

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.06.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:05 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most

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

Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Renate Grasse
Angelika Metz
Sebastian Westenthanner

Schriftführer/in

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

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

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

GR Dr. Bekk entschuldigt, vertreten durch
GRin Grasse.

Christine Eisenmann

GRin Eisenmann entschuldigt, vertreten durch
GR Westenthanner.

Dr. Michael Reich

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GRin Metz.

1. Stellvertreter

Caroline Voit

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

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 16.05.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lärmschutzwandanlage auf dem bestehenden Lärmschutzwall im Bereich des Abschnittes zwischen dem nördlichen Ende der Römerstraße und der Wolfratshauer Str. 44/Bundesstraße 11. Fl.-Nrn. 378,312/1,315/2
- 6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Aufstellpools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 24, Fl.-Nr. 229/53
- 7 Austauschplan (Eingang 23.05.2022) zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung 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 zur Freiflächenplanung
- 8 Austauschplan vom 12.05.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
- 9 Antrag auf Baugenehmigung von der "Villa" - Nutzungsänderung von Büro zur ursprünglichen Gaststättennutzung und Wohnen sowie des "Rabenwirts" - Erweiterung Spülküche und Herstellen von Rettungswegen auf dem Anwesen Kirchplatz 1, Fl.-Nrn. 16, 18
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

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

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 16.05.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 16.05.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lärmschutzwandanlage auf dem bestehenden Lärmschutzwall im Bereich des Abschnittes zwischen dem nördlichen Ende der Römerstraße und der Wolfratshäuser Str. 44/Bundesstraße 11. Fl.-Nrn. 378,312/1,315/2

GRin Metz stellt den Antrag, dass der Tagesordnungspunkt vertagt werden soll, da sie der Meinung ist, dass die Lärmschutzwand durch das Aufbringen des Flüsterasphalts nicht mehr notwendig ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 7

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lärmschutzwandanlage auf dem bestehenden Lärmschutzwall im Bereich des Abschnittes zwischen dem nördlichen Ende der Römerstraße und der Wolfratshäuser Straße 44 / Bundesstraße 11 (Fl.-Nrn. 378, 312/1 und 315/2) wird befürwortet.
2. 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 Bauantrages wurden mit den Beteiligten der Abt. Bautechnik und der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Eingriffs-Ausgleichsplanung übernommen.

Die sehr detaillierten und umfangreichen Planungen gehen auf die Erfahrungen mit dem Bauabschnitt 1 zurück und wurden an die neuen Gegebenheiten durch die Firma Steinbacher Consult angepasst. Für den nördlichen Bauabschnitt 2 ergeben sich vor allem auf Grund der niedrigeren Höhe der LSW auch geringere Eingriffe in die Fundamente (Gründung). Trotzdem lassen sich bei einem ungefähren Durchmesser von 80 cm der Fundamente Verletzungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht vermeiden. Damit einhergehend ist die Standsicherheit der betroffenen Bäume (siehe Anlage 04 Draufsicht Teil 1, 2 und 3) nicht mehr gegeben. Lt. Bilanzierung des Gutachterbüros GFN müssen 87 Bäume gefällt werden und mit dem Faktor 1:2 durch Sträucher ersetzt werden. Zusätzlich müssen aufgrund der Neuversiegelung noch weitere 150 Sträucher gepflanzt werden.

Zu beachten sind vor allem die durch das Gutachterbüro GFN im Rahmen der saP festgelegten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Artenschutzrecht“. Für den Verlust an potentiellen Habitaten (Höhlungen) müssen vor Beginn der Baumaßnahmen mind. 3 Fledermauskästen und 2 Vogelnistkästen aufgehängt werden, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu erhalten. Auch diese Arbeiten müssen sehr eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Außerdem muss der eingeschränkte Fällungstermin für den Baum Nr. 5 berücksichtigt werden. Als Höhlenbaum besteht die Möglichkeit, dass dieser Baum als Quartier von Fledermäusen ganzjährig genutzt wird. Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, muss der Baum in dem Zeitraum gefällt werden, wenn die Wochenstuben bereits aufgelöst sind und die Winterquartiere noch nicht besetzt sind.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen, sowie die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsplanung beruhen auf den Festsetzungen im Bundesnaturschutzgesetz, Bayerischen Naturschutzgesetz und in der Bayerischen Kompensationsverordnung.

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 6	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Aufstellpools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 24, Fl.-Nr. 229/53
--------------	--

zurückgezogen

TOP 7	Austauschplan (Eingang 23.05.2022) zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 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 zur Freiflächenplanung
--------------	--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung zur Änderung der Freiflächenplanung (Eingang am 23.05.2022) zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V wird nicht befürwortet.

Eine Maßnahmenbeschreibung wurde der Austauschplanung nicht beigefügt. Augenscheinlich beinhaltet die Austauschplanung zur Änderung der Freiflächenplanung insbesondere die Errichtung einer Carportanlage im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 56/15 mit einer Dachfläche von ca. 125 m², die extensiv begrünt werden soll.

Da sich das Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB, im FFH Gebiet Oberes Isartal (8034 371) sowie im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal ein Neubauvorhaben bezüglich des geplanten Carports nicht zulässig und widerspricht den öffentlichen Belangen nach § 35 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen ist die Errichtung des geplanten Carports auch nicht als geplante Baumaßnahme beschrieben worden (Ziffer 5. des Bauantragsformulars) und kann somit auch nicht Antragsgegenstand des Änderungsantrages sein.

Weitere Änderungen waren wegen der fehlenden Maßnahmenbeschreibung für die Gemeinde Pullach i. Isartal nicht ersichtlich.

Ansonsten wird noch auf den Beschluss des Bauausschusses aus seiner Sitzung vom 28.03.2022 verwiesen. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal ergeben sich aus der Austauschplanung keine zusätzlichen Erkenntnisse die zu einer Befürwortung des Antrages führen würde. Somit behält auch der Beschluss vom 28.03.2022 weiterhin seine Gültigkeit.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **die Stellungnahmen und Anträge der Umweltschutzabteilung (s. Anlage), insbesondere**

Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020

Az. Sg41_1735_21067 vom 23.07.2021

Az. Sg41_1735_22106 vom 25.03.2022

behalten in Bezug auf die neuerliche Austauschplanung weiterhin ihre Gültigkeit. Das Gremium wird nachdrücklich gebeten, deren Inhalte für die Entscheidungsfindung zu beachten und anzuwenden.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung der Freiflächen kann davon ausgegangen werden, dass die im Frühjahr durchgeführten Baumpflanzungen nun im Wesentlichen in den vorliegenden Freiflächengestaltungsplan übertragen worden sind und übereinstimmen. Die restlichen Gehölzpflanzungen fehlen teilweise noch in natura. Von Seiten unserer Abteilung besteht damit Einverständnis.

Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“ vom 18.02.1986, § 5 (1), bedarf der Erlaubnis, „*wer beabsichtigt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern (...)*“. Davon sind die nun beantragten Carports, Terrassen, Tore und sonstige Überdachungen betroffen. Neben der Landschaftsschutzgebietsverordnung müssen in diesem Zusammenhang auch die Rechtsvorschriften des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und die FFH-Richtlinie NATURA 2000, FFH-Gebiet 8034-371 Oberes Isartal, und deren geschützte Lebensräume sowie die eingetragenen Biotope der Biotopkartierung „Flachland“ und das Ökoflächenkataster angewendet werden. Teilweise sollen die baulichen Anlagen darauf errichtet werden (s. insbes. Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020).

Wir beantragen hiermit bei der Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung im Hinblick auf die o. g. wald- und naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften zu prüfen und gemäß der Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) bzw. Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Unabhängig von dieser Stellungnahme wird ebenfalls beantragt, der Gemeindeverwaltung bzw. dem Gremium eine schriftliche Rückmeldung zur aktuellen Baueinstellungsverfügung und insbesondere zum Stand der beantragten Ordnungswidrigkeitenverfahren zu geben. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Austauschplan vom 12.05.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
--------------	---

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 12.05.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Abstandsflächensatzung gemäß Art. 63 BayBO wird wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen im Ober- und Dachgeschoss zwischen den beiden Häusern B + C wird befürwortet.
Begründet wird dies, dass einerseits durch das abrücken der beiden Häuser im OG + DG an der Gistlstraße eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung entsteht. Andererseits handelt es sich bei den beiden Häusern um Gebäude innerhalb der WEG, die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können nachgewiesen werden.
Durch die vorgelegte Planung wird auch eine bessere Belichtung, Belüftung und Besonnung des Erschließungshofes zwischen den drei Häusern gewährleistet.
Als Kompensation wird auf den gegenüberliegenden Außenwänden im OG + DG auf Fensteröffnungen verzichtet.
Die Erteilung der Abweichung von der Abstandsflächensatzung läuft dem Planungsziel der Gemeinde Pullach i. Isartal aus den o.g. Gründen nicht zuwider.
3. Zur Entscheidung über die beiden anderen Abweichungen bezüglich der Rampenneigung sowie der beiden Fenster am Rettungsweg aus der TG wird für das Landratsamt München das gemeindliche Einvernehmen nicht benötigt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird mit folgenden Nachtrag zur Stellungnahme vom 07.12.2021 Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **Nachtrag zur Stellungnahme vom 07.12.2021:** Die Zufahrtsgestaltung der Tiefgarage zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde entsprechend der vorliegenden Planung zu steil angesetzt. Hier entspricht die Querneigung nicht den Richtlinien für den Ausbau von Grundstückszufahrten. Diese ist mit einer maximalen Querneigung von kleiner als 6% neu zu überplanen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung von der "Villa" - Nutzungsänderung von Büro zur ursprünglichen Gaststättennutzung und Wohnen sowie des "Rabenwirts" - Erweiterung Spülküche und Herstellen von Rettungswegen auf dem Anwesen Kirchplatz 1, Fl.-Nrn. 16, 18
--------------	---

Beschluss:

1. Am 11.10.2021 fand eine Begehung des Objekts (Gaststätte Rabenwirt / Villengebäude) durch das Landratsamt München statt, im Rahmen derer stichprobenartig die Belange des Brandschutzes sowie die Nutzungen überprüft wurden.

Dabei wurde festgestellt, dass für den Gebäudekomplex gemäß Schreiben des Landratsamtes München vom 27.12.2021 nur für das Gaststättengebäude des Rabenwirts sowie für den Umbau der Raiffeisenbank Baugenehmigungen vorliegen. Für die Apotheke liegt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Fenstereinbau vor.

Weitere bauaufsichtliche Genehmigungen liegen dem Landratsamt München nicht vor.

Aus diesem Grund handelt es sich für alle anderen Nutzungen, die in dem Gebäudekomplex vorhanden sind bzw. geplant werden, baurechtlich um eine Neubetrachtung und es ist eine Neugenehmigung erforderlich.

Um eine bauaufsichtliche Genehmigung für vorhandene Nutzungen zu erhalten bzw. die festgestellten Mängel des Brandschutzes zu beseitigen wurde der Eigentümer aufgefordert einen Bauantrag vorzulegen.

Der eingereichte Antrag auf Baugenehmigung wird aus nachfolgenden Gründen bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 04.07.2022 **zurückgestellt**:

- Grundsätzlich bekennt sich das Gremium zu dem denkmalgeschützten, historischen Gaststättengebäude mit seiner Freiterrasse sowie dem Villengebäude in der Ortsmitte. Jedoch sieht der Ausschuss auch Probleme (zunehmender Verkehr, Parkplatzprobleme in der Ortsmitte), denn in den letzten Jahren wurden die Nutzungen in beiden Gebäuden (Rabenwirt / Villa) stetig ausgeweitet.
- Der Bauausschuss wünscht eine zeitnahe Besichtigung des Rabenwirts und der Villa.
- Die beantragte Nutzung der Terrasse mit 200 Sitzplätzen scheint mit der tatsächlichen Nutzung nicht übereinzustimmen, denn laut der „Rabenwirt – Homepage“ wird das Platzangebot mit bis zu 380 Gäste auf der Terrasse mit neuer Außenbar (ist in den Plänen überhaupt nicht dargestellt) beschrieben.
D.h., dass die Pläne auf die tatsächliche Nutzung angepasst werden müssen.
- Die Fällung der beiden Bäume soll unbedingt vermieden werden, denn diese beiden Bäume auf der Terrasse des Gaststättengebäudes haben einen ortsbildprägenden Charakter bzw. einen sehr hohen Stellenwert für das zentrale Ortsbild der Gemeinde Pullach i. Isartal.
- Grundsätzlich sieht die Verwaltung alle in den beiden Gebäuden vorhandene Nutzungen nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.
Die Problematik bei diesem Bauantrag ergibt sich aus dem zu führenden Stellplatznachweis.
Hinsichtlich der Topographie des Grundstücks können die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
Auch können die Stellplätze nicht auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden, da ein solches Grundstück in der Ortsmitte nicht vorhanden ist.
Weitere Möglichkeiten, dass der Stellplatznachweis geführt werden kann, sind die Stellplatzablöse sowie die Abweichung von der Stellplatzsatzung.

Aus der Diskussion ergab sich, dass die Stellplatzablöse derzeit die favorisierte Lösung ist und ein zumutbarer Stellplatzablösebetrag, der für beide Seiten akzeptabel ist, festgelegt werden soll. Als Grundlage hierfür könnten die Herstellungskosten für einen Stellplatz dienen.

- Ebenso sind die Inhalte der beiden Stellungnahmen (Abteilung Umwelt, Ziffer 2 und Bautechnik, Ziffer 3.) in die Genehmigungsplanung einzuarbeiten.
- Die Verwaltung wird beauftragt im Archiv nach historischen bzw. alten Plänen / Unterlagen / Genehmigungen weiter zu suchen.
Hierzu soll auch Kontakt mit Herrn Dr. Körner vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen werden, ob es zum Zeitpunkt der Eintragung in die Denkmalliste, Planunterlagen gibt, aus denen vorhandene / genehmigte Nutzungen ersichtlich sind.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen. Diese begründen sich im Wesentlichen darauf, dass zum einen ein gemäß §7 Abs. 2ff. BauVorIV u. § 5 Abs. 3 BaumSchV notwendiger Freiflächengestaltungsplan fehlt und zum anderen, dass das Anwesen im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ liegt und somit erlaubnispflichtig ist (s. § 5 (1)).

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich besprochen. Per E-mail wurde am 07.03.2022 darauf hingewiesen, dass die beiden im Baumbestandsplan zu Fällung beantragten Bäume auf der Terrasse einen „hohen Stellenwert für das zentrale Ortsbild der Gemeinde (ortsbildprägender Charakter)“ haben.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass ein Fällungsantrag für die Bäume (Nr. 2 Kastanie und Nr. 3 Linde) nur im Zusammenhang mit etwaigen notwendigen Umbauten der Terrasse oder des Kellergeschosses gestellt werden kann. Aus verkehrsrechtlichen Gründen oder auf Grund der Vitalität lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt kein Fällungsgrund ableiten. Die Bäume sind sehr gesund und vital (s. Abb. 1 u. 2). Allerdings liegen zumutbare Beeinträchtigungen im Bereich des Terrassenbelages vor, da die Bäume durch ihre Größe und das damit verbundene Wurzelwachstum an mehreren Stellen die Platten angehoben haben (s. Abb. 3 bis 5). Ob Schäden in oder an dem Gebäude vorliegen und diese auf die Wurzelaktivitäten zurückzuführen sind, erschließt sich nicht aus den eingereichten Dokumenten. Hierzu wären ein separat vorzulegendes Baugutachten und eine Beweissicherung notwendig. Der Standort der Bäume ist lt. EGP Lageplan Grundriss und dem Grundriss Untergeschoss eindeutig außerhalb der Stützmauer des Untergeschosses. Auch stehen die im Bauantrag aufgeführten Maßnahmen „Erweiterung Spülküche und Herstellen von Rettungswegen“ in keinem sachlichen Zusammenhang mit einer notwendigen Baumfällung.



Abb. 1: Baum Nr. 2 Kastanie



Abb. 2: Baum Nr. 3 Linde



Abb. 3: Verschiebungen und Anhebungen des Terrassenbelags



Abb. 4 und 5: Verschiebungen, Anhebungen und Risse des Terrassenbelags



Eine bautechnische Ertüchtigung des Plattenbelags auf der Terrasse des Rabenwirts ist, wenn sie baumschonend durchgeführt wird, möglich und dem Eigentümer aufgrund der hohen Bedeutung der Bäume zumutbar. Hier könnte beispielsweise ein neuer Untergrund wurzelschonend mit Druckluft bzw. Absaugtechnik eingebaut werden. Wichtig ist, dass ein zukünftiger Plattenbelag weiterhin wasserdurchlässig verbaut wird und somit die Versorgung der Wurzeln gewährleistet bleibt.

Aus den oben erwähnten Gründen wird daher eine Fällung der Bäume Nr. 2 Kastanie und Nr. 3 Linde zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigt.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“:

- 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 nicht zu genehmigen. Die Verwirklichung des Bauvorhabens ist ohne eine Entfernung der Bäume möglich. Die Bäume haben keine Altersschäden, Krankheit oder Einbußen der Vitalität, weshalb sie weiterhin ihre Schutzwürdigkeit besitzen.**
- 2. Nach Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“ § 5 (1) bedarf der Erlaubnis wer beabsichtigt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern und wer beabsichtigt, Bäume, Hecken oder sonstige Gehölze außerhalb des Waldes zu beseitigen oder zu beschädigen.**

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.

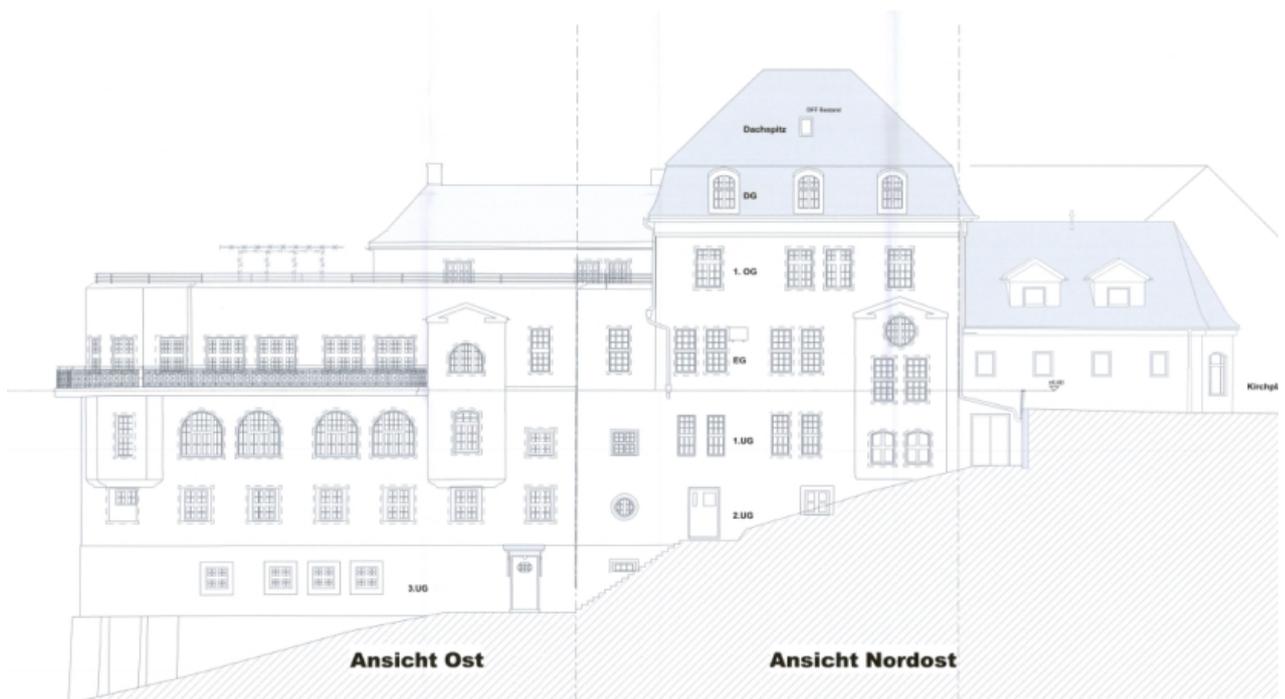
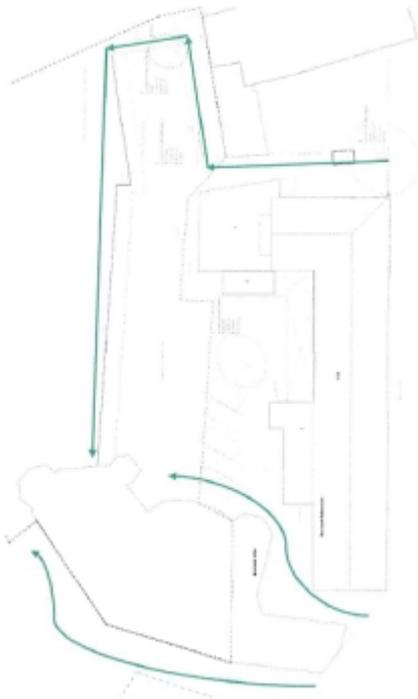
Bei einer etwaigen Wiedervorlage des Bauvorhabens bitten wir, besonderes Augenmerk auf die Inhalte des gemeindlichen Merkblattes zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu legen. (...)

- 3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses: „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG kann vorerst aus folgenden Gründen keine Zustimmung zu einer Baugenehmigung seitens der Straßenbaulast erfolgen.**

Zuwegung; Rettungsweg und Angriffsweg der Feuerwehr – Nördlicher Abgang des Villengebäudes:

Freiflächenplan:

Angriffswege der Feuerwehr



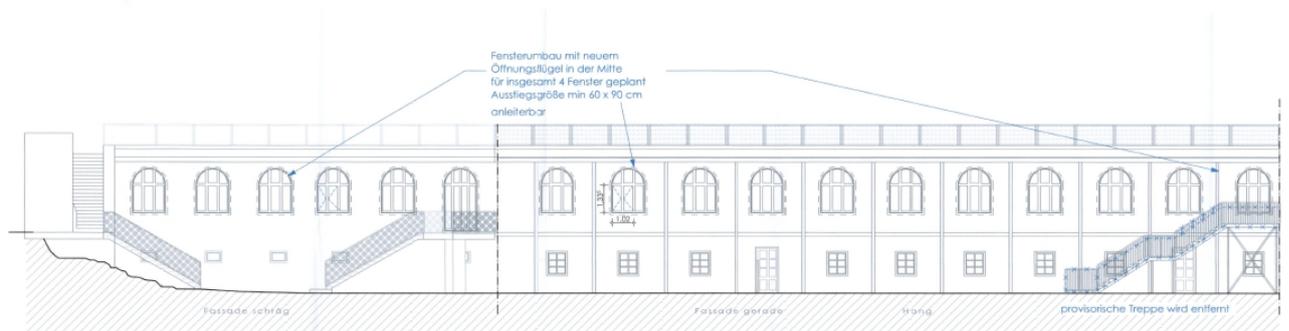
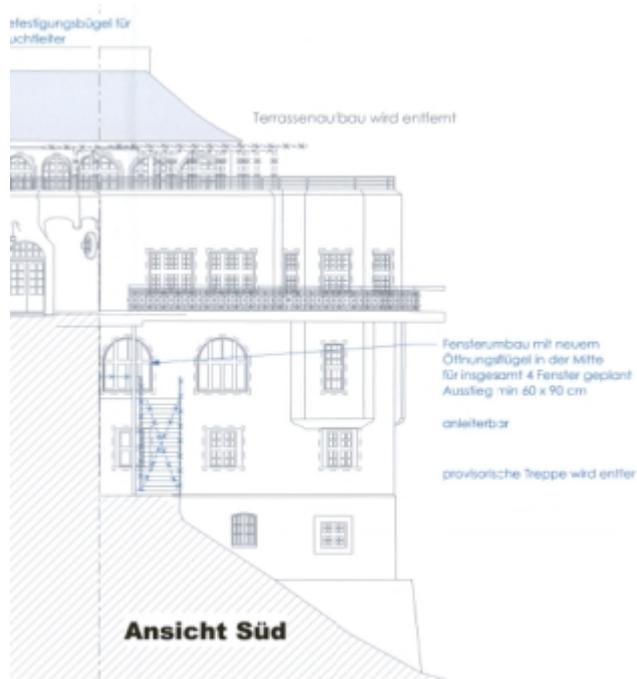
„Auszug aus dem Brandschutzgutachten – Brandschutz Keiner vom 19.05.2022“

Im Bereich des nördlichen Villengebäudes werden seit Jahren die beiden Gebäudezugänge als auch die Rettungswege über die bestehende öffentliche Treppenanlage „Bürgerhaus“ abgewickelt und geduldet. Eine Dienstbarkeit die die Mitnutzung des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungs-, Räum-, Streu- und Unterhaltungspflicht regelt, liegt nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Es kann daher derzeit nicht von einer gesicherten Erschließungssituation ausgegangen werden.

Die Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit wäre aber aus Sicht der Abteilung Bautechnik möglich.

Östlicher Abgang in Richtung Isartal:

Hangsituation/Geologie:



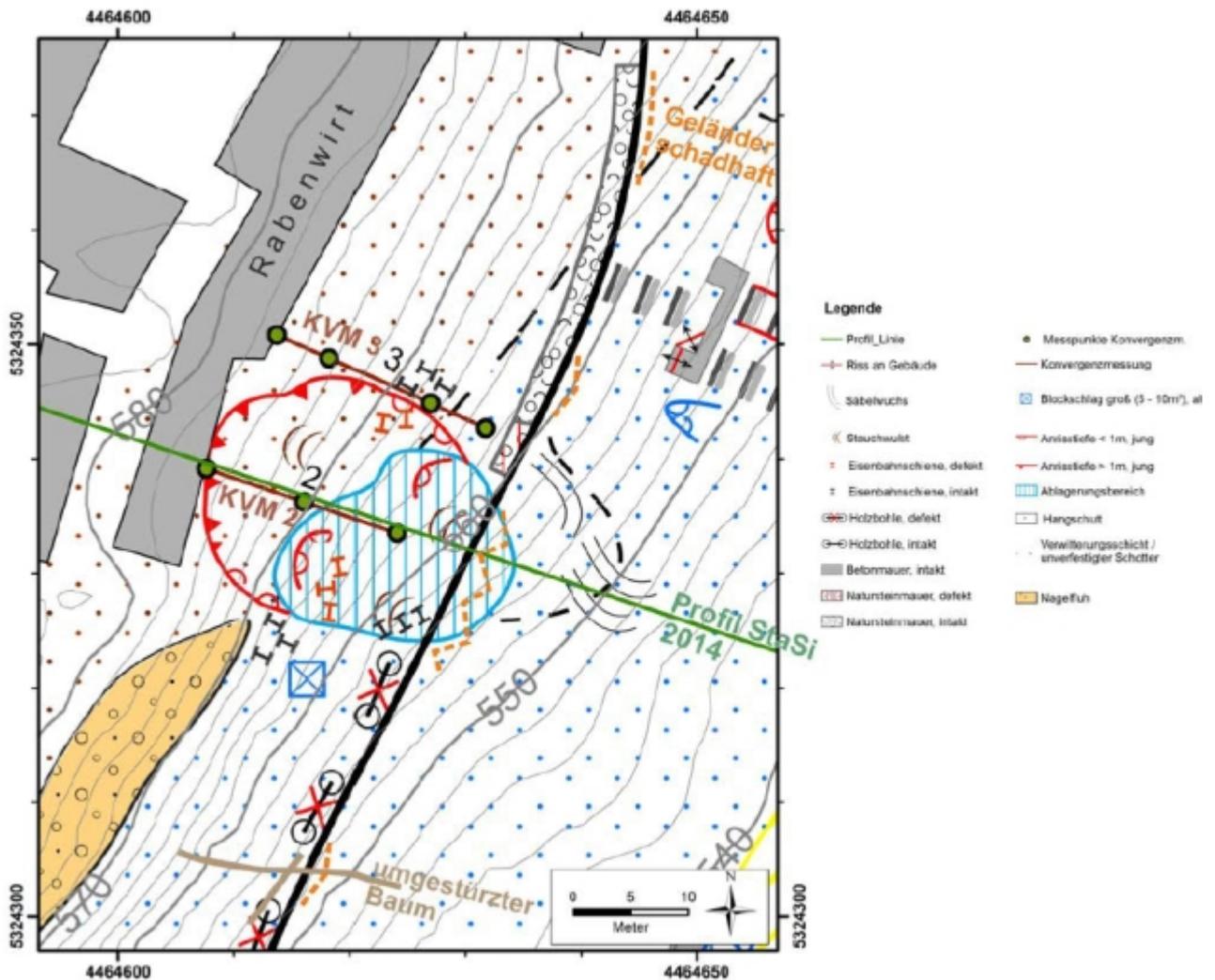


Abb. 2 Aktualisierte Detailaufnahme um den Schadensbereich (Erstaufnahme 2014 [U 1], aktualisiert 2017).

Ein von der Gemeinde beauftragtes Gutachten zur Hangsituation „GeoAtlas“ zeigt dass sich dieser auch besonders im Bereich des Rabenwirtes jährlich verschlechtert und es hier immer wieder zu Erosionen kommt, die den unterhalb des Rabenwirtes vorbeilaufenden Weg immer wieder verschütten (größere Erosionen: 2013 und 2019). Die Rutschbewegungen des Hangs werden dadurch begünstigt, dass der Eigentümer/Betreiber den immer wieder aufkommenden Bewuchs regelmäßig zurückschneidet. Empfehlungen von Seite der Gemeinde den Hang technisch zu sichern, wurden bisher nicht aufgenommen.

Da der Hang Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Isartal ist, wurden bei den Gespräche federführend von der Unteren Naturschutzbehörde und dem ALEF geführt.

Bei der Fundamentierung der Treppenanlage ist daher die geologisch instabile Situation des Baugrunds zu berücksichtigen. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik sollte die Planung der Treppen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Standsicherheit des unter der Treppe liegenden Isarhangs beinhalten.

Entsprechend der zuvor genannten Situation und zum Schutz des unteren verlaufenden Treppenweges wird dieser Bereich derzeit durch die Gemeinde jährlich überprüft. Hier wurden im letzten Jahr zusätzlich zwei Konvergenzmesstrecken aufgebaut, welche hier fachlich durch ein geologisches Büro betreut werden. Die Kosten hierfür werden derzeit durch die Gemeinde getragen.

Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist daher die weitere Begutachtung, Sicherung und der Unterhalt des entsprechenden privaten Hangabschnittes in einer Dienstbarkeit oder Vereinbarung zur Hangsituation zu regeln. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten sind dann durch den Antragsteller/Eigentümer entsprechend zu übernehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
--

Beschluss:

1. Für das antragsgegenständliche Grundstück Fl.-Nr. 130/16 wurden 2 Bauanträge eingereicht. Dabei soll das Grundstück mit 2 Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Einzelgaragen bebaut werden. Da aus Sicht der Bauverwaltung beide Häuser als Einheit zu sehen sind, bezieht sich der Beschluss auf beide Häuser.
Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit jeweils zwei Garagen (Haus 1 + 2) wird nicht befürwortet, da zum einen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen bestehen (siehe Ziffer 4.). Zum anderen sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sie müssen in jedem Fall mindestens 5 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m zur Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Entsprechend der vorgelegten Planung wird die an Haus 2 angebaute Garage in einer Entfernung von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie und einer Zufahrt mit einer Länge von ca. 44 m geplant bzw. erschlossen.
Das Ziel der Planung das Garagen grundsätzlich nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein dürfen war, dass die Versiegelung der Grundstücke mit Zufahrten und Garagen auf das erforderliche Minimum reduziert wird. Dieses Planungsziel ist bei der vorgelegten Planung nicht erkennbar. Das Grundstück ist jederzeit bebaubar, wenn die Festsetzung des Bebauungsplanes eingehalten wird. Aus diesem Grund kann die beantragte Befreiung nicht erteilt werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung an die an Haus 2 angebaute Garage in einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie, anstatt der max. zulässigen 20 m (Ziffer A.6.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung in der der Stellplatznachweis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt sowie die naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen mit der Abteilung Umwelt gelöst wurden, weisen wir in Bezug auf die beiden Einfamilienhäuser auf folgendes hin.
Entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) sind das Kinderspielzimmer und der Fitnessraum kein Aufenthaltsraum und werden nach der vorgelegten Planung derzeit nicht auf die Geschossfläche angerechnet.
Das heißt jedoch auch, dass die Räume im Dachgeschoss keine Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung sein können, sondern „nur“ Nutzfläche (siehe § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV), aber als Wohnfläche wurden sie in der Wohnflächenberechnung ausgewiesen. Das gleiche gilt im Übrigen auch für den Hobbyraum im KG.
Bei genauer Betrachtung der vorgelegten Planung, suggeriert das „aufgeblasene“ Volumen im Dachgeschoss sowie die geplanten 4 Quergiebeln, dass das Dachgeschoss zu Aufenthaltszwecken genützt werden könnte.

Nur geringfügige Änderungen bei der Bauausführung könnten gravierende bauplanungsrechtliche Folgen haben (z.B. Vergrößerung der Fensteröffnungen bzw. Fensterflächen – dazu zählen auch Dachflächenfenster), die dann im Ergebnis dazu führen, dass diese Räume objektiv dann die Eignung eines Aufenthaltsraumes haben, würden die jeweiligen Räume sowie der Treppenraum samt Umfassungswand auf die GFZ angerechnet werden.

Das wiederum wird dazu führen, dass die im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden würde.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erteilt werden wird!

Ebenso weisen wir darauf hin, dass wenn die Planung so wie geplant verwirklicht werden würde, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen zu lassen. Ziel der bauaufsichtlichen Überprüfung wird sein, ob der Fitnessraum sowie das Kinderspielzimmer im Dachgeschoß bzw. der Hobbyraum im Kellergeschoß in Bezug auf die objektive Aufenthaltsraumqualität (Änderung der Belichtung) gemäß der Baugenehmigung wie geplant auch errichtet worden sind.

Zugleich werden wir in der Beschlussfassung für die Austauschplanung das Landratsamt München darum bitten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass der Fitnessraum, das Kinderspielzimmer im Dachgeschoß sowie der Hobbyraum im Kellergeschoß nicht als Aufenthaltsraum genützt werden darf bzw. die Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist und das im Plan die o.g. Räume im Dach- und Kellergeschoß mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt werden.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht besprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das Bauvorhaben mit den eingereichten Eingabeplänen und dem geplanten Stellplatznachweis von Seiten der Abt. Umwelt nicht, bzw. nur nach vorangehender Abstimmung mit unserer Fachabteilung mit weiterführenden Auflagen genehmigt werden.

Im Befreiungsantrag des Antragsstellers vom 31.05.22 wird darauf hingewiesen, dass „keine nachbarschützenden Belange betroffen sind“. An der Nordwestecke des Grundstücks stehen aber auf der Seite des Nachbargrundstücks Münchener Str. 12 zwei Linden und eine Buche. Die Bäume ragen mit ihren Kronen und dem Wurzelbereich weit in das Grundstück des Antragsstellers. Die Bäume sind sehr vital und unbedingt erhaltenswert (s. Abb. 1). Im Bereich der Grundstückszufahrt ist jedoch ersichtlich, dass es durch das Wurzelwachstum der Linden schon zu Anhebungen im Pflasterbereich gekommen ist (s. Abb. 2). Aus dem vorgelegten Baumbestandsplan ist nicht erkennbar, ob der bestehende Einfahrtsbereich neu gepflastert werden soll oder ob die vorhandene Pflasterung erhalten bleibt und nur nach hinten verlängert wird. Da es sich um den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Bäume handelt (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) dürfen Abgrabungen und Pflasterungen nur baumschonend mittels Absauge- oder Drucklufttechnik durchgeführt werden. Für die Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes kann und muss auf jeden Fall die bestehende Einfahrt genutzt werden.



Abb. 1: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück Abb. 2: Anhebungen des Pflasters

Des Weiteren weist der Antragssteller im Befreiungsantrag darauf hin, dass „nach örtlicher Baumschutzverordnung die Fällung eines Nadelbaums mit unter 100 cm Stammumfang zulässig wäre“. Das ist so nicht richtig. Nach örtlicher Baumschutzverordnung § 4 (1) sind Nadelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm in einem Meter Höhe geschützt. Demzufolge muss auch die „Erklärung über schützenswerte Bäume“ abgegeben werden. Da es sich bei dem beantragten Baum, mit einem Stammumfang lt. BBPlan von 0,85 cm, um eine Serbische Fichte handelt, die unter der großen Fichte steht und in ihrem Wachstum stark behindert ist, als auch eine eingeschränkte Vitalität aufweist, kann die Fällung des Baumes nach Antragsstellung von Seiten der Abt. Umwelt genehmigt werden.

Weitere Bedenken von Seiten der Abt. Umwelt bestehen im Bereich der geplanten Garagen auf der W-Seite des Grundstücks. Da die Garagen außerhalb der Baugrenze geplant sind und weit in den schützenswerten Kronenbereich (Kronentrauf plus 1,5 m) der Fichte und Kiefer ragen, würde es hier zu erheblichen Beschädigungen der Baumwurzeln kommen. Diese würden zum einen die Versorgung der ohnehin schon stark in ihrer Vitalität eingeschränkten Bäume beeinträchtigen und zum anderen unter Umständen die Standsicherheit der Bäume gefährden. Um das Bauvorhaben wie geplant zu realisieren, müssten entweder vorab baumschützende Maßnahmen (Wurzelvorhang, Baumschutzzaun) umgesetzt werden oder die Fällung der beiden Nadelbäume beantragt werden und durch adäquate Ersatzpflanzungen aus zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung kompensiert werden. Die beiden Ersatzpflanzungen könnten auch auf das vordere und hintere Grundstück aufgeteilt werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Serbische Fichte wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren

Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren hat.

Zu beachten ist daher, dass **vor** Beginn des Abrisses und der Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für die in der Südwestecke des Grundstücks stehenden Bäume, 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 Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

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.

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. (...)

5. 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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - 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 **4.300,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

Beschluss:

1. Für das antragsgegenständliche Grundstück Fl.-Nr. 130/16 wurden 2 Bauanträge eingereicht. Dabei soll das Grundstück mit 2 Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Einzelgaragen bebaut werden. Da aus Sicht der Bauverwaltung beide Häuser als Einheit zu sehen sind, bezieht sich der Beschluss auf beide Häuser.
Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit jeweils zwei Garagen (Haus 1 + 2) wird nicht befürwortet, da zum einen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen bestehen (siehe Ziffer 4.). Zum anderen sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sie müssen in jedem Fall mindestens 5 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m zur Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Entsprechend der vorgelegten Planung wird die an Haus 2 angebaute Garage in einer Entfernung von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie und einer Zufahrt mit einer Länge von ca. 44 m geplant bzw. erschlossen.
Das Ziel der Planung das Garagen grundsätzlich nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein dürfen war, dass die Versiegelung der Grundstücke mit Zufahrten und Garagen auf das erforderliche Minimum reduziert wird. Dieses Planungsziel ist bei der vorgelegten Planung nicht erkennbar. Das Grundstück ist jederzeit bebaubar, wenn die Festsetzung des Bebauungsplanes eingehalten wird. Aus diesem Grund kann die beantragte Befreiung nicht erteilt werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung an die an Haus 2 angebaute Garage in einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie, anstatt der max. zulässigen 20 m (Ziffer A.6.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung in der der Stellplatznachweis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt sowie die naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen mit der Abteilung Umwelt gelöst wurden, weisen wir in Bezug auf die beiden Einfamilienhäuser auf folgendes hin.
Entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) sind das Kinderspielzimmer und der Fitnessraum kein Aufenthaltsraum und werden nach der vorgelegten Planung derzeit nicht auf die Geschossfläche angerechnet.
Das heißt jedoch auch, dass die Räume im Dachgeschoss keine Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung sein können, sondern „nur“ Nutzfläche (siehe § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV), aber als Wohnfläche wurden sie in der Wohnflächenberechnung ausgewiesen. Das gleiche gilt im Übrigen auch für den Hobbyraum im KG.
Bei genauer Betrachtung der vorgelegten Planung, suggeriert das „aufgeblasene“ Volumen im Dachgeschoss sowie die geplanten 4 Quergiebeln, dass das Dachgeschoss zu Aufenthaltszwecken genützt werden könnte.
Nur geringfügige Änderungen bei der Bauausführung könnten gravierende bauplanungsrechtliche Folgen haben (z.B. Vergrößerung der Fensteröffnungen bzw.

Fensterflächen – dazu zählen auch Dachflächenfenster), die dann im Ergebnis dazu führen, dass diese Räume objektiv dann die Eignung eines Aufenthaltsraumes haben, würden die jeweiligen Räume sowie der Treppenraum samt Umfassungswand auf die GFZ angerechnet werden.

Das wiederum wird dazu führen, dass die im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden würde.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erteilt werden wird!

Ebenso weisen wir darauf hin, dass wenn die Planung so wie geplant verwirklicht werden würde, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen zu lassen. Ziel der bauaufsichtlichen Überprüfung wird sein, ob der Fitnessraum sowie das Kinderspielzimmer im Dachgeschoß bzw. der Hobbyraum im Kellergeschoß in Bezug auf die objektive Aufenthaltsraumqualität (Änderung der Belichtung) gemäß der Baugenehmigung wie geplant auch errichtet worden sind.

Zugleich werden wir in der Beschlussfassung für die Austauschplanung das Landratsamt München darum bitten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass der Fitnessraum, das Kinderspielzimmer im Dachgeschoß sowie der Hobbyraum im Kellergeschoß nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden darf bzw. die Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist und das im Plan die o.g. Räume im Dach- und Kellergeschoß mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt werden.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.

Das östlich gelegene Haus 2 des oben genannten Bauantrags ist nur im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu Haus 1 zu sehen. Daher gelten die unten aufgeführten Festlegungen auch für das separat beantragte Bauvorhaben Haus 2 und sind inhaltlich gleichlautend übernommen:

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht besprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das Bauvorhaben mit den eingereichten Eingabeplänen und dem geplanten Stellplatznachweis von Seiten der Abt. Umwelt nicht, bzw. nur nach vorangehender Abstimmung mit unserer Fachabteilung mit weiterführenden Auflagen genehmigt werden.

Im Befreiungsantrag des Antragsstellers vom 31.05.22 wird darauf hingewiesen, dass „keine nachbarschützenden Belange betroffen sind“. An der Nordwestecke des Grundstücks stehen aber auf der Seite des Nachbargrundstücks Münchener Str. 12 zwei Linden und eine Buche. Die Bäume ragen mit ihren Kronen und dem Wurzelbereich weit in das Grundstück des Antragsstellers. Die Bäume sind sehr vital und unbedingt erhaltenswert (s. Abb. 1). Im Bereich der Grundstückszufahrt ist jedoch ersichtlich, dass es durch das Wurzelwachstum der Linden schon zu Anhebungen im Pflasterbereich gekommen ist (s. Abb. 2). Aus dem vorgelegten Baumbestandsplan ist nicht erkennbar, ob der bestehende Einfahrtsbereich neu gepflastert werden soll oder ob die vorhandene Pflasterung erhalten bleibt und nur nach hinten verlängert wird. Da es sich um den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Bäume handelt (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) dürfen Abgrabungen und Pflasterungen nur baumschonend mittels Absauge- oder Drucklufttechnik durchgeführt werden. Für die Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes kann und muss auf jeden Fall die bestehende Einfahrt genutzt werden.



Abb. 1: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück Abb. 2: Anhebungen des Pflasters

Des Weiteren weist der Antragssteller im Befreiungsantrag darauf hin, dass „nach örtlicher Baumschutzverordnung die Fällung eines Nadelbaums mit unter 100 cm Stammumfang zulässig wäre“. Das ist so nicht richtig. Nach örtlicher Baumschutzverordnung § 4 (1) sind Nadelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm in einem Meter Höhe geschützt. Demzufolge muss auch die „Erklärung über schützenswerte Bäume“ abgegeben werden. Da es sich bei dem beantragten Baum, mit einem Stammumfang lt. BBPlan von 0,85 cm, um eine Serbische Fichte handelt, die unter der großen Fichte steht und in ihrem Wachstum stark behindert ist, als auch eine eingeschränkte Vitalität aufweist, kann die Fällung des Baumes nach Antragsstellung von Seiten der Abt. Umwelt genehmigt werden.

Weitere Bedenken von Seiten der Abt. Umwelt bestehen im Bereich der geplanten Garagen auf der W-Seite des Grundstücks. Da die Garagen außerhalb der Baugrenze geplant sind und weit in den schützenswerten Kronenbereich (Kronentrauf plus 1,5 m) der Fichte und Kiefer ragen, würde es hier zu erheblichen Beschädigungen der Baumwurzeln kommen. Diese würden zum einen die Versorgung der ohnehin schon stark in ihrer Vitalität eingeschränkten Bäume beeinträchtigen und zum anderen unter Umständen die Standsicherheit der Bäume gefährden. Um das Bauvorhaben wie geplant zu realisieren, müssten entweder vorab baumschützende Maßnahmen (Wurzelvorhang, Baumschutzzaun) umgesetzt werden oder die Fällung der beiden Nadelbäume beantragt werden und durch adäquate Ersatzpflanzungen aus zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung kompensiert werden. Die beiden Ersatzpflanzungen könnten auch auf das vordere und hintere Grundstück aufgeteilt werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Serbische Fichte wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren

Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren hat.

Zu beachten ist daher, dass **vor** Beginn des Abrisses und der Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für die in der Südwestecke des Grundstücks stehenden Bäume, 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 Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

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.

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. (...)

5. 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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - 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 **4.300,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Stöhr fragt nach, wie die Umsetzung zur Beseitigung von Schäden am Gemeindeeigentum (Straßen, Gehwege, Grünflächen, Baumbestand etc.) durch die durchgeführten Baumaßnahmen abläuft bzw. wer diese beaufsichtigt.

Herr Vital gibt bekannt, dass die Beseitigung der entstanden Schäden, die Überwachung, die Abnahmen etc. durch die Abteilung Bautechnik als Straßenbaulastträger koordiniert wird. Abgesichert ist die Gemeinde Pullach i. Isartal mit einer Bürgschaft die als Sicherheit verlangt wird. Die Höhe der Sicherheitsleistung sowie die Abwicklung bzw. Rückgabe der Bürgschaft erfolgt ebenfalls über den Straßenbaulastträger.

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt:

- Der Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit zwei Garagen auf dem Anwesen Richard-Strauss-Str. 7, Fl.-Nr. 228/52 wurde im Genehmigungsverfahren auf dem Bürowege behandelt.
- Bekanntgabe der rechtlichen Stellungnahme zur Errichtung von Pools außerhalb der Baugrenzen vom Landratsamt München zum Änderungsantrag auf Umbau eines Einfamilienhauses und Erweiterung einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 39, Fl.-Nr. 210/45

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital