgrundstück möglich, da der Bebauungsplan keine Mindestgrundstücksgröße für Realteilungen vorsieht.

Die westliche Zuwegung, mit der im Plan angegebenen Breite von 1,50 m zum rückwärtigen Grundstück 2 über das straßenseitige Grundstück 1 ist zulässig, wenn die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist. Diese ist zur Sicherstellung der Erschließung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ebenso muss die Erschließung mit der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung vereinbar sein.

Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf das jeweilige Teilgrundstück dann nachzuweisen ist.

Frage 4c:

Ist eine Realteilung mit Zuwegung zum Grundstück 2 über Grundstück 1, wie in der Anlage 1c dargestellt, zulässig?

Grundsätzlich ist eine Realteilung, wie in der Anlage 1c dargestellt, mit einer Fläche von jeweils ca. 428 m² für jedes Teilgrundstück möglich, da der Bebauungsplan keine Mindestgrundstücksgröße für Realteilungen vorsieht.

Die östliche Zuwegung, mit der im Plan angegebenen Breite von 1,50 m zum rückwärtigen Grundstück 2 über das straßenseitige Grundstück 1 ist zulässig, wenn die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist. Diese ist zur Sicherstellung der Erschließung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ebenso muss die Erschließung mit der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung vereinbar sein.

Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf das jeweilige Teilgrundstück dann nachzuweisen ist.

Frage 5a:

Ist eine Zufahrt im Westen, wie in Anlage 2a dargestellt, zulässig?

Aus der Planungsvariante, wie in Anlage 2a dargestellt, ist zu entnehmen, dass das Grundstück nicht real geteilt werden soll.

Die westliche Zufahrt, mit der im Plan angegebenen Breite von 3,50 m zum rückwärtigen Haus 2 ist zulässig. Voraussetzung ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Regelungen der Stellplatzsatzung sowie die naturschutzrechtlichen Belange der Baumschutzverordnung eingehalten werden können.

Da es sich in diesem Fall um ein Grundstück (innerhalb einer WEG) handelt ist auch die Erschließung gesichert.

Frage 5b:

Ist eine Zufahrt im Osten, wie in Anlage 2b dargestellt, zulässig?

Aus der Planungsvariante, wie in Anlage 2b dargestellt, ist zu entnehmen, dass das Grundstück nicht real geteilt werden soll.

Die östliche Zufahrt, mit der im Plan angegebenen Breite von 3,00 m zum rückwärtigen Haus 2 ist zulässig. Voraussetzung ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Regelungen der Stellplatzsatzung sowie die naturschutzrechtlichen Belange der Baumschutzverordnung eingehalten werden können.

Da es sich in diesem Fall um ein Grundstück (innerhalb einer WEG) handelt ist auch die Erschließung gesichert.

Frage 7b:

Ist eine Zufahrt, wie in Anlage 3 dargestellt, zulässig?

Aus der Planungsvariante, wie in Anlage 3 dargestellt, ist zu entnehmen, dass die Tiefgarage über eine 3,0 m breite Rampe erschlossen wird, die auf dem westlichen Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 228/26) geplant ist.

Die Erschließung der Tiefgarage muss mit einer Grunddienstbarkeit über Geh-, Fahr- und event. auch Leitungsrechten gesichert werden. Diese ist zur Sicherstellung der Erschließung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ebenso muss die Erschließung bzw. die geplante Baumaßnahme mit der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung vereinbar sein.

Auch in diesem Fall ist für die Gemeinde Pullach i. Isartal ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht möglich. Die Planungsvariante mit der Tiefgarage wird von der Gemeinde Pullach i. Isartal gegenüber den anderen Varianten bevorzugt.

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

Auf dem Grundstück stehen sowohl straßenseitig im Süden, als auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen im Norden mehrere größere Bäume, die von der Baumaßnahme unmittelbar betroffen sind. Dies betrifft die Baumaßnahmen selber (Abriss, Aushub, Neubau), als auch die Gestaltung und Umsetzung der Zuwegungen und Stellplätze. Für die Nachbarbäume muss ein maximaler Schutz gewährleistet sein, für die Bäume Nr. 7, 8, 11 und 12 kann eine Fällung in Aussicht gestellt werden. Die Baumgruppe an der Straße muss gesondert beurteilt werden, inwieweit hier ein Erhalt sinnvoll oder möglich ist.

Für eine aussagekräftige Beurteilung benötigen wir konkrete Planungen und Anfragen, sowie den noch fehlenden Freiflächengestaltungsplan.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

Hinweis an das Landratsamt München:

Auf Anmerkung von GRin Zechmeister bittet der Bauausschuss das Landratsamt München zu überprüfen, ob die lange Zufahrt als Bauland zur Berechnung vom Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) gewertet werden kann.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 1) mit Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nr. 368/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 1) mit Garagen wird nicht befürwortet.
In der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 wurde über die Planung zur Errichtung eines Doppelhauses schon einmal entschieden. Der Antrag wurde in dieser Sitzung einstimmig nicht befürwortet.
Am 14.09.2021 wurde ein fast gleicher Antrag erneut eingereicht. Geändert wurde die Dachform von einem Walm- in ein Satteldach sowie das geplante und vorhandene Gelände wurde in den Plänen geändert. D.h., dass jetzt die Befreiungen bezüglich der Dachform und der Traufhöhe nicht mehr erforderlich sind.
Dennoch wurde die Erschließung bzw. Zufahrt erneut von der Wolfratshäuser Straße geplant. Diese Erschließung von der Wolfratshäuser Straße über die gemeindliche Grünfläche sowie die Fällung eines gemeindlichen Alleebaumes wurde in der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 nicht befürwortet.
Des Weiteren weicht die Planung immer noch von der festgesetzten Baugrenze, der festgesetzten Gebäudestellung sowie der Firstrichtung vom Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ ab.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Garagen (Stellplatz 1+2) um 5,83 m x 5,71 m, der Garage (Stellplatz 4) um 5,71 m x 3,48 m,

der Stellplätze 3, 5 und 6 (Stellplatz 5 und 6 im Sichtdreieck), der Erker (Treppenhaus) um 0,30 m x 3,30 m, der Kellerlichtschächte im Osten und im Norden, der Mülltonnen um 2,02 m x 0,90 m sowie des Vordaches im Eingangsbereich um 1,165 m x 2,01 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4.) sowie wegen abweichender Gebäudestellung sowie Firstrichtung in Nordsüdrichtung anstatt der festgesetzten Ausrichtung nach Ost/West (Ziffer 1.A.1. und 1.A.2.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 "Tannenstraße" wird 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 den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände.**

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt. Per Email (Bernhard Rückerl an Hr. Mauer am 30.08.21) wurde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von Seiten der Gemeinde keine Zustimmung für eine Erschließung des Grundstücks über die Ostseite, mit einer zusätzlichen Fällung eines Gemeindebaumes, stattfand (siehe beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2020, TOP 9, vom 22.09.2020).

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt zur Bauvoranfrage vom 27.02.2020, Az. Sg41_1735_20012 besitzt nach wie vor Gültigkeit. Darin wird sowohl die Vorgeschichte beschrieben, als auch der Versiegelungsgrad und die Ablehnung der Erschließung über die Ostseite an der Wolfratshäuser Str.

Zum aktuell vorgelegten Baumbestandsplan besteht mit den vorgeschlagenen Fällungen der Bäume Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, sowie der Bäume Nr. 13, 14, 15 und 16 Einverständnis, als es sich hierbei um einen sehr schlechten und niedrigwertigen Baumbestand handelt. Die meisten Bäume sind in einer geringen Vitalität, als auch durch Kappungen und auf den Stock setzen nicht mehr bruchsicher oder aus Wildwuchs entstanden und einseitig entwickelt. Eine adäquate Ersatzpflanzung, wie im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan aufgeführt mit Mehlbeeren, Wildbirnen und Winterlinden bedeutet eine wesentliche Aufwertung des Baumbestandes. Die Bäume Nr. 10, 11 und 12 wurden 2018 nach einem stärkeren, borkenkäferbedingten Eingriff in den Baumbestand als Ersatzpflanzungen eingefordert und gepflanzt (siehe Stellungnahme Abt. Umwelt vom 27.02.2020). Diese drei Bäume sind als unbedingt erhaltenswert einzustufen und würden ebenfalls bei einer Erschließung über die Ostseite gefällt werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf 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). Die Beseitigung der Bäume, mit Ausnahme der Bäume Nr. 10, 11 und 12, ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung von drei Laubbäumen, davon ein Laubbaum I. Wuchsordnung und zwei Laubbäume II. Wuchsordnung auf der Teilfläche Süd, und die 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 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 geht - auch durch zulässige Nebenflächen - lt. Berechnung Bauherr eine GRZ von ca. 0,5 hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 50 % des 406 m² großen Grundstückes.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

