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

Sitzungsdatum:	Montag, 25.04.2022
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:05 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Angelika Metz
Holger Ptacek
Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Michael Schönlein	GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch GR Ptacek.
Reinhard Vennekold	GR Vennekold entschuldigt, vertreten durch GRin Metz.

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 Bauausschusssitzungen vom 21.02.2022 sowie 28.03.2022.

4 Bürgerfragestunde

5 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

6 Austauschplan vom 11.03.2022 zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 1, Fl.-Nrn. 439/4 und 441/61

7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses (Holzmodul-Fertighaus) auf dem Anwesen Schulstr. 6, Fl.-Nr. 33/6

8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Gistlstr. 44, Fl.-Nr. 244/2

9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9 und 293/12

10 Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728

11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Büro auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16

12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt TOP 9 zurückgestellt wurde.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzungen vom 21.02.2022 sowie 28.03.2022.

Der Bauausschuss genehmigt die beiden Niederschriften seiner Sitzung vom 21.02.2022 sowie 28.03.2022.

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	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

Beschluss:

1. Der 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 ca. 312 m² versiegelten Flächen wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche um ca. 6 m² auf eine Grundfläche von insgesamt 356 m² anstatt der zulässigen 350 m² (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ erteilt.
   Die Bauverwaltung sieht es nicht als erforderlich an, dass die GR von den versiegelten Flächen befreit wird, obwohl diese nach wie vor überschritten wird. Begründet wird dies, da die vorhandenen versiegelten Flächen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bestand schon vorhanden waren, massiv um ca. 312 m² zurückgebaut werden.

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.**
Die in der vorangegangenen Stellungnahme Az. Sg41_1735_22001 vom 10.01.2022 (s. Anlage_1) enthaltenen Bestimmungen und Auflagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In dem vorgelegten Baumbestandsplan ist zu erkennen, dass die große und vitale Buche Nr. 1 (Stammumfang 490 cm) mit einem Teil ihrer südöstlichen Krone in den Bereich der geplanten Terrasse und des Pools ragt. Im Zuge der Begehung vor Ort wurde daher die ursprünglich geplante Größe des Pools verringert, um einen ausreichend großen Abstand zur Baumkrone herstellen zu können. Der geschützte Baumbereich beträgt grundsätzlich Kronentrauf plus 1,5 Meter. Damit im Zuge der Ausgrabungsarbeiten keine Wurzeln des Baumes verletzt werden, muss vorab ein Wurzelvorhang gem. ZTV-Baumpflege fachgerecht eingebaut werden (Verlauf siehe BBPlan).
Die Terrasse wird versickerungsfähig in ständerbauweise auf Punktfundamenten errichtet. Dadurch kann dieser Bereich der Wurzeln auch weiterhin mit Wasser versorgt werden und mögliche Verletzungen von Wurzeln werden sehr gering gehalten.
Außerdem werden in einem separaten Genehmigungsbescheid Baumpflegemaßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit der Buche genehmigt. Dafür können einzelne, weit ausladende und bruchgefährdete Starkäste der Buche seitlich im Bereich von ca. zwei bis drei Metern gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege eingekürzt werden.
Begrüßt wird von Seiten der Abt. Umwelt, wenn der Versiegelungsgrad des Grundstücks, wie im Antrag dargestellt, durch Rückbau- und Abbruchmaßnahmen reduziert wird. Dabei ist aber unbedingt darauf zu achten, dass der geschützte Wurzelbereich der Bäume (vor allem Baum Nr. 1 und 2, aber auch Nachbarbaum Nr. 5, jeweils Rotbuche) nicht befahren wird und keine Aus- oder Abgrabungsarbeiten und Nivellierungsmaßnahmen mit Baggern oder Radladern ausgeführt werden. Das Gelände des Grundstücks wurde in der Vergangenheit vermutlich durch Aufschüttungen im Bereich der Bäume Nr. 1 und 2 modelliert. Diese Geländeerhebungen werden durch Wurzeln der sehr großen Bäume durchzogen. Rückbaumaßnahmen würden zu erheblichen Verletzungen der Wurzeln der Bäume führen und deren Fortbestand gefährden. Die Entsiegelungsarbeiten und Entfernungen der Pflastersteine und Begrenzungen müssen daher in Handarbeit ausgeführt werden. Dies betrifft auch die mögliche Entfernung des alten Öltanks im westlichen Bereich der Buche Nr. 1.

Zum Schutz des Baumbestandes vor Überfahrungen und Ablagerungen im Wurzelbereich (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) müssen vorab fest im Boden verankerte Baumschutzzäune errichtet werden und von der Abt. Umwelt abgenommen werden (Verlauf siehe BBPlan).

Die im Baumbestandsplan dargestellten Fällungen von vier Nadelbäumen finden auf Grund von Verkehrssicherungsmaßnahmen statt und stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Die beantragten Fällungen, sowie die dargestellten Ersatzpflanzungen auf der Südseite wurden in einem separaten Genehmigungsbescheid gem. BaumSchV beschieden.

<u>Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:</u>

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den

Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern. (…)“

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

- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.

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

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **8.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Hinweis ans Landratsamt München:
Das Landratsamt wird um Überprüfung gebeten, ob das sich im Landschaftsschutzgebiet befindliche Nebengebäude im südöstlichen Bereich des Grundstücks rechtmäßig genehmigt wurde bzw. für dieses Gebäude Bestandschutz besteht.

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

TOP 6	**Austauschplan vom 11.03.2022 zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 1, Fl.-Nrn. 439/4 und 441/61**

Beschluss:

1. Zu der vorgelegten Austauschplanung vom 11.03.2022 wird zu der im Antrag auf Vorbescheid gestellten Frage, ob das Bauvorhaben in der dargestellten Form möglich ist, abweichend zum Beschluss vom 25.10.2022 folgender neuer Beschluss gefasst:
   Mit der vorgelegten Planung in dem der Baukörper um 3,25 m nach Westen verschoben und der Grundriss geringfügig verkleinert wurde, kann die sehr alte, vitale und ortsbildprägende Linde mit einem Stammumfang von fast 3 Meter erhalten und die GRZ eingehalten werden. Auf die nachfolgende Stellungnahme der Abt. Umwelt unter Ziffer 4. wird verwiesen.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze um 3,25 m zur Errichtung des Einfamilienhauses von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ unter den o.g. Bedingungen (Erhalt der Linde und Einhaltung der GRZ) erteilt.

3. Ansonsten behält inhaltlich der Beschluss vom 25.10.2021 bezüglich der Stellungnahme der Abt. Bautechnik vom 19.10.2022 mit dem nachfolgenden Nachtrag aus der Stellungnahme vom 25.04.2022 sowie dem Hinweis an den Antragsteller weiterhin Gültigkeit.

   Nachtrag aus der Stellungnahme vom 25.04.2022:
   - 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.

   - 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.

4. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt vom 20.04.2022 wird Bestandteil des Beschlusses und ersetzt inhaltlich die Stellungnahme vom 18.10.2021:

„(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen innerhalb des Bauantrages wurden gem. Beschluss im BA vom 25.10.2021 inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.**

Dabei ist vor allem der Baukörper so weit nach Westen abgerückt, dass die, wie in der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_21076 vom 18.10.2021 beschrieben, zentral stehende schöne Linde erhalten werden kann und nicht nachhaltig beschädigt wird. Da die tatsächlichen Verhältnisse aber immer von den planerischen Darstellungen abweichen können, müssen die Verhältnisse vor Baugenehmigung und Baubeginn vor Ort abgeklärt und abgesteckt werden. Wenn das geplante Gebäude im Gelände eingemessen und abgesteckt wurde, kann der eigentliche Bauraum abgeklärt werden und dadurch weiterführende Maßnahmen, wie beispielsweise ein etwaig notwendiger Wurzelvorhang festgelegt werden. Entscheidend ist hierbei wie bei allen Baumaßnahmen, dass nicht die Gebäudekante maßgebend ist, sondern der erforderliche seitliche Arbeitsraum für den Erdaushub. Hierbei kann es durch den Böschungswinkel zu Beschädigungen im Wurzelraum kommen, da der Stammfuß nur ca. sieben Meter von der Gebäudekante entfernt ist.
Vor dem Beginn von jeglichen Bauarbeiten muss ein fest im Boden verankerter Baumschutzzaun so errichtet werden, dass der vorhandene Baumbestand nicht beschädigt wird (siehe Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“.

Der fortlaufende Text ist aus der oben erwähnten Stellungnahme Az.: Sg41_1735_21076 vom 18.10.2021 verblieben und wurde fachlich aktualisiert:

Mit einer angedachten Ersatzpflanzung eines Laubbaumes I. Wuchsordnung in der Nordwest-Ecke des Grundstücks besteht von Seiten der Abt. Umwelt Einverständnis.

Die eigentumsrechtliche Überprüfung des Anwesens und damit in Zusammenhang stehender Freiflächen hat ergeben, dass eine südöstliche Teilfläche des Gartens in der Größe von rd. 43 m² (s. Skizze Abb. 1) im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal steht. Diese Fläche ist baulich und gestalterisch dem vorliegenden Besitztum zuzuordnen und wird dementsprechend genutzt. Auf der Fläche steht ein Laubbaum.
Vor dem Hintergrund dieser offenen Sachlage werden die Antragsteller gebeten, unabhängig von diesem Bauverfahren zusammen mit der Eigentümerin, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, eine zeitnahe Klärung herbeizuführen. Dabei sollten neben einem Pachten der Fläche auch ein Kauf in Betracht gezogen werden, um haftungstechnische Belange, insbesondere die Verkehrssicherung des öffentlichen Raumes neben der Sollner Straße, zu regeln.

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

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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. (…)“

Hinweis an den Antragsteller:
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen bzw. anzulegen sind.

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

TOP 7	**Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses (Holzmodul-Fertighaus) auf dem Anwesen Schulstr. 6, Fl.-Nr. 33/6**

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur am 11.04.2022 eingereichten Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses (als Holzmodul-Fertighaus) wird nicht in Aussicht gestellt, da die im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,20 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,40 erheblich überschritten wird.

   Gemäß Planung soll auf dem 785 m² großem Grundstück zu dem bestehenden Wohnhaus an der Schulstraße im rückwärtigen Bereich innerhalb der Baugrenze der beantragte Wohnhausneubau mit einem Holzmodul-Fertighaus errichtet werden. Entsprechend der vorgelegten Planung würden sich dabei eine GRZ-von 0,2764 sowie eine GFZ von 0,4854 ergeben. D.h., dass die GR um ca. 56 m² und die GF um ca. 63 m² überschritten werden würde. Dieser massiven Überschreitung kann nicht zugestimmt werden.

   Der Bauausschuss nimmt auch noch Stellung zu der in der Bauvoranfrage getroffenen Behauptung und weist diese zurück, dass die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffenen Orientierungswerten mit den Festlegungen im Bebauungsplan nicht stimmig ist. Im § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der jeweiligen Baugebiete wurden die **Orientierungswerte für Obergrenzen** bestimmt. D.h., dass man sich nicht an der Obergrenze orientieren muss, sondern auch geringe Zahlen für die GRZ sowie GFZ festgesetzt werden können!

2. 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 nicht abgestimmt.

   Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Wohnhauses in Holzmodul Bauweise würde einen erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand voraussetzen. Im nördlichen Bereich des Grundstückes stehen aktuell unter anderem, mehrere große und vitale Birken, die dafür gefällt werden müssten. Eine abschließende und genaue Beurteilung des Baumbestandes kann allerdings nur nach vorangegangener Besichtigung des Grundstückes durchgeführt werden. Dazu ist außerdem die Vorlage eines qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanes erforderlich, mit den notwendigen Hinweisen zu Umfang, Baumart und Größe der Bäume und deren Kompensation.

   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. (…)“

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

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Gistlstr. 44, Fl.-Nr. 244/2

Beschluss:

Frage 1:
Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) wegen Überschreitung der festgesetzten vorderen Baugrenze um 1,0 m erteilt?

Die Überschreitung vorderen straßenseitigen Baugrenze um 1,0 m mit dem Doppelhaus wird nicht befürwortet. Grundsätzlich sind die straßenseitigen Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten. Die Erteilung einer Befreiung ist immer eine Einzelfallentscheidung und der eine oder andere „Ausreißer“ bzw. mögliche Bezugsfall begründet eine Befreiung nicht.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Doppelhauses um 1,0 m außerhalb der vorderen straßenseitigen Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.

Frage 2:
Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) wegen Überschreitung der festgesetzten hinteren Baugrenze um 3,0 m erteilt?

Die Überschreitung der hinteren rückwärtigen Baugrenze um 3,0 m mit dem Einfamilienhaus wird nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Einfamilienhauses um 3,0 m außerhalb der hinteren rückwärtigen Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.

Frage 3:
Ist die durch die vorgesehene Teilung des Grundstücks sich ergebende Grundstücksgröße von 590 m² für das Einfamilienhaus, abweichend von den Festsetzungen im B-Plan, zulässig?

Eine Realteilung des 1.179 m² großen Grundstücks in zwei gleich große Teilgrundstücke zu je 589,50 m² ist nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung betrifft und eine Befreiung zur Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht zulässig ist.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für die beiden Einzelhausgrundstücke zu jeweils 589,50 m² (Ziffer A.4.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:
„(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.**

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

Auf dem Grundstück stehen vorwiegend ehemals gekappte Nadelbäume mit einer sehr geringen ökologischen Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeit. Der gesamte Baumbestand ist nicht erhaltenswert und muss im Zuge eines Neubaus überplant und in Form eines qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanes dargestellt werden. Dabei sind gem. Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ mindestens vier Bäume I. Wuchsordnung zu pflanzen.

Für eine eingehende Prüfung ist die Vorlage eines qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanes notwendig. Hierin sind auch die notwendigen Baumdaten (Stammumfang, Kronendurchmesser), sowie die Stellplätze, Dachbegrünungen, Zuwegungen, Versiegelungen usw. darzustellen und zu bemaßen, um Abwägungen auf die Einhaltung der erforderlichen GRZ treffen zu können. Wir bitten den Bauherren vor der Einreichung eines Bauantrages die erforderlichen Pläne mit der Abt. Umwelt abzuklären.

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern. (…)“

Als ergänzender Hinweis zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik 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. – siehe markierte Bereiche im Anhang) 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 **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

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

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9 und 293/12

zurückgestellt

TOP 10 Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728

Beschluss:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erklärt, dass das Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt wird und der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage weiter im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wird.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 5

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll das sie der Auffassung ist, dass sich die beiden asymmetrischen Walmdächer mit seinen unterschiedlichen Dachneigungen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit das geplante Bauvorhaben nicht der Festsetzung (Ziffer A.5.a) des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ entspricht.

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Büro auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (2 Wohneinheiten im OG + DG) mit Büro (im EG) und Tiefgarage wird nicht befürwortet, da die im Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,20 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,50 überschritten wird.

   Gemäß Planung soll auf dem 990 m² großem Grundstück ein Neubau errichtet werden. Entsprechend der vorgelegten Planung würden sich dabei eine GRZ von 0,2470 sowie eine GFZ von 0,5664 ergeben. In die GRZ ist nach Auffassung der Verwaltung die als Hauptnutzfläche geplante Dachterrasse der OG – Wohnung in die GRZ und ebenso als überdeckter Freisitz gemäß Bebauungsplan (Ziffer A.3.g) in die GFZ miteinzurechnen.

Ebenso überschreitet im nordwestlichen Bereich die Tiefgarage die Baugrenze. Ferner beantragt der Antragsteller eine Abweichung von der Stellplatzsatzung, dass er das Flachdach des Autoaufzugs ohne extensive Dachbegrünung ausführen darf, weil mit Dachbegrünung die zulässige Wandhöhe von 3,0 m an der Grundstücksgrenze mit 3,24 m knapp überschritten werden würde.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. GR um ca. 42 m², resultierend aus der Dachterrasse (= Hauptnutzfläche der Wohnung im OG) auf eine GRZ von 0,2470 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zul. GF um ca. 61 m² auf eine GFZ von 0,5664 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Tiefgarage in nordwestlichen Bereich teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wegen einer sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzung kann vorerst nicht erteilt werden.

4. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung eines Flachdaches auf dem Autoaufzug ohne extensive Dachbegrünung wird nicht erteilt.

5. 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 geringe naturschutzfachliche Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

   Auf dem Grundstück befinden sich im südlichen Bereich zwei besonders erhaltenswerte und vitale Bäume (siehe Abb. 1). Eine sehr große und schöne, ortsbildprägende Rotbuche (Baum Nr. 7) in der Südwestecke und eine ebenso ortsbildprägende Linde (Baum Nr. 13) in der Südostecke des Grundstücks. Um eine Schädigung der beiden Bäume durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, wurde im Vorfeld das Baufeld ausgemessen und abgesteckt, um die Außengrenzen der TG festzustellen. Dabei kommt es, wenn man den Arbeitsbereich der Spundwände für die Außenwände der TG dazurechnet, zu geringen Überschneidungen im geschützten Traufbereich der Bäume. Damit bei den Abgrabungen keine Wurzeln der Bäume verletzt werden, wurde vorab jeweils ein Wurzelsuchgraben bei beiden Bäumen erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass in diesem Bereich nur ein geringer Anteil an dünnen Feinwurzeln besteht (siehe Abb. 2). Das bedeutet, wenn in diesem Bereich abgegraben und gespundet wird, kein Wurzelvorhang vorab errichtet werden muss. Sollte der Bereich aber weiter in Richtung Baum verschoben werden, muss die Lage neu bewertet werden. Unbedingt muss **vor Beginn** der Bauarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun errichtet und durch die Abt. Umwelt bei einem Vorort-Termin abgenommen werden (siehe Infoblatt „Baumschutz auf Baustellen“).

   In der Nordostecke des Grundstücks stehen zwei Birken. Der westliche der beiden Bäume (Baum Nr. 2) steht unmittelbar im Baufeld für die geplante Zufahrt zur TG und hat auch schon eine beginnende eingeschränkte Vitalität. Deshalb wird die Fällung der Birke genehmigt. Bei der Erstellung der wasserdurchlässigen Pflasterung muss aber unbedingt darauf geachtet werden, dass die Wurzeln der verbleibenden Birke (Baum Nr. 1) nicht beschädigt und entfernt werden. Dies könnte auch zu einer Beeinträchtigung der Statik des Baumes führen.

Im Nordwesten des Grundstücks waren ursprünglich vier Nadelbäume (3 Serbische Fichten und 1 Thuje, Baum Nr. 3-6) gestanden, die aber nicht mehr verkehrssicher waren und mit separatem Baumfällbescheid Sg44_1735_22611 zur Fällung genehmigt wurden.

Für die geplanten Ersatzpflanzungen Baum Nr. 14 und 15 muss noch die Größenangabe Hochstamm, Sol.3xv.mDb., 18-20 cm in der Legende des Freiflächengestaltungsplanes nachgetragen werden.

Abb.1: Rotbuche und Linde ortsbildprägend, mit Wurzelsuchgraben

Abb. 2: Wurzelsuchgraben, nur geringer Anteil an Feinwurzeln

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ 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. 01 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

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

Bei der Durchsicht der eingereichten Pläne zum Bauantrag ist allerdings aufgefallen, dass im vorgelegten Entwässerungsplan und in der Erklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der geplanten Ersatzpflanzungen der Bäume Nr. 14 und 15 eine Rigole und ein Reinigungsschacht geplant sind. Dies kollidiert mit den Ersatzpflanzungen, da die zukünftigen Bäume ihr Wurzelwerk nicht entwickeln können. Dieser Bereich müsste umgeplant werden oder der Standort der Ersatzpflanzungen verändert werden. Grundsätzlich ist der Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu begrüßen.

Zur Frage einer Befreiung der Begrünung des Daches für den Autolift würde es die Abt. Umwelt begrüßen, wenn der Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften abgelehnt würde und es baurechtlich eine Ausnahmegenehmigung für eine Bauhöhe von wie angegeben 3,24 m geben könnte, um das Flachdach mit einer Fläche von ca. 30 qm extensiv zu begrünen, wie in der Stellplatzsatzung unter § 5 festgesetzt, sofern technisch keine andere Lösung möglich ist. Eine Fläche in dieser Größe bietet erhebliche Wirkung für den Insektenschutz bei einer entsprechenden Bepflanzung.

Außerdem ist noch aufgefallen, dass in den vorgelegten Eingabeplänen Grundrisse/Schnitte und Lageplan, sowie im Entwässerungsplan der Baumbestand nicht korrekt eingezeichnet wurde, auch bezüglich der Ersatzpflanzungen. Damit in der Interpretation keine Irrtümer entstehen, bitten wir die Pläne zu aktualisieren.

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „Klimaschutzprogramm“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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. (…)“

6. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird 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. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (siehe Anlage) sind zu beachten. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- Da die Baumaßnahme über die Wettersteinstraße (Schulweg und Schulbusstrecke) abgewickelt wird, ist der Bauablauf unbedingt vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße wegen der Kreuzungsnähe und der besagten Schulbuslinie nicht möglich

- Die Entwässerungseingabepläne (Ableitung des Oberflächenwassers und Schmutzwassers) sind mindestens 6 Wochen **vor** Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (https://www.vbs-pullach.de/) einzureichen.
- **Wichtig:** Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser oder Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.

- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlags- beziehungsweise Oberflächenwasser, 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

8.300,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Hinweis an den Antragsteller:
Bei Vorlage einer Austauschplanung in der die GRZ, GFZ eingehalten sowie die extensive Dachbegrünung in die Planung übernommen wurde, wird die Befreiung zur Errichtung der Tiefgarage teilweise außerhalb der Baugrenze im nordwestlichen Bereich des Grundstücks in Aussicht gestellt.
Ebenso kann die Ausnahme wegen einer sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzung (Büronutzung) unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn eine Betriebsbeschreibung für die Büronutzung vorgelegt bzw. dargelegt wird, welche gewerbliche Nutzung für das Bauvorhaben vorgesehen ist.

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

TOP 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Metz fragt nach, was auf dem Grundstück Habenschadenstr. 19 passiert, weil auf dem Grundstück alles abgeholzt und der halbe Hang abgegraben wurde.

Herr Vital gibt bekannt, dass für das Anwesen Habenschadenstr. 19 eine Baugenehmigung vorliegt. In diesem Bereich werden ein Pool, Terrassenflächen und Nebengebäude errichtet.

GRin Zechmeister bittet um eine Überprüfung, ob für den nordöstlichen Bereich in der Waldstraße / Ecke Seitnerstraße eine verkehrsrechtliche Anordnung vorliegt, da in diesem Bereich seit längerer Zeit Bauarbeiten ausgeführt werden und 3 Container auf der Straße stehen.

Herr Vital erkundigt sich bei Herrn Mesenbrink, ob eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragt wurde.

Information zur Nachfrage bei Herrn Mesenbrink:
Es wurde für das Anwesen Seitnerstr. 17 und der Südseite des Anwesens an der Waldstraße eine verkehrsrechtliche Anordnung wegen Bauarbeiten vom 24.01. – 30.06.2022 beantragt und genehmigt. Diese Anordnung beinhaltet auch eine halbseitige Sperrung, so dass auch auf der Südseite des Grundstücks Container auf der Straße stehen dürfen.

GRin Zechmeister bittet die Verwaltung abzuklären, wie mit den langen Zufahrten hinsichtlich der Berechnung zur Grundflächenzahl (GRZ) umzugehen ist. Sie hätte gerne eine schriftliche Stellungnahme vom Landratsamt München, ob diese Zufahrten als Bauland für die Berechnung der GRZ herangezogen werden können oder ob sie von der Grundstücksgröße abzuziehen sind und die verminderte Grundstücksgröße als Bauland für die GRZ – Berechnung betrachtet wird.
Dies betrifft einerseits Grundstücke wo die Zufahrten zum hinteren Grundstück dazugehören (sogenannte Hammergrundstücke) und andererseits Grundstücke wo die Zufahrt auf dem vorderen straßenseitigen Grundstück liegt und das hintere rückwärtige Grundstück über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen wird.
Ihr ist es wichtig, dass bei künftigen Bebauungsplanänderungen gleich ein entsprechender Hinweis gegeben werden kann.

Herr Vital nicht kurz Stellung zu diesem Thema und trägt vor, dass über dieses Thema schon öfters diskutiert wurde und das Landratsamt München die Zufahrten als Bauland ansieht und diese zur Berechnung der GRZ herangezogen werden dürfen. Er wäre sehr verwundert wenn die Sichtweise jetzt im Landratsamt München eine andere wäre. Die Verwaltung wird beim Landratsamt München nochmals bezüglich dieser Thematik nachfragen und tritt mit der Bitte ans Landratsamt München heran auch eine schriftliche Stellungnahme dazu zu bekommen.

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung von den 2. Rettungswegen als Provisorium beim Anwesen Kirchplatz 1 (Rabenwirt) auf dem Bürowege behandelt wurde.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital