

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

Sitzungsdatum: Montag, 28.03.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:20 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek
Caroline Voit
Sebastian Westenthanner

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann	GRin Eisenmann entschuldigt, ohne Vertretung.
Dr. Andreas Most	GR Dr. Most entschuldigt, vertreten durch GRin Voit.
Michael Schönlein	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 21.02.2022.
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung auf dem Anwesen Am Grundelberg 2 und 4, Fl.-Nr. 140/11
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung auf dem Anwesen Am Grundelberg 16 und 18, Fl.-Nr. 140/6
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 43, Fl.-Nr. 388/9 (Wiedervorlage)
- 8 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen v. 03.11.2011, Az.: 7.1.2-1093/10/V & v. 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18 Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 27.02.2022
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.02.2020, Az.: 4.1-0841/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12b, Fl.-Nr. 426/20 Hier: Änderung des Freiflächenplanes
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.09.2020, Az.: 4.1-0370/20/V zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Kastanienallee 16, Fl.-Nr. 794
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2017, Az.: 4.1-0129/17/N zur Verlängerung der Standzeit des temporären Bürocontainer "LE 23" bis zum 30.06.2027
- 12 Austauschplan vom 09.03.2022 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.08.2019, Az.: 4.1-0950/18/V zur Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 39, Fl.-Nr. 210/45
- 13 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
- 14 Austauschplan vom 09.03.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6
- 15 Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Beethovenstr. 7, Fl.-Nr. 602/3

- 16** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 1a, Fl.-Nr. 228/102
- 17** Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Errichtung eines KFZ-Stellplatzes, 4 überdachten Fahrradabstellplätzen mit Ladestation und Poolanlage sowie Rückbau von versiegelten Flächen auf dem Anwesen Gabriel-von-Seidl-Str. 39, Fl.-Nr. 416/12
- 18** Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 19** 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 17 zurückgestellt wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.02.2022.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 21.01.2022 nicht, da die Niederschrift im Ratsinformationssystem nicht eingestellt war. Die Genehmigung der Niederschrift wurde auf die nächste Bauausschusssitzung verschoben.

TOP 4 Bürgerfragestunde

Keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung auf dem Anwesen Am Grindelberg 2 und 4, Fl.-Nr. 140/11

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. (...)“
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 Straßenbaulasträger 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. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Balkonanlagen hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung auf dem Anwesen Am Grundelberg 16 und 18, Fl.-Nr. 140/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Balkonerneuerung im Zuge der Fassadensanierung wird 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 Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, 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. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Balkonanlagen hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen.
- 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 **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

<p>TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenzen auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 43, Fl.-Nr. 388/9 (Wiedervorlage)</p>

Antrag von GRin Zechmeister:

Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenze und in einem Abstand von 1,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze wird nicht genehmigt, da der Gemeinderat derzeit Richtlinien zur Errichtung von Pools und zu Flächenversiegelungen erarbeitet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 5 : 5 Nein-Stimmen

abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Naturpools teilweise außerhalb der Baugrenze und in einem Abstand von 1,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze wird genehmigt.
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.
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 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. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen innerhalb des Änderungsantrages wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.“

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 ein- geht 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 Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend auf-zunehmen. (...)

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.)

durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg etc.) zu übergeben.

- 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: 5 Nein-Stimmen: 5

abgelehnt

TOP 8 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen v. 03.11.2011, Az.: 7.1.2-1093/10/V & v. 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18 Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 27.02.2022

Der Bauausschuss bittet um Weiterverfolgung des Ordnungswidrigkeitenverfahrens durch das Landratsamt München sowie um weitere Stellungnahmen der zuständigen Behörden.

Beschluss:

Der 3. Änderungsantrag (Eingang 01.03.2022) wird abgelehnt.
(Erster Änderungsantrag 14.09.2020, Zweiter Änderungsantrag 15.05.2021.
Baueinstellung vom 14.07.2020, Az.: 4.1-1218/12/V im nordwestlichen Bereich von Fl.-Nr. 56/16, im nördlichen Bereich von Fl.-Nr. 56/17 und im südwestlichen Bereich von Fl.-Nr. 56/18)

Vor dem Hintergrund eines laufenden Bauaufsichtsverfahrens durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises und nach Durchsicht der eingereichten Antragsunterlagen liegen derzeit für die Umweltabteilung keine Gründe vor, die Ablehnungen aus den Stellungnahmen Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020 und Az. Sg41_1735_21067 vom 23.07.2021 (s. Anlagen 1 u. 2) aufzuheben.

Die Anzeigen der Verstöße (s. E-Mails in Anlage 3) vom 20.08.2020 sowie 24.06.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Diese erneute Festlegung geschieht auch vor dem Hintergrund eines von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführten Ortstermins vom 05.01.2022, in dem alle zuständigen Entscheidungs- und Genehmigungsbehörden, u. a. UNB und AELF, anwesend waren (s. Protokoll in Anlage 4). In diesem Treffen wurden von der Bauaufsichtsbehörde die naturschutz- und wald-rechtlichen Inhalte bestimmt, die in dem im Betreff genannten Änderungsverfahren zunächst beantragt werden sollen.

Indes gingen und gehen die Bauaktivitäten auf den Freiflächen ohne Unterlass weiter. Dabei kann in der aktuellen Besichtigung vor Ort nicht unterschieden werden, ob es sich um Rückbauarbeiten, z. B. nicht genehmigter Pflasterungen, um Neuanlagen gemäß genehmigten Freiflächengestaltungsplan oder um Neuanlagen des hiermit vorliegenden Änderungsantrages handelt.

Unserer Fachabteilung ist nicht bekannt, ob die dafür notwendige Aufhebung des von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde verhängten Baustopps erfolgte. Des Weiteren wissen wir nicht, ob die im Ortstermin von den übergeordneten Behörden beauftragten Änderungen und Bestimmungen sowie die nun laufenden Bautätigkeiten mit der Bauaufsicht abgestimmt worden sind.

Nach Auffassung der Umweltabteilung muss davon ausgegangen werden, dass die jüngst durchgeführten baulichen Eingriffe in der Freiflächengestaltung m. E. weder dem ursprünglich genehmigten noch dem hiermit beantragten Planungen entsprechen. Es liegen auch Zweifel vor, dass die bisherige Umsetzung fachlich und inhaltlich richtig ist, s. dazu in Abb. 1 die Gestaltung der extensiven Dachbegrünung in Form einer auffallenden, zweifarbigen Aufkiesung und die Errichtung eines Wärmetauschers, der im eingereichten Freiflächengestaltungsplan nicht vorgesehen ist und nun Gehölze ersetzt. Auch der Abgleich der tatsächlichen und planerischen Zuwegungen bzw. Baumstandorte ergibt auf den ersten Blick erhebliche Abweichungen (s. Abb. 2).



Abb. 1 zeigt den IST-Stand der bereits umgesetzten Freiflächengestaltung vom 25.03.2022.

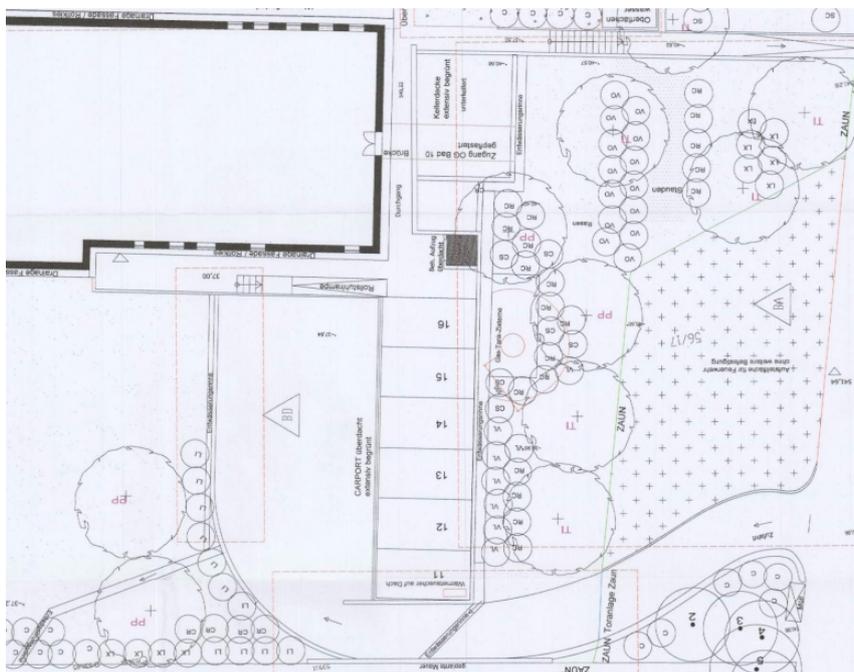


Abb. 2: zu Abb. 1 relevanten eingereichten Freiflächengestaltungsplans.

Ausschnitt des

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, unabhängig von dieser Ablehnung des Änderungsantrages, dem Gremium eine schriftliche Rückmeldung zur aktuellen Baueinstellungsverfügung und zum Stand der beantragten Ordnungswidrigkeitenverfahren zu geben.

Hinweis an den Antragsteller:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist darauf hin, dass der Ausbau des Kalkofenberges für die Zeit von Ende 2022 bis einschließlich 2023 vorgesehen ist. Aus diesem Grund kann der Kalkofenberg in der Zeit nicht für Auf- und Abfahrten genutzt werden. Die eigentliche Erschließung für das antragsgegenständliche Grundstück erfolgt laut Baugenehmigung aber sowieso über die Kanalstraße und nicht über den Kalkofenberg.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.02.2020, Az.: 4.1-0841/19/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12b, Fl.-Nr. 426/20 Hier: Änderung des Freiflächenplanes
--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.02.2020, Az.: 4.1-0841/19/V zur Änderung der Baumarten sowie zur Erstellung eines zusätzlichen Gartentors wird nur unter

den genannten Bedingungen der Abteilungen Umwelt (Ziffer 2.) sowie Bautechnik (Ziffer 3.) befürwortet.

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 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.

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 auf-zunehmen. (...)“

3. Die Stellungnahme der Abt. Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Erstellung eines zusätzlichen Gartenzugangs (Treppenanlage) entsprechend der vorliegenden Planung nicht zugestimmt.

Begründung:

Durch den Bau einer abgesetzten Treppenstufe welche sich unmittelbar zum öffentlich zugänglichen Verkehrsraum befindet, entsteht ein Gefahrenschwerpunkt für die Nutzer der bestehenden Toranlage zu den Häusern der Georg-Kalb-Straße 14. Ebenso ragt ein ungekennzeichneter und ungesicherter Handlauf in diesen rein.

Lösungsansatz:

Die Stufe ist um mindestens 25 cm (entspricht einer Trittstufe beziehungsweise Mindestabstand) zum öffentlich zugänglichen Verkehrsraum nach innen zu verschieben. Der geplante Handlauf ist in das Mauerwerk (zwischen Straße und Türe) zu integrieren.

Hinweis:

Der Zugangsbereich zum Grundstück des Antragstellers verläuft hier über eine Türe welche sich nach innen, also entgegen der Zufahrt öffnet und dann auf ein Rampenfeld (schiefe Ebene) gerät.

Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist diese Situation ebenso nicht ungefährlich.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Bemerkungen zur Abstimmung

Abstimmung ohne GRin Stöhr.

TOP 10	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.09.2020, Az.: 4.1-0370/20/V zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Kastanienallee 16, Fl.-Nr. 794
---------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.09.2020, Az.: 4.1-0370/20/V zum Anbau einer Terrassenüberdachung wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche bezüglich der Terrassenüberdachung um ca. 23 m² auf eine GRZ von 0,2298 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung um ca. 21 m² auf eine GFZ von 0,4272 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Hierbei bedarf es keiner naturschutzfachlichen Bewertung. (...)“
4. 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen 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.
 - Die Oberflächenentwässerung der Terrassenüberdachung hat auf den Grundstücken fachgerecht zu erfolgen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **4.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

**TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2017, Az.: 4.1-0129/17/N
zur Verlängerung der Standzeit des temporären Bürocontainer "LE 23" bis
zum 30.06.2027**

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2017, Az.: 4.1-0129/17/N zur Verlängerung der Standzeit des temporär errichteten Bürocontainers „LE 23“ bis zum 30.06.2027 wird befürwortet.

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Hierbei bedarf es keiner naturschutzfachlichen Bewertung. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 12 Austauschplan vom 09.03.2022 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung
vom 16.08.2019, Az.: 4.1-0950/18/V zur Errichtung eines Schwimmbeckens
auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 39, Fl.-Nr. 210/45**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 09.03.2022 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.08.2019, Az.: 4.1-0950/18/V zur Errichtung eines Schwimmbeckens teilweise außerhalb der Baugrenze wird befürwortet, da die naturschutzfachlichen Einwände in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt ausgeräumt wurden.
In der Austauschplanung wurde für das Schwimmbecken ein Abstand von 3,00 m zur nördlichen und 2,00 m – 2,40 m zur östlichen Grundstücksgrenze geplant.
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.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools teilweise 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 den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen innerhalb des Bauantrages wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.
Voraussetzung ist allerdings, dass die in der vorangegangenen Stellungnahme Az.: Sg41_1735_21054 vom 20.07.2021 beanstandeten Verstöße gegen die Bayerische Bauordnung, den Bebauungsplan „Richard-Wagner-Str. Süd“ und die BaumSchV der Gemeinde Pullach von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde benannt wurden und von Seiten des Antragsstellers umgesetzt wurden.

Diese Verstöße wurden bei einer gemeinsamen Begehung mit Fr. Kathrin Düker am 05.07.2021 festgestellt und per Email (siehe Anhang 1) am 06.07.2021 an die zuständige Bauaufsichtsbehörde im LRA München weitergeleitet. Die Abt. Umwelt hat keine Kenntnis davon, ob die Auflagen von Seiten der Bauaufsichtsbehörde festgelegt wurden und von Seiten der Bauherren dauerhaft umgesetzt wurden. Dies betrifft unter anderem auch den genehmigten Rückschnitt der Hainbuche, sowie die Durchführung der geforderten Ersatzpflanzung einer Stieleiche (siehe Anhang 2, Stellungnahme Abt. Umwelt vom 04.12.2017, Az.: Sg41_1735_17190). Der Bau eines geforderten Baumschutzzaunes im Bereich der südöstlichen Lärchen wurde am 28.07.2021 erstellt und per Email dokumentiert. Im vorgelegten und aktuellen Austauschplan zum FFPlan wird der empfohlene größere Grenzabstand des Pools von drei Metern zum nördlichen Nachbarn eingehalten, weshalb sich die Situation für die entfernten Wurzeln der Hainbuche wesentlich verbessert.

Der fortlaufende Text ist aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_21054 vom 20.07.2021 verblieben und wurde fachlich aktualisiert:

Der im ursprünglich vorgelegten FFPlan eingetragene Abstand des Pools zur nördlich davon stehenden Hainbuche beträgt zwei Meter. Da der bereits durchgeführte Erdaushub bis zu einem Meter an die Hainbuche herangerückt ist ergibt sich daraus eine freie durchwurzelbare Zone von ca. einem Meter bis zum späteren Poolrand. Diese Zone muss im Zuge des Rückbaus mit geeignetem durchwurzelbarem Substrat verfüllt werden, damit für die große und vitale Hainbuche auch zukünftig eine entsprechende Versorgung gewährleistet ist und der Baum sich erholen kann. Grundsätzlich bietet ein größerer Abstand als zwei Meter bessere Optionen für den Baum. Auch ein Abstand von drei Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze würde sich nach den vorgelegten Planunterlagen konfliktfrei für die im Süden stehende Lärche umsetzen lassen. Jegliche weitere Versiegelungen durch Zuwegungen oder Vergrößerungen von bestehenden Terrassen im Traufbereich der Hainbuche sind unbedingt zu unterlassen.

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. 50 m² Boden über die festgesetzte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Die mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmten Festlegungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Gartens sind unverzüglich umzusetzen. Dies beinhaltet sowohl die Fertigstellung und regelmäßige Bewässerung des Wurzelvorhanges für die Hainbuche, als auch die Entfernung der Ablagerungen im Traufbereich der geschützten Lärchen und die Errichtung eines unverrückbaren Baumschutzzaunes für den geschützten Baumbereich. Auch die spätere Wiederherstellung der Feinplanie und die Anlage der Grünfläche darf nur baumschonend ohne weitere Verletzungen von Wurzeln durchgeführt 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 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 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 5

abgelehnt

TOP 13 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. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube wird befürwortet. Im eingereichten Freiflächenplan vom 09.03.2022 wird der erforderliche Stellplatz als offener Stellplatz nachgewiesen. Aus diesem Grund muss über die beantragte Abweichung nicht entschieden werden.
2. Die beantragte Befreiung bezüglich der GRZ und GFZ ist aus Sicht der Bauverwaltung nicht erforderlich, da die Größe der genehmigten Aufenthaltsräume im Dachgeschoss unverändert bleiben. Für die GRZ bzw. GFZ – Anrechnung der gewendelten Außentreppe in den Vollgeschossen sowie dem Dachgeschoss, waren noch geringfügige Flächenreserven nach den Unterlagen aus der Baugenehmigung vom 23.04.1998, Az.: 7.1.2-4045/98 vorhanden. Sollte das Landratsamt München der Auffassung sein, dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der GRZ bzw. GFZ – Überschreitung erforderlich ist, wird diese für die Außentreppe 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 Bauantrages wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Nach Absprache mit dem Antragssteller erfolgt die Errichtung der gewendelten Außentreppe in Einzelteilen, die an Ort und Stelle beim Einbau miteinander verschraubt werden. Dadurch ist kein schweres Fahrzeug auf dem Grundstück für die Lieferung der Treppe notwendig und damit auch keine Beeinträchtigung des Wurzelraumes oder Stammes der großen und vitalen Buche Nr. 5 gegeben. Das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ muss aber trotzdem beachtet werden, inhaltlich die Befahrung, aber auch Lagerung von Baustoffen im Wurzelbereich.

Der fortlaufende Text ist aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_22006 vom 16.02.2022 verblieben und wurde fachlich aktualisiert:

An der Südwestecke, im Eingangsbereich des Grundstückes steht ein junger, vitaler Ahorn, der zur Verwirklichung des geforderten Stellplatzes gefällt werden müsste. Der Baum ist zum jetzigen Zeitpunkt gesund und hat noch ein sehr gutes Entwicklungspotential, weshalb ein Erhalt des Baumes sehr wünschenswert wäre. Voraussetzung für eine Zustimmung zur Fällung des Ahorns ist, dass 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). Die Abt. Umwelt würde begrüßen, wenn kein zusätzlicher Stellplatz an der Südwestecke des Grundstücks errichtet werden müsste und der Ahorn erhalten werden kann.

An der Südostecke des Grundstücks steht eine große und schöne Buche (Baum Nr. 5), die durch die geplanten Baumaßnahmen geschädigt werden könnte. Dies bezieht sich in erster Linie auf mögliche Überfahrungen im Wurzelbereich, Beschädigungen der Krone oder des Stammes durch Kranarbeiten oder den Einsatz von Baufahrzeugen.

Auf Grund der engen Lage zwischen Baum und Gebäudekante besteht die Gefahr, dass es durch die Lieferung und den Einbau der Wendeltreppe zu Verletzungen an der Buche kommen kann. Sollte eine Durchfahrt an dieser engen Stelle erforderlich sein, muss durch geeignete Wurzelschutzmaßnahmen (z.B. Schwerlastplatten) gewährleistet sein, dass es zu keinen Bodenverdichtungen und dadurch Wurzelbeschädigungen kommt.

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

1. Der anlässlich des Stellplatzbaus zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung des Baumes nicht möglich ist.

2. Die Ersatzpflanzung, dargestellt im Freiflächengestaltungsplan gemäß § 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 den gefällten Baum gemindert worden ist.

Zu beachten ist daher, dass vor Beginn der Baumaßnahmen ein ausreichender Einzelstammschutz für die in der Südostecke des Grundstücks stehende große Buche Nr. 5, 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. In dem Schutzbereich der Buche dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte ein- geht 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. 20 m² Boden über die festgelegte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

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 auf-zunehmen. 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 und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form zu übergeben.
 - 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 **2.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Der vorgelegte Freiflächenplan vom 09.03.2022 sowie die Anlage 2 (Stellplatznachweis Neubau) stimmen bezüglich der Lage des offenen Stellplatzes nicht überein. Das Landratsamt München wird gebeten, der Plan – Stellplatznachweis Neubau (Anlage 2) – an den Freiflächenplan anpassen zu lassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Bemerkungen zur Abstimmung
Abstimmung ohne GR Reich

TOP 14 Austauschplan vom 09.03.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6

Der Bauantrag wurde durch die Verwaltung vorgestellt, der Bauausschuss handelt nach seinem Beschluss vom 24.01.2022. Der Bauantrag wird auf dem Büroweg behandelt.

Beschlussfassung entfällt

TOP 15 Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Beethovenstr. 7, Fl.-Nr. 602/3

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 25.02.2022 zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die derzeitigen naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 5.) beseitigt werden können. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der geplante Carport im südwestlichen Bereich des Grundstücks zum Nachweis der KFZ-Stellplätze nicht unbedingt erforderlich ist. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung können die Stellplätze satzungskonform auch anders nachgewiesen werden. Dennoch könnte der Carport befürwortet, wenn die naturschutzfachlichen Einwände beseitigt werden können und der Carport 3-seitig offen bleibt (siehe Ziffer 3.).
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus außerhalb der östlichen Baugrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ kann unter der Voraussetzung, dass das Landratsamt München keine Bebauungsplanänderung fordert und unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn die naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 4.) beseitigt werden können.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Carports innerhalb des 5-Meter-Raumes zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ kann unter den Bedingungen in Aussicht gestellt werden, wenn einerseits die naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 5.) beseitigt werden können und andererseits der Carport 3-seitig offen bleibt. D.h., dass die Einfahrtsseite und die beiden seitlichen Wände dauerhaft nicht geschlossen werden dürfen.

4. Zu einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Pools außerhalb der südlichen Baugrenze (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da der Gemeinderat derzeit Richtlinien zur Errichtung von Pools und zur Versiegelung außerhalb der Baugrenzen erarbeitet. Voraussichtlich wird die bisherige Praxis zur Genehmigung von Pools außerhalb der Baugrenzen eingeschränkt werden, die Größe, m² und m³ des Pools sind hierbei ausschlaggebend, eine abschließende Bewertung kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgegeben werden.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Entwurf zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit dem Antragssteller im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich bereits einmal vor Ort besprochen.

Dabei wurde festgestellt, dass der Baumbestand insgesamt quantitativ sehr hoch ist, allerdings mit einer stark eingeschränkten Qualität. Es handelt sich in erster Linie fast ausschließlich um Koniferen, die in einem sehr engen Stand das Grundstück wie eine grüne Wand umgeben. Es obliegt dem Grundstückseigentümer den Baumbestand auf Wunsch soweit wie möglich zu erhalten. Allerdings muss aus fachlicher Sicht auf die eingeschränkte Verkehrssicherheit, verstärkt durch die Fällung von einzelnen Bäumen, hingewiesen werden. Gerade die zahlreichen sehr schlank, lang gewachsenen und nicht stabilen Serbischen Fichten (Baum Nr. 9 und 10), sowie die Thuje und Scheinzypressen (Baum Nr. 15, 16 und 17) haben kein Entwicklungspotential mehr und werden durch die Fällung der Kiefer und Birke (Baum Nr. 13 und 14), für die Errichtung des Carports an der Südwestecke des Grundstücks, freigestellt und somit Winden aus Westen stärker ausgesetzt. Hier gilt es von Seiten des Eigentümers abzuwägen, ob aus Gründen des Sichtschutzes der Baumbestand erhalten werden soll oder durch einen qualitativ hochwertigen Laubholzbestand ersetzt werden sollte. Die niedrig wachsenden Eiben könnten durchaus erhalten und durch Einkürzungen wieder in Form gebracht werden, da diese Bäume sehr schnittverträglich sind.

Auch macht es aus Sicht der Abteilung Umwelt wenig Sinn einen Pool direkt angrenzend in den Schatten von großen Nadelbäumen zu bauen.

Die im Baumbestandsplan geplanten Ersatzpflanzungen, bestehend aus einem Eisenholzbaum und einer Mehlbeere, sind nicht ausreichend, um die geplanten Fällungen zu kompensieren. Es handelt sich dabei um zwei Laubbäume II. Wuchsordnung. Die Mehlbeere müsste durch einen Laubbaum I. Wuchsordnung ersetzt werden (z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Baumhasel, Walnuss o.ä.). Sollten die ganzen Fällungen wie oben vorgeschlagen umgesetzt werden, müssten zur Kompensation insgesamt 2 Laubbäume I. Wuchsordnung und 2 Laubbäume II. Wuchsordnung gepflanzt werden.

Die geplanten Dächer der Garage und des Carports müssten „extensiv begrünt werden mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz“ (siehe Stellplatzsatzung). Die Zufahrten aus wasserdurchlässigem Belag gebaut werden. Dies müsste inhaltlich in den noch vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan übernommen werden. Außerdem müssten noch die notwendigen Bemaßungen ergänzt werden, um Überschreitungen der GRZ bewerten zu können.

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:

Ausdrücklich wird von Seiten der Abt. Umwelt begrüßt, wenn eine nachhaltige Bebauung in Holzbauweise umgesetzt wird.

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 würden entsprechend einer Baugenehmigung folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert.
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - 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

8.700,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 16 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 1a, Fl.-Nr. 228/102

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die seitliche Verglasung nur zum Nachbargrundstück erfolgt. Da in den Plänen die Baugrenze nicht eingezeichnet wurde, wird das Landratsamt München gebeten einen Plan nachzufordern, in dem die Baugrenze eingezeichnet ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Pultdaches mit 5° Dachneigung anstatt eines Satteldaches mit 21°-27° Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Umwelt: Hierbei bedarf es keiner naturschutzfachlichen Bewertung. (...)“
4. 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen 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.
 - Die Oberflächenentwässerung der Terrassenüberdachung hat auf den Grundstücken fachgerecht zu erfolgen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2

BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 17	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Errichtung eines KFZ-Stellplatzes, 4 überdachten Fahrradabstellplätzen mit Ladestation und Poolanlage sowie Rückbau von versiegelten Flächen auf dem Anwesen Gabriel-von-Seidl-Str. 39, Fl.-Nr. 416/12
---------------	---

zurückgezogen

TOP 18	Fragestunde der Ausschussmitglieder
---------------	--

Frau David (Verwaltung) bittet um eine generell konkrete Aussage aus dem BA/GR für die Verwaltung, da die ablehnenden Beschlüsse aufgrund der neu gebildeten „Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Richtlinien/Vorgaben“ gefasst wurden („...wird nicht genehmigt, da der GR derzeit Richtlinien für Pools und zu Flächenversiegelung außerhalb der Baugrenzen...“). Die genaue Bezeichnung der beabsichtigten „Richtlinien/Vorgaben“ sowie der Umfang sollte der Verwaltung bekanntgegeben werden um danach entsprechend arbeiten zu können.

GRin Zechmeister welche in der Arbeitsgruppe tätig ist, bestätigt die Weitergabe einer Konkretisierung an die Verwaltung.

GRin Stöhr erkundigt sich nach der Ortsbildgestaltung durch die Wohnungsbaugesellschaft und die Einflussnahme hierbei durch die Gemeinde für dringend benötigte Nachpflanzungen. Nach Rücksprache von Frau Stöhr mit Herrn Baumgartner waren Rückschnitte u.a. aufgrund von Feuerwehranfahrtszonen geplant, diese Rückschnitte wurden jedoch weitaus umfassender durch eine Firma durchgeführt.

Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass Herr Baumgartner und Herr Mesch in Kontakt stehen, um die gewünschten und geplanten Blühpflanzen und die Gestaltung der Freiflächen vorzunehmen. Herr Ptacek kann dieses Thema für die Aufsichtsratssitzungen aufgreifen.

GRin Voit schlägt vor, diese Möglichkeiten für Schulprojekte zu nutzen und auf besagten Flächen Bäume, Sträucher und Blühpflanzen mit den Kindern zu pflanzen.

GR Bekk erkundigt sich nach Möglichkeiten, Gebäude wie z.B. in der Pullacher Straße 6 als Bauantrag abzulehnen, damit diese nicht im Genehmigungsverfahren gebaut werden können.

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass dies nur durch Änderungen der Bebauungspläne möglich ist, da solche Bauten solange die Regelungen der Bebauungspläne eingehalten werden möglich sind. In diesem konkreten Fall wurde eine Überprüfung durch Herrn Vital durchgeführt und vom Landratsamt München bestätigt.

GRin Zechmeister weist darauf hin, keine Aussagen mehr bezüglich Wandhöhen zu treffen, da es keinen generellen Beschluss hierzu gibt. Die Firsthöhe 10,50 m und Wandhöhen von 7,30 m sind nicht pauschal für das gesamte Gemeindegebiet anwendbar. Hierbei ist die Nachbarbebauung ausschlaggebend, dies soll auch nicht durch die Verwaltung geäußert werden.

TOP 19 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Carolin David