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, Parkbuchten, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (Leitbaken) 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 5.600,- € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
- Die Planungsvariante (Erschließung über Wolfratshäuser Straße) kann auf Grund des bestehenden Straßenbegleitgrüns (Baum 18) nicht umgesetzt werden. Wir bitten daher diesen Bauantrag zu verwerfen.
- Die Planungsansätze zu den Themen Einfriedung Nr.1 A) 6 sowie der des Sichtdreiecks Nr. 1 B) 3 aus der vorliegenden Beschlussvorlage für den Bauausschuss entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans 19/57 „Tannenstraße“ und werden somit eingehalten. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 2) mit Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nr. 368/16
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 2) mit Garagen wird nicht befürwortet.
In der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 wurde über die Planung zur Errichtung eines Doppelhauses schon einmal entschieden. Der Antrag wurde in dieser Sitzung einstimmig nicht befürwortet.
Am 14.09.2021 wurde ein fast gleicher Antrag erneut eingereicht. Geändert wurde die Dachform von einem Walm- in ein Satteldach sowie das geplante und vorhandene Gelände wurde in den Plänen geändert. D.h., dass jetzt die Befreiungen bezüglich der Dachform und der Traufhöhe nicht mehr erforderlich sind.
Dennoch wurde die Erschließung bzw. Zufahrt erneut von der Wolfratshäuser Straße geplant. Diese Erschließung von der Wolfratshäuser Straße über die gemeindliche Grünfläche sowie die Fällung eines gemeindlichen Alleebaumes wurde in der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 nicht befürwortet.
Des Weiteren weicht die Planung immer noch von der festgesetzten Baugrenze, der festgesetzten Gebäudestellung sowie der Firstrichtung vom Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ ab.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Garagen (Stellplatz 1+2) um 5,83 m x 5,71 m, der Garage (Stellplatz 4) um 5,71 m x 3,48 m, der Stellplätze 3, 5 und 6 (Stellplatz 5 und 6 im Sichtdreieck), der Erker (Treppenhaus) um 0,30 m x 3,30 m, der Kellerlichtschächte im Osten und im Norden, der Mülltonnen um 2,02 m x 0,90 m sowie des Vordaches im Eingangsbereich um 1,165 m x 2,01 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4.) sowie wegen abweichender Gebäudestellung sowie Firstrichtung in Nordsüdrichtung anstatt der festgesetzten Ausrichtung nach Ost/West (Ziffer

1.A.1. und 1.A.2.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 "Tannenstraße" wird nicht erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände.**

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt. Per Email (Bernhard Rückerl an Hr. Mauer am 30.08.21) wurde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von Seiten der Gemeinde keine Zustimmung für eine Erschließung des Grundstücks über die Ostseite, mit einer zusätzlichen Fällung eines Gemeindebaumes, stattfand (siehe beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2020, TOP 9, vom 22.09.2020).

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt zur Bauvoranfrage vom 27.02.2020, Az. Sg41_1735_20012 besitzt nach wie vor Gültigkeit. Darin wird sowohl die Vorgeschichte beschrieben, als auch der Versiegelungsgrad und die Ablehnung der Erschließung über die Ostseite an der Wolfratshäuser Str.

Zum aktuell vorgelegten Baumbestandsplan besteht mit den vorgeschlagenen Fällungen der Bäume Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, sowie der Bäume Nr. 13, 14, 15 und 16 Einverständnis, als es sich hierbei um einen sehr schlechten und niedrigwertigen Baumbestand handelt. Die meisten Bäume sind in einer geringen Vitalität, als auch durch Kappungen und auf den Stock setzen nicht mehr bruchsicher oder aus Wildwuchs entstanden und einseitig entwickelt. Eine adäquate Ersatzpflanzung, wie im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan aufgeführt mit Mehlbeeren, Wildbirnen und Winterlinden bedeutet eine wesentliche Aufwertung des Baumbestandes. Die Bäume Nr. 10, 11 und 12 wurden 2018 nach einem stärkeren, borkenkäferbedingten Eingriff in den Baumbestand als Ersatzpflanzungen eingefordert und gepflanzt (siehe Stellungnahme Abt. Umwelt vom 27.02.2020). Diese drei Bäume sind als unbedingt erhaltenswert einzustufen und würden ebenfalls bei einer Erschließung über die Ostseite gefällt werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf 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). Die Beseitigung der Bäume, mit Ausnahme der Bäume Nr. 10, 11 und 12, ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung von drei Laubbäumen, davon ein Laubbaum I. Wuchsordnung und zwei Laubbäume II. Wuchsordnung auf der Teilfläche Nord, und die 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 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 geht - auch durch zulässige Nebenflächen - lt. Berechnung Bauherr eine GRZ von ca. 0,5 hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 50 % des 448 m² großen Grundstückes.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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!-(...)"

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, Parkbuchten, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (Leitbaken) 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 5.600,- € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
- Die Planungsvariante (Erschließung über Wolfratshäuser Straße) kann auf Grund des bestehenden Straßenbegleitgrüns (Baum 18) nicht umgesetzt werden. Wir bitten daher diesen Bauantrag zu verwerfen.
- Die Planungsansätze zu den Themen Einfriedung Nr.1 A) 6 sowie der des Sichtdreiecks Nr. 1 B) 3 aus der vorliegenden Beschlussvorlage für den Bauausschuss entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans 19/57 „Tannenstraße“ und werden somit eingehalten. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen und Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass der bereits ins vereinfachte Genehmigungsverfahren genommene Bauantrag, wieder ins Genehmigungsverfahren gegeben wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 6

Antrag wurde abgelehnt

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt, dass der im Genehmigungsverfahren eingereichte Bauantrag auf Grund der Beschlusslage aus der BA-Sitzung vom 02.03.2020 bezüglich der bebauungsplanwidrigen Grundstücksteilung ins vereinfachte Baugenehmigungsverfahren genommen wurde.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass entgegen des ablehnenden Beschlussvorschlags von der Verwaltung, der Bauantrag befürwortet wird, da es sich bei dem Grundstück Fl.-Nr. 284/12 (neu) und 284/15 (neu) um ein Buchgrundstück (rechtliche Vereinigung) handelt.

Beschluss:

2. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz und Garage wird befürwortet.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum

jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt, Az. Sg41_1735_20016 vom 28.02.2020 besitzt weiterhin Gültigkeit.

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.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, im Genehmigungsbescheid gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht 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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Die in der Bauausschusssitzung vom 02.03.2020 beschlossene Stellungnahme besitzt weiterhin Gültigkeit.

Folgende Auflagen werden noch zusätzlich bestimmt:

Im Bebauungsplan 15 „Gartenstadt“ ist generell und somit auch im Bereich der Baumaßnahme die Errichtung von Sichtdreiecken gefordert, sobald die geplante Einfriedung eine Höhe von 1,00 m über der Oberkante der Straßenmitte nicht überschreitet. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik wäre es sinnvoll diese Forderung in dem Baugenehmigungsbescheid zu berücksichtigen.

Begründung:

Trotz der bestehenden Vorfahrtsregelung (Rechts vor Links) sowie der herabgesetzten Fahrgeschwindigkeit (40 km/h), wird eine sichere Einsicht in den Kreuzungsbereichen durch den hohen Bewuchs und/oder der Bebauung gestört. Auch wenn im übrigen Verlauf der Straße dies an keiner Einmündung so gehandhabt wird, wäre es sinnvoll für zukünftige Bauvorhaben aus Gründen der Verkehrssicherheit die Einfriedung und den Bewuchs entsprechend den Forderungen des Bebauungsplans festzusetzen. (...)

Hinweis an das Landratsamt:

Das Landratsamt München wird gebeten, nochmals zu überprüfen, ob es sich bezüglich der Zerlegung des Grundstücks um eine Realteilung oder um ein rechtlich vereinigt Buchgrundstück handelt.

Die Zerlegung des Grundstücks sowie die Eintragung ins Grundbuch in ein rechtlich vereinigt Buchgrundstück waren ohne behördliche Genehmigung (Landratsamt / Gemeinde) möglich.

Aus diesem Grund wird das Landratsamt München gebeten zu überprüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, die Löschung der Eintragung des Buchgrundstücks im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu versehen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

TOP 12 Austauschplanung vom 08.10.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17, Fl.-Nr. 279/9

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 08.10.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung bezüglich des Neubaus mit einem Einfamilienhaus und Garage wird befürwortet. Durch die Verschiebung der Garage um 1,0 m nach Süden, kann die ortsbildprägende Eibe an der Josef-Heppner-Straße erhalten werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 90 m² Geschoßfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3975 (Ziffer A.3.c) sowie wegen der Errichtung der östlichen Terrasse (i.M. 3,00 m x 4,50 m = 13,50 m²), der südwestlichen Terrasse (4,40 x 4,30 m = 18,92 m²), den drei ostseitigen Kellerlichtschächten, eines Gartenhauses (5,00 m x 3,20 m = 16,00 m²) sowie eines Außenpools (8,00 m x 4,00 m = 32,00 m²) außerhalb der überbaubaren Fläche (A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt. Die Befreiung für die südwestliche Terrasse wird nur unter der Bedingung erteilt, wenn das Landratsamt München der Auffassung ist, dass eine grenznahe Nutzung für die Terrasse zulässig ist!
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Austauschplan zum Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Dabei ist vor allem der Erhalt der beiden ortsbildprägenden Eiben (Baum Nr. 2 und 3) hervorzuheben. Um die Baumaßnahme trotz Erhalt der Bäume realisieren zu können, wurde einer Kroneneinkürzung im Bereich von 1,5 – 2 m zugestimmt. Bei Eiben ist dadurch ein Wiederaustrieb gewährleistet und eine Beschädigung der Bäume durch Baumaßnahmen kann vermieden werden.

Des Weiteren wurde einer Fällung der Bäume Nr. 4, 6, 7 und 8, in Abstimmung mit Fr. Eckerle, LRA München, Bauverwaltung (siehe Emailverkehr zw. dem Bauherrn, Fr. Eckerle und Hr. Ruckerl vom 28.09.21), losgelöst vom Bauantragsverfahren zugestimmt. Die

Genehmigung zur Fällung der Bäume wird in einem separaten Bescheid von der Abt. Umwelt erteilt und kann unabhängig von einer etwaigen Baugenehmigung durchgeführt 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. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung von vier Laubbäumen und die 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 gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

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 muss ausschließlich über die Josef-Heppner-Straße abgewickelt werden. Einer Befahrung über den „Im Bogen“ und „Pfeilweg“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse nicht zugestimmt.
 - Als Information für einen geplanten Bauablauf 2022:
 - Die Gemeinde Pullach i. Isartal strebt einen Ausbau des Pfeilweges im Jahr 2022 an. Hier muss ein gleichzeitiger Bauablauf der angedachte Baumaßnahme unbedingt mit der Gemeinde Pullach i. Isartal abgestimmt werden.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg würde entsprechend mit Leitbaken geschützt werden.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Die im Bebauungsplan 15 „Gartenstadt“ festgelegten baulichen Gestaltungsmerkmale entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und besonders die hierzu genannten Sichtdreiecke sind entsprechend der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) einzuhalten. Eine Prüfung ist auf Kosten des Antragstellers durch ein Sachverständigenbüro zu vollziehen.
Begründung:
Im Bebauungsplan 15 „Gartenstadt“ ist im Bereich der Baumaßnahme die Errichtung von Sichtdreiecken gefordert, sobald die geplante Einfriedung eine Höhe vom 1,00 m über der Oberkante der Straßenmitte überschreitet. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist hier die Einsicht in den fließenden Straßenverkehr auf der Josef-Heppner-Straße nur sehr erschwert möglich – siehe Fotos. Daher kann auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke nicht verzichtet werden.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 7.200,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
- Nachtrag zur Stellungnahme vom 01.06.2021: Der gemeindliche Straßenausbau des Pfeilweges ist wegen der umliegenden Bautätigkeiten auf 2023 verschoben worden. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten, ob aus abstandsrechtlicher Sicht eine Terrasse als grenznahe Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Büro- und Praxisgebäudes und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, Abriss Gebäudebestand auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16

Beschluss:

Frage 1:

Ist die Nutzung des im Plan dargestellten Vorhabens als Praxisgebäude (Ärzte, Therapeuten, u.Ä.) bauplanungsrechtlich zulässig?

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO in der Fassung von 1968 sind zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die geplante Nutzung könnte bestenfalls nach Nr. 3 als Anlage für gesundheitliche Zwecke oder nach § 13 BauNVO über eine freiberufliche Tätigkeit innerhalb eines Wohngebäudes zugelassen werden.

Das Vorliegen einer Anlage für gesundheitliche Zwecke setzt eine gewisse Gemeinbedarfsorientierung voraus. Es muss sich in einem gewissen Sinne um eine „öffentliche“ Einrichtung handeln. In verschiedenen Rechtsprechungen wurde festgestellt, dass sich die Zulässigkeit einer Arztpraxis in einem Wohngebiet ausschließlich nach § 13 BauNVO richtet!

In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 13 BauNVO nur Räume für eine freiberufliche Tätigkeit innerhalb eines Gebäudes zulässig. Das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes muss von einer Wohnnutzung geprägt bleiben. Faustformelartig wird man von einer Fläche von 50% für freiberufliche Tätigkeiten innerhalb eines Wohngebäudes ausgehen können. Die restliche Fläche ist für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die geplante Nutzung gemäß vorliegender Beschreibung des neuen Gebäudes ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig und würde die Grundzüge der Planung betreffen. Eine Zustimmung zu der geplanten Nutzung wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen zu einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bzw. eine Befreiung nach § 31

Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines „Ärztehauses mit Family-Office“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ziffer A.2.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 2:

Kann für das Vorhaben anstelle der Nutzung als reines Praxisgebäude auch eine untergeordnete Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zugelassen werden?

Beschlussfassung von Frage 1 hat auch für die Frage 2 Gültigkeit.

Frage 3:

Kann für eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,13 auf 0,33 eine Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 erteilt werden?

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,20 um 0,13 auf eine GRZ von 0,3340 wird nicht befürwortet. Dies würde eine Überschreitung von ca. 128 m² bzw. einer Überschreitung von 63 % bedeuten. Mit so einer massiven Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung betroffen. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan darf nicht überschritten werden.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 128 m² Grundfläche (GR) auf eine GRZ von 0,3340 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 4:

Kann für eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl (GFZ) um 0,34 unter Anrechnung des Dachgeschosses als Vollgeschoss auf 0,84 eine Befreiung von der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,50 erteilt werden?

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,50 um 0,32 auf eine GFZ von 0,8231 wird nicht befürwortet. Dies würde eine Überschreitung von ca. 315 m² bzw. ebenso einer Überschreitung von 63 % bedeuten. Mit so einer massiven Überschreitung der GFZ werden die Grundzüge der Planung betroffen. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan darf nicht überschritten werden.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 315 m² Geschoßfläche (GF) auf eine GFZ von 0,8231 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 5:

Kann für das in den Plänen dargestellte Dachgeschoss (Laternengeschoss) eine Befreiung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erteilt werden?

Das geplante Dachgeschoß ist bauplanungsrechtlich als Vollgeschoss zu bewerten. Somit ergibt sich bei der vorgelegten Planung ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Durch die Errichtung eines 3 Vollgeschosses sind die Grundzüge der Planung betroffen.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen anstatt der max. zulässigen 2 Vollgeschosse (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 6:

Kann für den Rampen- und Treppenvorbau und die nordwestliche Gebäudeecke eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze erteilt werden?

Die Errichtung der nordwestlichen Gebäudeecke außerhalb der straßenseitigen Baugrenze zur Wettersteinstraße wird nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der nordwestlichen Gebäudeecke außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 7:

Kann für die in den Eingabeplänen dargestellte Tiefgarageneinfahrt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wonach Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, Ziffer 5.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes?

Die Errichtung der Tiefgarage teilweise im nördlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der straßenseitigen Baugrenze zur Sollner Straße wird nicht befürwortet.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt zu dem im Kreuzungsbereich zur Sollner Straße / Ecke Wettersteinstraße. Es wird auf die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik verwiesen.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Tiefgarage teilweise im nördlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 8a:

Kann für die geplante Höhenlage des Fertigfußbodens des Gebäudes bei 571,30 üNN eine Befreiung von der festgesetzten Höhenlage von < 0,50 m zum Niveau der Straßenmitte erteilt werden?

Aus der vorgelegten Planung lässt sich die genaue Höhenlage von OK EG-Fußboden in Bezug auf die Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht herauslesen. Im Eingangsbereich von der Wettersteinstraße wurden max. 6 Steigungen der Treppenanlage dargestellt. Das würde bedeuten, dass OK EG-Fußboden in diesem Bereich ca. 0,90 m über dem Gelände liegen würde. Um eine abschließende Beurteilung vornehmen zu können, müssen alle Geländehöhen in den Plänen eingetragen werden. Grundsätzlich ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einzuhalten, es sei denn, es ist topographisch geboten eine Abweichung zu erteilen. Aber eine Beurteilung diesbezüglich ist mit den vorgelegten Plänen nicht möglich.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des EG-Fertigfußbodens über die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von max. 0,50 m (Ziffer A.5.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 8b:

Kann das Vorhaben mit einem Flachdach errichtet werden bzw. kann wenn hierin ein Widerspruch zu der im Bebauungsplan vorgegebenen Erfordernis des Einfügens hinsichtlich der baulichen Gestaltung gesehen wird, eine Abweichung von diesem Erfordernis in Aussicht gestellt werden?

Das geplante Dachgeschoß kann bezüglich der geplanten Dachform nicht befürwortet werden. Das geplante Flachdach fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Flachdaches, das sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Ziffer A.5.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ nicht erteilt.

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) 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 Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

Eine abschließende und fachlich begründete Stellungnahme kann erst bei Vorlage von sämtlich erforderlichen Unterlagen stattfinden. Der eingereichte Baumbestandsplan ist zum jetzigen Zeitpunkt unvollständig. In der Nordwestecke und im Eingangsbereich fehlen sowohl mehrere Serbische Fichten, als auch Birken die gem. BaumSchV der Gemeinde Pullach als geschützt einzustufen sind. Wir bitten den Baumbestandsplan dahingehend zu vervollständigen. Des Weiteren fehlt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angabe der zukünftigen Grünflächengestaltung und dem Grad der Versiegelung.

Vorab lässt sich bereits feststellen, dass im Süden des Grundstücks sowohl eine sehr große, vitale und alte ortsbildprägende Rotbuche und Linde stehen, die einen sehr hohen Schutzstatus aufweisen. Jegliche Bauarbeiten dürfen nur außerhalb des geschützten Kronentraufs plus 1,5 m stattfinden. Dies hat vor allem Auswirkungen auf etwaige Abrissarbeiten, Abgrabungen, Spundungen und Verbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume infolge einer möglichen Tiefgarage.

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.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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 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 Wettersteinstraße (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 wegen der Kreuzungsnähe und der besagten Schulbuslinie nicht möglich
- **Tiefgaragenzufahrt:** . Aus unserer Sicht ist die Zufahrtsgestaltung der Tiefgarage durch den relativ stark frequentierten Kreuzungsbereich der Wettersteinstraße/Sollner Straße sehr unglücklich gewählt. Die hier vorliegende Planung für ein Ärzte- und/oder Office-Komplex zieht viele weitere Besucher beziehungsweise Kraftfahrzeuge an, die dann in einem rückgestauten Kreuzungsbereich ein noch zusätzliches Konfliktpotenzial aufbringen werden. Da über die Wettersteinstraße der zuvor genannte Schulweg sowie die Schulbusstrecke abgewickelt wird, wäre dieser Rückstau für die Verkehrssicherheit nicht förderlich. Eine Stellungnahme der gemeindlichen Verkehrsbehörde wird daher dringend empfohlen.
- 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen Münchener Straße 44, Fl.-Nr. 178

Hier: Vorstellung von 3 Planungsvarianten bezüglich der Stellplatzsituation

Beschluss:

Zu den beantragten 3 Planungsvarianten wie in der Bauvoranfrage vom 12.10.2021 eingereicht wird nach Abwägung aller Belange kann die Zustimmung zu Variante 1 (Tiefgarage Münchener Straße) und die Variante 2 (Garagen Wurzelseppstraße) in Aussicht gestellt werden. Die Zustimmung zur Planungsvariante 3 (Garagen Münchener Straße) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Planungsvariante 1 mit der Tiefgaragenlösung ist für die Gemeinde Pullach i. Isartal die Vorzugsvariante, denn diese Variante hat oberflächlich die geringste Flächenversiegelung und dadurch entstehen größere Gartennutzflächen gegenüber den beiden anderen Varianten.

Da das Landratsamt München nicht so eindeutig wie die Gemeinde Pullach i. Isartal aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortsmitte“ eine Tiefgaragenpflicht sieht, kann entgegen zum Beschluss vom 26.07.2021 auch die Zustimmung zur Planungsvariante 2 mit 6 oberirdischen Stellplätzen in Aussicht gestellt werden.

Bei den befürworteten Planungsvarianten 1 und 2 wäre auch eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung denkbar.

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Die Stellungnahme vom 22.07.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit und es wird bezüglich der Stellplatzsituation zu den 3 Planungsvarianten Stellung genommen:

Variante 1 (Tiefgarage Münchener Straße):

Aus unserer Sicht ist die Nutzung der Tiefgarage durch die engen Rangierflächen uninteressant, was zur Folge hätte dass sich die Anlieger in die Nähe zu ihren Hauszugängen in die Wurzelseppstraße suchen und somit dort den Parkdruck erhöhen. Da über die Wurzelseppstraße der Schulweg sowie eine Schulbusstrecke abgewickelt wird, wäre diese Variante für die Verkehrssicherheit nicht förderlich. Eine Stellungnahme der gemeindlichen Verkehrsbehörde wird daher empfohlen.

Variante 2 (Garagen-Wurzelseppstraße):

Diese Variante stellt den direkten Bezug zu den Häusern und würde eine realistische Nutzung der Garagen und Stellflächen ergeben. Hier würde eine verkehrssichere Nutzung der Straße durch die Schüler und dem Schulbus (Ausweichmöglichkeit im Bereich der Garagenzufahrten) weiterhin gewährleistet werden.

Variante 3 (Garagen Münchener Straße):

Die Nutzung der den Hauszugängen abgewandten Garagen wird für die Anlieger eher als uninteressant gesehen. Auch hier würde es wie in der Variante 1 den Parkdruck in der Wurzelseppstraße erhöhen und die Verkehrssicherheit der Schul- und Schulbusstrecke nicht fördern. Eine Stellungnahme der gemeindlichen Verkehrsbehörde wird hierzu empfohlen.

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Die Straßenverkehrsbehörde nimmt zu den 3 Planungsvarianten folgendermaßen Stellung:

Zur Variante 1

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde kann die Einschätzung der Abteilung Bautechnik nachvollzogen werden. Jedoch werden die Auswirkungen für die Wurzelseppstraße als nur gering eingeschätzt. Derzeit befindet sich eine große Einfahrt auf der Seite Wurzelseppstraße. In diesem Bereich darf derzeit nicht geparkt werden, wenn in diesem Bereich nach Fertigstellung der Häuser 2-3 Pkw' s der Anwohner stehen, sollte das die Verkehrssituation nur geringfügig belasten. Busverkehr ist für die Wurzelseppstraße nicht vorgesehen (künftig auch gesperrt für Fzg. über 7,5 to).

Zur Variante 2

Die Einschätzung der Abteilung Bautechnik wird von der Straßenverkehrsbehörde geteilt.

Zur Variante 3

Die Einschätzung der Abteilung Bautechnik wird von der Straßenverkehrsbehörde geteilt. Busverkehr ist für die Wurzelseppstraße nicht vorgesehen (künftig auch gesperrt für Fzg. über 7,5 to). (...)

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Planungsvarianten zum jetzigen Zeitpunkt teilweise naturschutzfachliche Einwände.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

Variante 1) Tiefgarage an der Südgrenze

Diese Variante hätte den Vorteil, dass oberflächlich die geringste Flächenversiegelung stattfindet und damit verbunden größere Gartennutzungsflächen entstehen.

Allerdings hätte diese Baumaßnahme deutlichen Einfluss auf den gemeindlichen Baumbestand im Bereich des Friedhofs. Wie im Baumbestandsplan vom 14.07.21 zu entnehmen, stehen auf Friedhofseite mehrere Hemlocktannen (fälschlicherweise im BBPI als Fichten bezeichnet) und eine sehr große und alte Fichte mit einem Stammumfang von 280 cm. Dieser Baum ist bereits am Höhepunkt seiner Lebenserwartung angelangt, zeigt aber aktuell keine Vitalitätseinbußen, aus denen sich eine akute Fällungsnotwendigkeit ergibt. Verständlicherweise verursacht diese Fichte aber erhebliche Einschränkungen für die Nutzbarkeit des Privatgrundstücks in Bezug auf Schattenwurf und Überhang der Krone. Daher wurde schon mehrfach in der Vergangenheit von der vormaligen Eigentümerin angefragt, ob eine Aussicht auf Fällung des Baumes bestünde, die aber noch vor der Einreichung von Bauanträgen verneint wurde.

Um eine Planungsvariante mit dem Bau einer TG an der Grundstücksgrenze zu realisieren, müsste vorab entlang der Grenze ein händisch gegrabener Suchschlitz (Wurzelsuchgraben) ausgeführt werden, um Rückschlüsse auf den Durchwurzelungsgrad ziehen zu können. Es ist zu vermuten, dass vor allem die Fichte weit in das Nachbargrundstück wurzelt. Eine Abgrabung in diesem Bereich würde zwangsläufig zu so hohem Wurzelverlust führen, dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist und eine Fällung unumgänglich ist. Bei den Hemlocktannen besteht die Möglichkeit des Erhalts.

Eine Genehmigung zur Fällung der großen Fichte kann nur einhergehen mit einer adäquaten Ersatzpflanzung eines klimaresistenten Laubbaumes I. Wuchsordnung (z.B. Silberlinde, Schwarznuss, Blumenesche) an gleicher Stelle auf Friedhofsgelände zu Lasten des Bauträgers.

Auf die zu erwartende Reststandzeit der Fichte lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt keine genaue Aussage treffen. Zu erwarten ist, dass in den nächsten Jahren infolge von zunehmenden Trockenheiten und Extremwittersituationen gerade Bäume wie die Fichten oder Birken auf dem Friedhofsgelände erhebliche Vitalitätseinbußen hinnehmen müssen und damit verbunden sich der Baumbestand in den kommenden zehn Jahren ändern wird.

Variante 2 und 3) Garagen

Diese beiden Varianten sind lediglich in Hinsicht auf den Versiegelungsgrad als negativ zu beurteilen, da dadurch der größte Flächenverbrauch einhergeht und sich die Gartennutzflächen deutlich verringern.

Auf den gemeindlichen Baumbestand im Bereich des Friedhofs haben diese Varianten keinen Einfluss.

Eine abschließende und fachlich begründete Stellungnahme kann erst bei Vorlage von sämtlich erforderlichen Unterlagen stattfinden. Die Stellungnahme vom 20.07.21, Az. Sg41_1735_21057 behält weiterhin Gültigkeit. Der eingereichte Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unvollständig.

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 zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, 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! (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister regt an, ob es denkbar wäre die auf dem Grundstück Hilariastr. 1 stehende sehr alte, vitale, schöne und ortsbildprägende Linde als Naturdenkmal auszuweisen. Diesbezüglich soll mit der Abteilung Umwelt, Herrn Rückerl Kontakt aufgenommen werden.

Zur Information: Stellungnahme von Herrn Rückerl zur Anfrage von GRin Zechmeister. Eine Ausweisung als Naturdenkmal kann erfolgen, wenn die Voraussetzungen gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Diese Bedingungen sind, dass der Baum entweder

1. schutzwürdig und/oder
2. schutzbedürftig ist.

Seiner Auffassung nach ist die besagte Winterlinde i. S. des Gesetzes hinsichtlich ihrer „Seltenheit, Eigenart oder Schönheit“ (§ 28 Abs. 1 Nr. 2) weder schutzwürdig noch ist

besonderer Schutz erforderlich. Die Schutzbedürftigkeit ist zudem durch die gemeindliche BaumSchV abgedeckt.

Ob tatsächlich Aussicht auf eine Inschutznahme der Linde als Naturdenkmal besteht, entscheidet die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Dabei ist wesentlich, dass dafür keine Antragstellung, sondern eine „Anregung“ an die UNB erfolgt.

Liegt aber eine übergeordnete Rechtsvorschrift, hier das Bauordnungsrecht, vor, wird diese Anregung zwar geprüft, i. d. R. aber - auch vor dem Hintergrund des Schadensersatzes - negativ beschieden. Ergo: Auch hier gilt Baurecht vor Baumrecht!

TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital