

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.11.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:20 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Michael Schönlein
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Renate Grasse

2. Stellvertreter

Dr. Florian Gering

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Grasse.

Dr. Michael Reich
Marianne Stöhr

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GRin Stöhr entschuldigt, vertreten durch GR
Gering.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.10.2021
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage im UG auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
- 7 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1069/20/V sowie 27.08.2021, Az.: 4.1-0512/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 32a, Fl.-Nr. 274/22
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 08.10.2021
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2020, Az.: 4.1-0851/19/V auf Nutzungsänderung zweier Wohnungen im OG und DG in Büronutzung auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
- 9 Austauschplan vom 24.08.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum zweigeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch/Neuerrichtung des Daches auf dem Anwesen Siedlerweg 3, Fl.-Nr. 499/2
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.09.2021, Az.: 4.1-0599/21/V zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 35, Fl.-Nr. 190/49
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 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 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt TOP 6 zurückgestellt wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.10.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.10.2021 mit folgenden geringfügigen Änderungen bzw. Ergänzungen.

- Auf Seite 27, TOP 11, Nr. 1 wird „nimmt zur Kenntnis“ durch „beschließt“ ersetzt.
- Auf Seite 29, TOP 11, Hinweis an das Landratsamt München wird der dritte Absatz wie folgt geändert:
„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.“
- Auf Seite 39, TOP 15 wird die Anregung von GRin Zechmeister mit der Stellungnahme von Herrn Rückerl, Abteilung Umwelt wie folgt ergänzt:
„Herr Rückerl nimmt zu der Anfrage von GRin Zechmeister wie folgt Stellung:
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 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage im UG auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage im UG wird mit folgender Begründung nicht befürwortet.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 mit einer geplanten GRZ von 0,2391 deutlich. Ebenso wird die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 mit einer geplanten GFZ von 0,4649 massiv überschritten. Aus Sicht der Bauverwaltung ist der Luftraum im Obergeschoss genauso auf die Geschossfläche anzurechnen, wie die beiden Räume im Kellergeschoss (Gästezimmer und Fitnessraum). Beide Räume werden über den Lichthof belichtet und erfüllen die Vorgaben die die Bayerische Bauordnung an Aufenthaltsräume richtet. Somit haben diese die Qualität eines Aufenthaltsraumes und sind mit der Treppe und Umfassungswand gemäß §20 BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen.

Des Weiteren werden auf dem Grundstück massive Baugrenzenüberschreitungen geplant. So überschreitet das Einfamilienhaus die südliche und westliche Baugrenze erheblich. Die südliche Baugrenze wird mit der gesamten Länge des Hauses mit einer Tiefe von 1,0 m ($28,20 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 28,20 \text{ m}^2$) sowie die westliche Baugrenze wird mit der gesamten Breite des Hauses und mit einer Tiefe i.M. von 3,74 m überschritten ($11,20 \text{ m} \times 3,74 \text{ m} = 41,89 \text{ m}^2$). Ebenso soll der südliche Freisitz mit $7,00 \text{ m} \times 2,97 \text{ m} = 20,79 \text{ m}^2$ und die westliche Terrasse incl. des Pools mit $8,40 \text{ m} \times 11,40 \text{ m} = 95,76 \text{ m}^2$ komplett außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Insgesamt sollen $186,64 \text{ m}^2$ außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Das bedeutet, dass der Flächenanteil bezogen auf eine Grundstücksgröße von 1.472 m^2 satte 12,7 % beträgt, der außerhalb der Baugrenze geplant wird.

Außerdem fügt sich das geplante extensiv begrünte Flachdach aus Sicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wird nicht befürwortet.

Die Errichtung des Autoaufzuges innerhalb des 5,0 m – Bereichs zur Straßenbegrenzungslinie wird gleichfalls kritisch gesehen, denn wenn der Autoaufzug nach oben fährt, wird das Auto in dieser Zeit auf der Straße stehen und warten bis es einfahren kann. Genau dies wollte der Bebauungsplan verhindern, indem die Festsetzung getroffen wurde, dass Garagen zwar außerhalb der Baugrenze zulässig sind, aber mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein müssen. Aus diesem Grund wird gefordert, dass der Autoaufzug mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt geplant wird, dass die Autos auf dem Grundstück warten, bis sie in die Tiefgarage einfahren können.

Ebenso kann der Stellplatznachweis nicht geführt werden bzw. es liegt den Antragsunterlagen überhaupt kein Stellplatznachweis bei. Gemäß der Baubeschreibung wird für das Einfamilienhaus eine Wohnfläche von $725,91 \text{ m}^2$ geplant. Das bedeutet das entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung 4 Stellplätze nachzuweisen wären, aber gemäß der Baubeschreibung nur 3 Stellplätze nachgewiesen werden sollen, diese in der

Tiefgarage geplant werden. Von den 3 Stellplätzen ist jedoch einer nicht anfahrbar bzw. gefangen, so dass eigentlich nur 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Das bedeutet, dass aus den o.g. Gründen bei dem eingereichten Antrag auf Baugenehmigung massive Abweichungen vom Bebauungsplan vorliegen und dieser nicht genehmigungsfähig ist.

Im Schreiben vom 05.11.2021 zur Begründung der beantragten Befreiungen wird vom Antragsteller behauptet, dass ein Großteil der aufgeführten Gebäude erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Befreiungen genehmigt wurde.

Ein Blick auf den Lageplan der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, verdeutlicht genau das Gegenteil, denn die Gebäude waren schon im Bestand vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden und wurden gerade nicht nachher mit den entsprechenden Befreiungen genehmigt. Bei genauer Betrachtung des jetzt aktuellen Katasters sind sämtliche Gebäude die als Präzedenzfall aufgeführt werden, nahezu unverändert im Bestand vorhanden.

Lediglich das Gebäude auf der Fl.-Nr. 279/14 außerhalb der rückwärtigen Baugrenze ist im Lageplan des Bebauungsplanes nicht eingetragen. Aber auch dieses Gebäude wurde mit Baugenehmigung vom 02.05.1974 noch einige Jahre vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt. Das Bestandsgebäude wurde mit Baugenehmigung vom 22.02.2019 mittlerweile umgebaut und aufgestockt.

D.h., dass diese Gebäude alle rechtmäßig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt wurden und Bestandsschutz genießen. Sollten auf diesen Grundstücken zu einem späteren Zeitpunkt ein Neubauvorhaben geplant werden, müssen diese natürlich auch die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Gerade deshalb ist auch die Behauptung falsch und entbehrt jeglicher Grundlage, dass wegen der angeblichen zahlreichen Bezugsfälle das eingeräumte Ermessen auf Grund der Selbstbindung der Verwaltung auf Null reduziert ist.

Vielmehr betreffen die beantragten Befreiungen des geplanten Bauvorhabens die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich nicht vertretbar, denn Befreiungen in der beantragten Größenordnung hat die Gemeinde Pullach i. Isartal seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gerade nicht zugelassen.

Ebenso wird beschlossen, dass die Bäume Nr. 2 und 3, eine ortsbildprägende Blutbuche und eine Winterlinde sowie der Baum Nr. 9, eine starke zweistämmige Winterlinde nicht gefällt werden dürfen. Alle 3 Bäume stehen außerhalb der Baugrenze und können bei einer anderen Planung erhalten werden. Begründung siehe Stellungnahme Abteilung Umwelt unter Ziffer 4.

Ferner wird das Landratsamt München noch gebeten einen Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält!

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 50,5 m² auf eine GRZ von 0,2391 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 235,5 m² Geschossfläche auf eine GFZ von 0,4649 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung des Einfamilienhauses im Süden um 28,20 m x 1,00 m sowie im Westen um 11,20 m x i.M. 3,74 m teilweise außerhalb der Baugrenze sowie des südlichen Freisitzes mit 7,00 m x 2,97 m und der westlichen Terrasse incl. des Pools mit 8,40 m x 11,40 m komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c), wegen Errichtung eines Flachdaches das sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt erforderlich (Ziffer A.5.b) sowie wegen Errichtung des Autoaufzugs innerhalb des 5,0 m – Bereichs zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Abweichung nach § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wird wegen Errichtung von nur 2 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 4 Stellplätze nicht erteilt!
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) mit dem vorliegenden Bauantragsverfahren geht die Beantragung der Entfernung von drei geschützten Bäumen einher. Insbesondere bei den Bäumen Nr. 2 und 3, einer ortsbildprägenden Blutbuche und einer Winterlinde im straßenseitigen Osten des Grundstücks, ist dieser Eingriff naturschutzfachlich als erheblich zu bewerten (s. Abb. 1). Daneben soll eine ebenfalls starke zweistämmige Winterlinde (Nr. 9) an der nördlichen Grundstücksgrenze gefällt werden.

Unter Anwendung von § 5 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) liegen keine Gründe vor, die die Genehmigung für das Entfernen der Bäume einleiten. Alle Bäume befinden sich bauordnungsrechtlich außerhalb der Baugrenze.

Baum Nr. 9 steht so nah an der nördlichen Grundstücksgrenze und als Bestandteil einer kleinen Baumgruppe mit einem Nachbarbaum, sodass auch im Falle einer Verlegung des Baukörpers der Standraum des Nachbarbaumes betroffen wäre und dies der Verlegung privatrechtlich entgegenstünde.

Selbst das Vorliegen eines tiefsitzenden Druckzwiesels bei Baum Nr. 9 (s. Abb. 2) kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht als hinreichendes Argument verwendet werden, um eine Beseitigung der vitalen Winterlinde im Zuge des Bauantragsverfahrens zu rechtfertigen (s. § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV). Des Weiteren kann durch Baumschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Berliner Verbau o. ä.) sichergestellt werden, dass der Baum bzw. dessen Wurzelraum während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden kann.

Eine Ausnahme von dieser jetzigen Ablehnung ist nur dann gegeben, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist (s. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV).

Dieses Recht kann bspw. durch die baurechtliche Billigung der Errichtung der Tiefgarage, nach Art. 6 Abs. 1, insbes. Satz 2, und 2 BayBO ausgelöst werden. Im Falle einer Befreiung ist demnach der Erhalt der zur Fällung beantragten Bäume aus naturschutzrechtlicher Sicht erschwert, zumal deren Schutzwürdigkeit gleichsam durch die baurechtliche Genehmigung herabgesetzt wird.

Ergebnis:

Nur unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag bzw. der Erteilung von Befreiungen können von Seiten des Naturschutzes in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne keine rechtlichen Einwände geltend gemacht werden.

Die betreffenden Bäume können unserer Auffassung nach durch zumutbare Änderungen des Baukörpers, hier der Tiefgarage, sowie Baumschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen erhalten werden. Von Seiten unserer Fachabteilung wird den Fällungen daher nicht zugestimmt.

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).

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 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 festgelegte GRZ von 0,2 hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 45 % des insgesamt 1.472 m² großen Grundstückes.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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



Abb. 1 zeigt die zur Fällung beantragte Blutbuche bzw. Winterlinde; beide Bäume sind sehr vital und ohne Missbildungen; am Stamm verbaute elektrische Einrichtungen und Seile sind umgehend zu entfernen (s. § 3 Verbote BaumSchV).



Abb. 2: Die zur Fällung beantragte zweistämmige Winterlinde (Nr. 9) hat einen tiefliegenden Druckzwiesel, der keine Scherbewegungen oder Faulstellen aufweist; hier sollte im Falle eines Hausbaus zur Verkehrssicherung eine dynamische Kronensicherung eingebaut werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung im Falle eine Zustimmung des Gremiums gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum bzw. Baumschutzzaun festgelegt werden. (...)

5. 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 eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) zusammen mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Gemeinde Pullach i. Isartal - Herrn Mrtvy (Tel.: +49 (89) 744744 – 631; E-Mail: mrtvy@pullach.de) durchzuführen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (siehe Anlage) sind zu beachten.
 - Die geplante Baumaßnahme ist über die Ahornallee und der Gistlstraße abzuwickeln. Einer Befahrung über den „Pfeilweg“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse nicht zugestimmt. Die Gehwege in den jeweiligen Kreuzungsbereichen sind mit Halteverboten zu versehen und entsprechend mit Leitbaken zu sichern (siehe Anhang).
 - Der gemeindliche Straßenausbau des Pfeilweges, eines Teilbereichs „Im Bogen“ sowie der Gistlstraße ist wegen der umliegenden Bautätigkeiten auf 2023 verschoben worden. Hier muss ein gleichzeitiger Bauablauf der angedachte Baumaßnahme unbedingt mit der Gemeinde Pullach i. Isartal abgestimmt 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.
 - 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 **3.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
--------------	--

zurückgestellt

TOP 7	Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1069/20/V sowie 27.08.2021, Az.: 4.1-0512/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 32a, Fl.-Nr. 274/22 Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 08.10.2021
--------------	---

GRin Zechmeister beantragt eine getrennte Abstimmung.

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1069/20/V sowie 27.08.2021, Az.: 4.1-0512/21/V zur Verschiebung des Pools nach Norden wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn der Pool aus Gründen der Rücksichtnahme dem Nachbarn gegenüber einen Abstand von mind. 3,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhält.
Die Verschiebungen der überdachten Fahrradabstellplätze in die Garage sowie des Stellplatzes Nr. 2 vor die Garage wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Pools um weitere 1,15 m außerhalb der westlichen Baugrenze auf eine Überschreitung von insgesamt 4,65 m unter der Maßgabe befürworten, wenn ein Grenzabstand aus Gründen der Rücksichtnahme dem Nachbarn gegenüber von 3,0 m eingehalten wird (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 5

Befreiung abgelehnt

Beschluss:

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen führen vielmehr zu einer Verbesserung des Baumschutzes, insbesondere im Falle eines südlichen Nachbarbaumes (Europäische Lärche).

Die im Antragsverfahren vorangegangenen Stellungnahmen Sg41_1735_20092 vom 09.12.2020 sowie Sg41_1735_21048 vom 02.06.2021 (s. Anlage) behalten inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid

eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum bzw. Baumschutzzaun festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2020, Az.: 4.1-0851/19/V auf Nutzungsänderung zweier Wohnungen im OG und DG in Büronutzung auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2020, Az.: 4.1-0851/19/V auf Nutzungsänderung zweier Wohnungen im OG und DG in Büronutzung wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung von 6 oberirdischen Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.6.f) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Austauschplan vom 24.08.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 24.08.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn das Flachdach, wie in Ziffer 2. beschrieben, als Kompensationsmaßnahme eine extensive Dachbegrünung erhält.
2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente naturschutzrechtliche Beanstandungen und Einwände. Diese gehen auf die vom Bau- und Ortsplanungsausschuss vom 05.07.2021 beschlossenen Auflagen gemäß Stellungnahme Sg41_1735_21045 vom 30.06.2021 (s. Anlage) zurück. Die darin festgelegten kompensatorischen Bestimmungen zur extensiven Dachbegrünung behalten weiterhin ihre Gültigkeit, wurden aber in der vorgelegten Austauschplanung nicht umgesetzt. Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages, falls die genannten Bestimmungen von der Antragstellerseite weiterhin nicht in die Austauschplanung übernommen 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.

Im Falle der beschriebenen Korrektur der Austauschplanung bitten wir die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1

BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro festgelegt werden. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zum zweigeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch/Neuerrichtung des Daches auf dem Anwesen Siedlerweg 3, Fl.-Nr. 499/2
---------------	---

GRin Zechmeister beantragt die Zurückstellung des Bauantrages.

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum erdgeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch sowie Neuerrichtung des Daches wird zurückgestellt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 8

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum erdgeschossigen Anbau mit Balkon und Abbruch sowie Neuerrichtung des Daches wird befürwortet.
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 0,3192 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 49,5 m² Geschossfläche auf insgesamt ca. 58,5 m² Geschossfläche auf eine GFZ insgesamt von 0,3980 (Ziffer A.3.c + A.3.e), wegen Errichtung der östlichen Terrasse um ca. 8,75 m x 1,75 m i.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 und unterschiedlicher Höhe mit der Nachbargarage versetzt zusammengebaut wird (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) durch den Antrag werden in Bezug auf die Stellungnahme Az. Sg41_1735_21074 vom 18.10.2021 (s. Anlage zum Beschluss) keine weiteren grünordnerischen oder naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften und Belange berührt. Die in der vorangegangenen Stellungnahme enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

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

Des Weiteren wird beantragt, eine bauordnungsrechtliche Prüfung durchzuführen, ob die unter Ziffer 8. c) des Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ aufgeführten Bestimmungen, insbesondere Satz 2 *„Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt“*, durch den vorhandenen nicht standortheimischen Baumbestand (Thujen) erfüllt sind. Von Seiten unserer Fachabteilung wird die Auffassung vertreten, dass diese der Baumschutzverordnung übergeordnete Rechtsvorschrift nicht eingehalten wird und der Definition entsprechend bodenständige bzw. standortheimische Bäume im Freiflächengestaltungsplan festgesetzt werden müssen. Thujen werden in diesem Zusammenhang als nicht gleichwertig und daher zur Erfüllung dieser Festsetzung als unzulässig erachtet.

Das Ergebnis der Prüfung soll inhaltlicher Bestandteil der Verbescheidung 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2

TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.09.2021, Az.: 4.1-0599/21/V zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 35, Fl.-Nr. 190/49

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.09.2021, Az.: 4.1-0599/21/V in dem die Fällung der Eibe beantragt ist, wird gemäß Ziffer 2. befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich keine natur- und umweltschutzrechtlich vollziehbaren oder anwendbaren Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen innerhalb des Änderungsantrages wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen. Die in der vorangegangenen Stellungnahme Az. Sg41_1735_21051 vom 01.07.2021 (s. Anlage) enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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

1. Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 1, eine Eibe, wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen 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 und der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

2. Die Ersatzpflanzung in Form eines standortheimischen Spitzahorns nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 09 ist 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.

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 bzw. Baumschutzzaun festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass folgende Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren auf dem Bürowege behandelt wurden:

- Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Metzstr. 7
- Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Mozartstr. 9

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital