

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

Sitzungsdatum: Montag, 16.05.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:55 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Christine Eisenmann

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug ab TOP 5 anwesend.

Dr. Michael Reich

GR Dr. Reich ab TOP 5 anwesend.

Benno Schroeder

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

Cornelia Zechmeister

Holger Ptacek

GR Ptacek ab TOP 5 anwesend.

1. Stellvertreter

Caroline Voit

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most

GR Dr. Most entschuldigt, vertreten durch
GRin Voit.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.04.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9 und 293/12
- 6 Austauschplan vom 02.05.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Büro auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16
- 7 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 8 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

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

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.04.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.04.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

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

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das geplante Bauvorhaben darf max. 0,4049 betragen. Die Prüfung der Bauverwaltung ergab eine GFZ von 0,4056. Der Bauausschuss bewilligt die geringfügige Überschreitung nicht und erteilt deshalb seine Zustimmung nur bis zu einer GFZ von max. 0,4049.

Ebenso wird gefordert, dass die Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze wasserdurchlässig anzulegen ist. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit unter Einhaltung der entsprechenden technischen Norm herzustellen und dem Landratsamt München gegenüber nachzuweisen. Das Landratsamt München wird gebeten, dass der Nachweis als Auflage im Genehmigungsbescheid festgesetzt wird.

Das ursprüngliche Baugrundstück wurde in zwei Grundstücke real geteilt und sollte mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaut werden. Von dieser Planung wird mit dieser Planung wieder Abstand genommen und die beiden Grundstücke sollen mit einem Einfamilienhaus bebaut und die beiden real geteilten Grundstücke wieder verschmolzen werden. Das LRA

München wird gebeten die Verschmelzung der beiden Grundstücke als Auflage in den Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn dem Landratsamt München vorzulegen hat.

Ebenfalls wird das Landratsamt München um Überprüfung gebeten, ob der Stellplatz Nr. 3 nach den geltenden Bauvorschriften (GaStellV, Richtlinien der RAST) anfahrbar ist. Sollte die Anfahrbarkeit nicht gewährleistet sein, ist der Stellplatznachweis nochmals zu überarbeiten.

Des Weiteren wird das Landratsamt München noch gebeten, die fehlenden Unterlagen, einen Vollgeschoßnachweis sowie einen Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachzufordern. Der Vollgeschoßnachweis wurde zwar überschlägig (Maße aus dem Plan gemessen) geprüft und aus Sicht der Bauverwaltung ist das Dachgeschoss auch kein Vollgeschoss, aber dennoch sollten die Unterlagen vervollständigt werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der südlichen und östlichen Terrasse, des südlichen und östlichen Kellerlichtschachts sowie des Pools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nur erteilt, wenn die Überschreitung der Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss max. 80,00 m² beträgt, so dass eine max. GFZ von 0,4049 (Ziffer A.3.e) erreicht wird.
4. 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 wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.“

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen weitere rd. **150 m²** Boden verloren. Der Versiegelungsgrad liegt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenanlagen bei rund 40 %.

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

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

5. 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. – 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 geplante Baumaßnahme ist wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahmen „Erlenstraße 6 und der „Birkenallee 27 (siehe gelbe Markierungen) über die Seitnerstraße/Birkenallee/Erlenstraße/Baumstraße/Seitnerstraße abzuwickeln. Eine Änderung des Bauablaufes ist vorab mit der Straßenverkehrsbehörde und uns abzustimmen.
 - 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.

Hinweis zu Stellplatz 3:

Die Bemessung des PKW-Stellplatz Nr. 3 wird hier entgegen den Richtlinien der RASSt dargestellt. Die Mindestlänge für vorwärts einparkende KFZ's wird entsprechend den Regeln mit 6,70 m Länge bemessen. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik wird somit eine Nutzung für die vorgesehene Art nicht möglich sein. Dies hätte somit zur Folge dass das private KFZ den eigentlich dafür vorgesehene Parkraum nun auf der öffentlichen Verkehrsfläche suchen wird und die Nutzfläche anderweitig verwendet werden würde. (...)"

Hinweis an den Antragsteller:

Die Gemeinde behält sich vor das Kellergeschoss durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüfen zu lassen, da die beiden Räume im Kellergeschoss (Keller I+II) bezüglich ihrer Größe, Belichtung und Fläche eigentlich Aufenthaltsraumqualität haben und deswegen eigentlich auf die GF angerechnet werden müssten. Diese Räume werden nur nicht auf die GF angerechnet, weil sie über Lichtschächte mit einer Rostabdeckung belichtet werden. Dadurch entfällt die Aufenthaltsraumqualität und dürfen deswegen aber bauplanungsrechtlich auch nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden!

Hinweis ans Landratsamt München:

Die Abteilung Umwelt weist nochmals wegen der Fällung der Douglasie ohne Genehmigung auf das Ordnungswidrigkeitsverfahren des Vorbesitzers Schreiber hin.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplan vom 02.05.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Büro auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

zurückgezogen

TOP 7	Fragestunde der Ausschussmitglieder
--------------	--------------------------------------------

keine

TOP 8	Allgemeine Bekanntgaben
--------------	--------------------------------

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

- Aufteilung eines bestehenden Einfamilienhauses in 2 Wohneinheiten und Ausbau des Dachgeschosses und energetische Sanierung auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 49f, Fl.-Nr. 228/66

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital

