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

Sitzungsdatum:	Montag, 24.01.2022
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:50 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek
Sebastian Westenthanner

2. Stellvertreter

Dr. Florian Gering

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk	GR Dr. Bekk entschuldigt, vertreten durch GR Dr. Gering.
Michael Schönlein	GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch GR Ptacek.
Jürgen Westenthanner	GR Jürgen Westenthanner entschuldigt, vertreten durch Sebastian Westenthanner.

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 13.12.2021

4 Bürgerfragestunde

5 Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung auf dem Anwesen Gabriel-von-Seidl-Str. 39, Fl.-Nr. 416/12

6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.07.2021, Az.: 4.1-0267/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Seitnerstr. 17, Fl.-Nr. 488/2
Hier: Änderung des Freiflächenplanes

7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390

8 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6

9 Austauschplan vom 16.12.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Umbau eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Tannenstr. 5d, Fl.-Nr. 368/59
Hier: Errichtung eines Carports

10 Fragestunde der Ausschussmitglieder

11 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 9 zurückgezogen wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.12.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 13.12.2021.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung auf dem Anwesen Gabriel-von-Seidl-Str. 39, Fl.-Nr. 416/12

Beschluss:

1. Die Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung wird vertagt, da es zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche naturschutzfachliche Einwände gibt. Der Antragsteller wird gebeten die geplante Baumaßnahme mit der Abteilung Umwelt abzustimmen und einen Baumbestands- und Freiflächenplan zur Beurteilung vorzulegen. Bei Vorlage der Planung wird die Bauvoranfrage in der nächsten Sitzung erneut behandelt.

2. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht könnte sich das Gremium eine Zustimmung zu der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahme vorstellen. Vor allem wird begrüßt, dass die versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990, laut Antrag um ca. 226 m², erheblich reduziert werden. Aus diesem Grund könnte auch die Zustimmung zur Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 um ca. 6 m² incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.
   Eine abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit der geplanten Baumaßnahme kann jedoch erst nach Vorlage der entsprechenden Pläne (incl. des Gebäudes mit Zuwegung im südöstlichen Bereich des Grundstücks) sowie nach Klärung der naturschutzrechtlichen Einwände getroffen werden. Ebenso muss die Reduzierung der versiegelten Fläche in der Bezeichnung des Bauvorhabens aufgeführt und sichergestellt werden.

3. Im Bebauungsplan Nr. 28 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ sind gemäß Ziffer A.5.c Dacheinschnitte und Dachterrassen nicht zulässig. Aus diesem Grund kann die Zustimmung zur Errichtung einer Dachterrasse im Dachgeschoss (im Plan als Balkon bezeichnet) nicht in Aussicht gestellt werden.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Planungsvarianten zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche naturschutzfachliche Einwände.**

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

   Aus dem Luftbild ist erkennbar, dass sich in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an mehreren Stellen größere Bäume befinden. Damit einhergehend ist zu erwarten, dass diese Bäume vor allem im Wurzelbereich durch Erd- oder andere Baumaßnahmen (Terrasse, Pool) unter Umständen beeinträchtigt oder beschädigt werden. Siehe Verbote § 3 Abs. (1) der BaumSchV der Gemeinde Pullach i. Isartal:
   „Es ist verboten, lebende Bäume und als Ersatzpflanzung festgesetzte Sträucher zu entfernen, zu beschädigen oder zu verändern.“

   Um den Sachverhalt vor Ort abschließend klären zu können, muss im Genehmigungsverfahren vorab ein qualifizierter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, aus dem die Baumarten, sowie die genaue Lage und Größe der Bäume ersichtlich sind.

Gabriel-von-Seidl-Str. 39 (Quelle: google-earth)

Begrüßt wird von Seiten der Abt. Umwelt, wenn der Versiegelungsgrad, wie im Antrag dargestellt, durch Rückbau- und Abbruchmaßnahmen reduziert wird. Für eine eingehende Prüfung benötigen wir dafür eine Darstellung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan und ein Betretungsrecht für das Grundstück.

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. (…)“

5. Die Stellungnahme der Abt. 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 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.

   - Die Baumaßnahme ist ausschließlich über die Gabriel-v.-Seidl-Straße abzuwickeln. Einer Befahrung des Isarhochufers (Josef-Breher-Weg) als zweite Zuwegung kann wegen der aktuell sensiblen Hangsituation und der unzureichenden Belastungsklasse des Geh- und Radweges nicht zugestimmt 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.

   - Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

   - 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 **8.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Hinweis an den Antragsteller.
Der Standort der Mülltonnenanlage sollte in den Plänen noch dargestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitiger Regelung, der Restmüll bis zu einer Entfernung von max. 5 m aus dem Grundstück abgeholt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.07.2021, Az.: 4.1-0267/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Seitnerstr. 17, Fl.-Nr. 488/2 Hier: Änderung des Freiflächenplanes**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.07.2021, Az.: 4.1-0267/21/V zur Änderung des Freiflächenplanes wird gemäß der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 2.) befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten geänderten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.**

   Die in der vorangegangenen Stellungnahme Az.: Sg41_1735_21015 vom 20.03.2021 enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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

   1. **Der zur Fällung beantragte Baum Nr. 12 wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und der Baum infolge von Altersschäden oder Krankheit seine Schutzwürdigkeit verloren hat.**

   2. **Die Ersatzpflanzung und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Baum 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 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.

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 dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. 150 m² Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden.

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

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

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage wird nicht befürwortet, da es zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände gibt (siehe Ziffer 2.). Der Baumbestandsplan- und der Freiflächenplan sind in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt zu überarbeiten.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit der geplanten Tiefgarage um 5 cm (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ nicht erteilt. Außerdem ist die Niederschlagswasserbeseitigung nicht ersichtlich.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan naturschutzfachliche Einwände.**
   Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt.

   Der eingereichte Baumbestandsplan ist entweder unvollständig oder es wurden die geforderten Ersatzpflanzungen (drei Laubbäume I. Wuchsordnung) der mit Genehmigungsbescheid Az.: Sg44_1735_20668 vom 13.10.2020 (siehe Anhang) gefällten zwei Birken und einer Blautanne noch nicht ausgeführt. Außerdem wurde im

Genehmigungsbescheid zusätzlich eine Fichte (Baum Nr. 2 im Baumbestandsplan) direkt an der Südostecke unmittelbar an der Straße stehend, zur Fällung genehmigt, da von diesem Baum eine erhebliche Gefahr für den öffentlichen Bereich in der Habenschadenstr. ausgeht, wurde aber noch nicht gefällt.
Die Zufahrt der TG erfolgt im SO-Bereich des Grundstücks und führt unmittelbar durch den Kronen- und Wurzelbereich der Schwarzkiefer Nr. 1. Dadurch kommt es zu erheblichen Verletzungen und Abgrabungen im Wurzelbereich, die die Standsicherheit und Versorgung des Baumes massiv einschränken. Bei einer Beurteilung der Vitalität der Schwarzkiefer wurde allerdings evident, dass die Bäume Nr. 1 und 2 zusammen eine Gruppe bilden. Die Kiefer ist deutlich schräg nach Norden gewachsen und einseitig, die Krone sehr schütter und wie die daneben stehende Fichte im oberen Kronenbereich mehrfach gegabelt. Vermutlich wurden alle Bäume im südlichen Bereich vor ca. 20 Jahren nicht fachgerecht gekappt (auch die Lärche Baum Nr. 3), da sie alle neue Leittriebe entwickelt haben. Dies führt allerdings langfristig zu Faulstellen an der Schnittwunde und erhöhter Ausbruchgefahr im vorangeschrittenen Alter.
Da die beiden Bäume Nr. 1 und 2 kein Entwicklungspotential mehr haben und sogar eine Verkehrsgefährdung von ihnen ausgeht, wird die Fällung der beiden Bäume (unabhängig von einer etwaigen Baugenehmigung für die TG) dringend empfohlen. Ein adäquater Ersatz und damit einhergehend eine Verbesserung des Baumbestandes kann durch eine Ersatzpflanzung von zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung an der gleichen Stelle erfolgen.
Auch die Fällungen der zwei Lärchen Nr. 3 und 4 und der Eibe Nr. 5 kann von Seiten der Abt. Umwelt in Aussicht gestellt werden, da auch bei den Lärchen eine Bruchgefahr der oberen Kronen besteht und die Vitalität insgesamt eingeschränkt ist.

Habenschadenstr. 56; alle Bäume mit Schädigungen im Wipfelbereich

Insgesamt müssen aber für alle Fällungen die Ersatzpflanzungen neu bewertet und im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan eingetragen werden. Der Standort der Ersatzpflanzung ist in solcher Weise vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände

zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Bei einer Überdeckung er TG von einem Meter kann auch der südliche Bereich des Grundstücks für Ersatzpflanzungen genutzt werden:

- 3 Laubbäume I. Wuchsordnung für die im Bescheid vom 13.10.2020 genehmigten und durchgeführten Fällungen.
- 2 Laubbäume I. Wuchsordnung für die im lfd. Antragsverfahren zur TG genehmigten Fällungen. Keine Säulenformen, wie im Baumbestandsplan eingezeichnet, da diese nur eingeschränkten Ersatz bilden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. **Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden oder Krankheit ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**

2. **Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 16 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 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.

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.
Bei dem vorliegenden Bauvorhaben wird die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt, sofern eine Überdeckung von einem Meter gebaut wird und die Wasseraufnahme- und Wasserspeicherfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für

den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden.

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

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

- Vor Baubeginn ist 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 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.

- 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.

- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher (Bauherr) beziehungsweise der Antragsteller.

- 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 **7.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

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

TOP 8	**Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6**

GRin Zechmeister beantragt eine getrennte Abstimmung zu Ziffer 4. Die Ziffern 1, 2, 3, 5 und 6 wurden gemeinsam abgestimmt.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach sowie der erdgeschossige Anbau eines Wintergartens wird nicht befürwortet, da es zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände gibt (siehe Ziffer 2.) Der Baumbestands- und Freiflächenplan ist in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt zu überarbeiten.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten Wandhöhe von ca. 7,70 m anstatt der festgesetzten max. zulässigen 6,25 m (Ziffer A.3.a) sowie wegen Errichtung der südl. Terrasse um ca. 3,55 m x 2,50 i.M. sowie der Mülltonnenanlage komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.12) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B 11, Wolfratshauser Straße und Römerstraße“ nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von Carports außerhalb des festgesetzten Bauraums (Ziffer A.6.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B 11, Wolfratshauser Straße und Römerstraße“ nicht erteilt.

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

4. Bei Vorlage des überarbeiteten und mit der Abteilung Umwelt abgestimmten Baumbestands- und Freiflächenplans wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf dem Bürowege incl. Befreiung von Ziffer 2. zu behandeln.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 4

5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan weiterhin naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.**

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

   Die alten Stellungnahmen Az. Sg41_1735_21110 und Sg41_1735_21075 vom 07.12.2021 und vom 18.10.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
   Wie schon mehrfach darauf hingewiesen, ist der eingereichte Baumbestandsplan nicht vollständig.
   Die im nordwestlichen Bereich geplante Zufahrt zum Carport soll gem. eingereichtem Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan mit einem Plattenbelag gebaut werden. Dazu müssten Wurzeln einer auf Nachbargrundstück stehenden Kiefer mit einem Stammumfang von ca. 120 cm abgegraben werden. Dies kann zu erheblichem Verlust der Standsicherheit, als auch zu Einschränkungen der weiteren Versorgung des Baumes führen. Diese Kiefer ist nach wie vor nicht im Baumbestandsplan eingezeichnet, somit ist die Bezeichnung „kein schützenswerter Baumbestand vorhanden“ nicht zutreffend. Auch

müssten diese Maßnahmen mit dem Baumeigentümer des Nachbargrundstücks abgesprochen werden.

Der fortlaufende Text ist aus der oben genannten Stellungnahme vom 18.10.2021 verblieben:

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich, unter Baum Nr. 1 als Fichte eingezeichnet, eine ortsbildprägende Tanne. Dieser Baum ist unbedingt schützens- und erhaltenswert, aber aufgrund seines Abstandes zur Grundstücksgrenze von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.
Im nördlichen Bereich steht auf dem westlichen Nachbargrundstück eine Kiefer, mit einem Stammumfang von ca. 120 cm, unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Dieser Baum ist allerdings im vorgelegten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan nicht eingezeichnet. Die Errichtung eines Carports im Bereich von Wurzeln darf nur mit Punktfundamenten durchgeführt werden und es dürfen keine tiefgehenden Abgrabungsarbeiten zur Verlegung der Pflasterung durchgeführt werden, um die Wurzeln der Kiefer nicht zu beschädigen. Dies würde neben Versorgungsproblemen des Baumes unter Umständen auch zu einer erheblichen Einschränkung der Standsicherheit des Baumes führen.
Diese Punkte müssen im vorgelegten BBPl und FFP korrigiert und nachgetragen werden.

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. **30 m²** Boden über eine GRZ von 0,3 (Bebauungsplan Nr. 17) hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 40 % des 319 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. (…)“

6. 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.

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

- Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.

- Da die Wolfratshauser Straße einer der Hauptverbindungsstraße ist, muss der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abgestimmt werden. Einer Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) kann wegen des geringen Straßenquerschnittes auf öffentlichem Grund nicht gewährt werden. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.

- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

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

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass ihrer Auffassung nach der Antrag auf Vorbescheid nicht rechtmäßig zustande gekommen ist, weil es sich um ein Reihenhaus handelt und nicht um eine Doppelhaushälfte.

TOP 9 Austauschplan vom 16.12.2021 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Umbau eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Tannenstr. 5d, Fl.-Nr. 368/59 Hier: Errichtung eines Carports

zurückgezogen

TOP 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital