

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

Sitzungsdatum: Montag, 21.02.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:05 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most

Zweiter Bürgermeister Dr. Most leitet in
Vertretung als Vorsitzender die
Bauausschusssitzung.

Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Renate Grasse
Holger Ptacek
Caroline Voit

GRin Voit als Vertreterin von GR Dr. Most
(Vorsitz) entschuldigt.

Sebastian Westenthanner

Schriftführer/in

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund als
Vorsitzende entschuldigt, vertreten durch
Zweiten Bürgermeister Dr. Most.

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Grasse.

Dr. Michael Reich
Michael Schönlein

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch
GR Ptacek.

Jürgen Westenthanner

GR J. Westenthanner entschuldigt, vertreten
durch GR S. 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 24.01.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Richard-Wagner-Straße 43a, Fl.-Nr. 210/76 (Wiedervorlage)
- 6 Austauschplan vom 02.02.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390
- 7 Austauschplan vom 01.02.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Umbau eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Tannenstr. 5d, Fl.-Nr. 368/59
Hier: Errichtung eines Carports
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 43, Fl.-Nr. 388/9
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Saarlandstr. 2, Fl.-Nr. 186/13
- 10 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Gartenstr. 30, Fl.-Nr. 238/3
- 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 12 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most 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 10 von der Tagesordnung genommen wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.01.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 24.01.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Richard-Wagner-Straße 43a, Fl.-Nr. 210/76 (Wiedervorlage)

GRin Zechmeister beantragt den Tagesordnungspunkt zu vertagen, da sie einen Eilantrag in den Gemeinderat einbringen möchte, der die Regulierung von Pools außerhalb der Baugrenzen regeln soll.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 7

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen 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_21053 vom 20.07.2021 (s. Anlage_1) enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die im Genehmigungsbescheid 7.1.2-0673/07/V vom 18.07.2007 unter Punkt 11 bestimmten Auflagen sind nicht oder nur teilweise vom vormaligen Eigentümer des Anwesens erfüllt worden. Im genehmigten Baumbestands- und Freiflächenplan waren drei Bäume in der Größe Hochstamm 20-25 m als Ersatzpflanzungen für die durchgeführten Fällungen mit Lage und Baumart festgesetzt. Es wurde allerdings nur ein Spitzahorn im Bereich der Garagenzufahrt gepflanzt. Die geforderten weiteren Bäume, ein Bergahorn und ein Silberahorn, fehlen und hätten in einem Zeitraum von rd. 12 Jahren bereits eine stattliche Größe erreicht.

Von dieser Sachlage hatten die Antragsteller zum Zeitpunkt des o. g. Erstantrages keine Kenntnis.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume wurden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung war nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens bestand oder über Befreiungen erwirkt wurde und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich war und/oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzungen des ersten Freiflächengestaltungsplanes gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 10 waren 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 beantragten Änderungen der Baum- und Gehölzarten, deren Größen sowie die neuen Standorte erfüllen diese Festsetzungen.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Bei den drei westseitigen Obstbäumen fehlen die Größenangaben im geänderten Freiflächengestaltungsplan. Diese sind wie folgt nachzutragen: Stammumfang (StU) = 16/18 cm in einem Meter Höhe; die Obstbaumart ist frei wählbar.
2. Um die die arttypischen zukünftigen Standraumansprüche des straßenseitigen Amberbaumes und des Bestandsbaumes (Ahorn) zukünftig in vollem Maße zu gewährleisten, muss der Amberbaum zwingend unter Berücksichtigung der Sparten soweit wie möglich nach Norden verschoben werden.
3. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens aufgrund des vorliegenden Pflanzverzuges vor der nächstjährigen Vegetationsperiode.

4. Für die Ersatzpflanzungen sind keine Säulen- oder sonstige Zierformen erlaubt.
5. Der Wurzelraum der westlichen Nachbarbäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden und ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten; der westseitige Umgriff der Baugrube ist von vornherein so minimal wie möglich zu halten.
6. Trotz dieser Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen; dabei ist die Abteilung Umwelt frühzeitig miteinzubinden, um etwaige Verstöße gegen die gemeindliche Baumschutzverordnung auszuschließen.

Hinweise zu Grenzabstand und Schutzzumfang:

Der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück, hier dem Bürgersteig, darf in dem eingereichten Maße unterschritten werden. Diese Entscheidung beruht darauf, dass zum einen in der Siedlungsgeschichte der Gemeinde private Altbäume durch einen straßennahen Standort von jeher das Ortsbild prägen und zum anderen erhebliche klimatische und ökologische Vorteile mit der Beschattung des öffentlichen Raumes einhergehen.

Ersatzpflanzungen, hier insbesondere die eingetragenen Obstbäume und Sträucher, sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

Hinweise zu 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 trotz Entsiegelung rd. **25 m²** Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen mehr als 50 %.

Hinweise 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 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.

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

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

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (siehe Anlage) sind zu beachten. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Da die Baumaßnahme über die Richard-Wagner-Straße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.
 - Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 2.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 6 Austauschplan vom 02.02.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390
--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 02.02.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan keine naturschutzfachlichen 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 abgestimmt und in die Planungen übernommen.

Als Kompensation für die durchzuführenden Fällungen, vorangegangene Fällungen aus dem Jahr 2020 und dem vorhandenen Baumbestand wurden fünf Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen I. Wuchsordnung gefordert und in die Planungen übernommen. Grundlage dazu bildet die Stellungnahme Az.: Sg41_1735_22004 vom 18.01.2022.

Zu beachten ist, dass **vor** Beginn der Fällungs- und Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für den verbleibenden Baumbestand (Baum-Nr. 6 und 7, sowie Nachbarbaum Nr. 19), gem. dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ zu erstellen ist und mit der Abt. Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin durchzuführen ist, um die Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen zu überprüfen.

Anzumerken ist noch, dass im Bereich der Rampe zur TG, auf dem Dach des Gebäudes eine extensive Dachbegrünung gem. den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde einzubauen ist. Eine planerische Darstellung fehlt auf dem vorgelegten Baumbestandsplan.

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 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.

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. (...)

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 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. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Antragsteller nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nach den technischen Regeln auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss. Zudem wird auf die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 Austauschplan vom 01.02.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Umbau eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Tannenstr. 5d, Fl.-Nr. 368/59
Hier: Errichtung eines Carports**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 01.02.2022 zur Errichtung eines Carports zum eingereichten Bauantrag auf Anbau und Umbau eines Reiheneckhauses wird nur unter der Bedingung befürwortet, dass der Carport mindestens 3-seitig offen bleiben muss. Das bedeutet, dass die Einfahrtsseite und die beiden seitlichen Wände des Carports dauerhaft nicht geschlossen bzw. verkleidet werden dürfen.
Das Landratsamt München wird gebeten, dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
Auch wird zur Kenntnis genommen, dass der bestehende Holzstaketenzaun mit einer Höhe von 1,20 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß Freiflächenplan erhalten bleibt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.) A) 4) von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
**„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. Der Austausch der Lebensbaumhecke gegen eine Ligusterhecke wird nachdrücklich begrüßt.
Die in der vorangegangenen Stellungnahme Az. Sg41_1735_21113 vom 08.12.2021 (s. Anlage_1) beschriebenen Inhalte behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

Die naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Im Falle der Beschreibung des KFZ-Stellplatzes „Überdachung extensiv begrünt“ ist die Ergänzung „... mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz“ im Freiflächengestaltungsplan bzw. dessen Legende einzutragen.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragsteller 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.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 43, Fl.-Nr. 388/9

GRin Zechmeister beantragt die Streichung vom Hinweis an den Antragsteller, der von der Bauverwaltung vorgeschlagen wurde. Der zu streichende Hinweis an den Antragsteller lautete:

„(...) Bei Vorlage einer Austauschplanung, die mit der Abteilung Umwelt abgestimmt ist kann die Zustimmung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt werden.

Auf die normalerweise geforderte Bedingung zur Erteilung einer Baugrenzenbefreiung, dass ein Pool einen Abstand aus Gründen des Nachbarschutzes zur Grundstücksgrenze von 3,0 m einhält, kann in diesem Fall verzichtet werden, da die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Jedoch ist es nicht ausreichend, wenn die Zustimmung per Mail gegeben wird. Es wird gebeten, dass die Eigentümer des Nachbargrundstücks ihre Zustimmung per Unterschrift auf den eingereichten Plänen geben. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Antrag angenommen

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenze wird nicht genehmigt, da es zum jetzigen Zeitpunkt in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente naturschutzfachliche Beanstandungen gibt (siehe Ziffer 3.). Der Baumbestands- und Freiflächenplan ist in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt zu überarbeiten.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Naturpools im südlichen Bereich um 3,60 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente naturschutzrechtliche Beanstandungen.

Der Abgleich des vorgelegten Freiflächengestaltungsplanes mit dem im Jahr 2011 genehmigten weist erhebliche Abweichungen von dem damalig genehmigten Baumbestand auf. Diese Änderungen werden auch durch die Sichtung des Luftbildes belegt, indem Kronengrößen und Baumstandorte nicht stimmen. Im Falle von zwei gemäß Ziffer 9 des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und § 6 „Ersatzpflanzung“ Baumschutzverordnung festgesetzten Ersatzpflanzungen hätten „bodenständige“, d. h. standortheimische Bäume verwendet werden sollen. Statt dieser wurden unzulässige Zier- und Kugelformen an anderen Stellen gepflanzt.

Aufgrund dieser Unstimmigkeiten ist der vorliegende Bauantrag naturschutzrechtlich abzulehnen, da anderenfalls damit gleichsam eine Genehmigung der geänderten Freiflächengestaltungsplanung einherginge. Diese Genehmigung entspräche aber keinem angemessenen und geeigneten naturschutzfachlichen Ausgleich, nachdem der Baumbestand vor dem Hausbau um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Hinweise zu Grenzabstand und Schutzzumfang:

Der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück, hier dem Bürgersteig, darf bei geplanten Ersatzpflanzungen unterschritten werden. Diese Entscheidung beruht darauf, dass zum einen in der Siedlungsgeschichte der Gemeinde private Altbäume durch einen straßennahen Standort von jeher das Ortsbild prägen und zum anderen erhebliche klimatische und ökologische Vorteile mit der Beschattung des öffentlichen Raumes einhergehen.

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

Hinweise zu 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 rd. **60 m²** Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen mehr als 50 %.

Hinweise 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 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.

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 Antragsteller, die o. g. Beanstandungen unabhängig von einer Wiedervorlage des Bauvorhabens mit unserem Fachgebiet abzustimmen und in Form einer Tektur der Freiflächengestaltungsplanung zeitnah zu beheben. (...)

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 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 **5.700,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Der Bauausschuss beschließt einen neuen Hinweis an den Antragsteller:

Der Antragsteller wird gebeten, dass der geplante Pool innerhalb der Baugrenze situiert wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

In der Bauausschusssitzung wurde anhand eines Luftbildes festgestellt, dass auf dem östlichen Nachbargrundstück (Habenschadenstr. 70, Fl.-Nr. 388) ein Pool vermutlich komplett außerhalb der Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks errichtet wurde. Der Pool ist der Verwaltung nicht bekannt bzw. es nicht bekannt das der Pool genehmigt worden wäre.

Der Bauausschuss beschließt aus diesem Grund, dass die Verwaltung beauftragt wird, vom Landratsamt München eine bauaufsichtliche Überprüfung hinsichtlich des Pools durchführen zu lassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Saarlandstr. 2, Fl.-Nr. 186/13
--------------	---

Beschluss:

1. Die anwesenden Antragsteller erklären dem Gremium gegenüber mündlich, dass der Antrag zurückgezogen wird. Die schriftliche Bestätigung wird der Verwaltung nachgereicht.
2. Das Gremium stellt eine Zustimmung zur Abweichung von der Stellplatzsatzung in Aussicht, wenn der Schutz des Baumbestandes in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt gewährleistet ist. Einerseits kann sich das Gremium vorstellen, dass von der Pflicht des Nachweises zur Errichtung eines dritten Stellplatzes abgesehen wird oder ersatzweis besteht auch die Möglichkeit, für den Nachweis eines dritten Stellplatzes, vier überdachte Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit zu schaffen. Die Zustimmung zur Abweichung wird in beiden Fällen begründet, dass dadurch ein junger, vitaler Ahorn in der Südwestecke des Grundstücks im Eingangsbereich erhalten werden kann.
Die Verwaltung wird gebeten mit dem Landratsamt München abzuklären, ob die erteilte Abweichung im Genehmigungsbescheid mit der Auflage versehen werden kann, dass der Stellplatz zu errichten ist, wenn der Abweichungsgrund nicht mehr gegeben ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Gartenstr. 30, Fl.-Nr. 238/3
---------------	---

entfällt

TOP 11	Fragestunde der Ausschussmitglieder
---------------	--

GR Dr. Bekk möchte nochmals auf die Diskussion mit den Pool außerhalb den Baugrenzen zurückkommen. Er stellt die Frage in die Runde des Bauausschusses, ob eine grundsätzliche Lösung im Gemeinderat angestrebt werden soll.

Es herrscht große Einigkeit in allen Fraktionen darüber, dass eine Regelung zu dieser Thematik gefunden werden muss.

Das Gremium verständigte sich darauf, dass eine überfraktionelle kleine Arbeitsgruppe, bestehend aus GR Dr. Bekk, GRin Eisenmann und GRin Zechmeister gebildet wird, die einen Lösungsvorschlag erarbeiten.

Anschließend wird über den erarbeiteten Lösungsvorschlag im Bauausschuss als extra Tagesordnungspunkt beraten. Die Angelegenheit soll dann mit einer Beschlussempfehlung in den Gemeinderat weiterreicht werden, wo ein Grundsatzbeschluss gefasst werden soll.

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass folgender Bauantrag im Genehmigungsverfahren auf dem Bürowege behandelt wurde:

- Errichtung eines Anbaus und einer Terrasse sowie Nutzungsänderung in zwei Wohneinheiten auf dem Anwesen Sollner Str. 4

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital