

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.07.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:45 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most

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

Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Ab TOP 6 anwesend.

1. Stellvertreter

Caroline Voit

GRin Voit vertritt GR Dr. Most, der in
Vertretung als Vorsitzender die
Bauausschusssitzung leitet.

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

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

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 20.06.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Saarlandstr. 2, Fl.-Nr. 186/13
Hier: Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46
Hier: Erneute Stellungnahme bezüglich der festgesetzten Wohneinheiten im Bebauungsplan
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.04.2021, Az.: 4.1-0902/21/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23
- 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 9 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.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.06.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.06.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube auf dem Anwesen Saarlandstr. 2, Fl.-Nr. 186/13 Hier: Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer gewendelten Außentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses, Umbau des Dachgeschosses in eine Einliegerwohnung sowie Abriss und Neubau einer Gaube wurde in der Bauausschusssitzung am 28.03.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag wurde erteilt. Da im eingereichten Freiflächenplan vom 09.03.2022 der erforderliche Stellplatz als offener Stellplatz jedoch ausgewiesen wurde, wurde aus diesem Grund nicht über die beantragte Abweichung entschieden.

Die Errichtung des Stellplatzes hätte jedoch zur Folge, dass ein junger, vitaler Ahorn gefällt werden müsste, denn die Errichtung des Stellplatzes ist ausschließlich im südwestlichen Bereich des Grundstücks möglich.

Zum Erhalt des Ahorns wurde jetzt eine Abweichung beantragt, dass von der Errichtung des erforderlichen Stellplatzes für die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss abgesehen wird.

In Ergänzung zum Beschluss vom 28.03.2022 kann der Abweichung zugestimmt werden, da einerseits der Ahorn erhalten werden kann und andererseits für die Nichterrichtung des

Stellplatzes als Kompensation die Errichtung von 4 überdachten Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit vorgeschlagen wird. Unter dieser Bedingung kann die beantragte Abweichung befürwortet werden.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wird wegen der Nichterrichtung des erforderlichen Stellplatzes für die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen innerhalb des Bauantrages wurden mit den Antragstellern im Vorfeld naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die Abteilung Umwelt begrüßt den Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung, da dadurch ein junger und vitaler Ahorn erhalten werden kann. Ausdrücklich wird auch die alternative Schaffung von vier Abstellplätzen für Fahrräder befürwortet.

Der fortlaufende Text aus der Stellungnahme Sg41_1735_22009 vom 21.03.2022 wurde fachlich und inhaltlich beibehalten und vollständig übernommen:

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

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

An der Südwestecke, im Eingangsbereich des Grundstückes steht ein junger, vitaler Ahorn, der zur Verwirklichung des geforderten Stellplatzes gefällt werden müsste. Der Baum ist zum jetzigen Zeitpunkt gesund und hat noch ein sehr gutes Entwicklungspotential, weshalb ein Erhalt des Baumes sehr wünschenswert wäre. Voraussetzung für eine Zustimmung zur Fällung des Ahorns ist, dass aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist (s. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV). Die Abt. Umwelt würde begrüßen, wenn kein zusätzlicher Stellplatz an der Südwestecke des Grundstückes errichtet werden müsste und der Ahorn erhalten werden kann.

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

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

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

1. Der anlässlich des Stellplatzbaus zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung des Baumes nicht möglich ist.
2. Die Ersatzpflanzung, dargestellt im Freiflächengestaltungsplan gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 09, ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefälltten Baum gemindert worden ist.

Zu beachten ist daher, dass **vor** Beginn der Baumaßnahmen ein ausreichender Einzelstammschutz für die in der Südostecke des Grundstücks stehende große Buche Nr. 5, gem. dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ zu erstellen ist und mit der Abt. Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin durchzuführen ist, um die Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen zu überprüfen. In dem Schutzbereich der Buche dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

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

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

Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen - auch durch zulässige Nebenflächen - rd. **20 m²** Boden über die festgelegte GRZ von 0,2 hinaus verloren.

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

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 49i, Fl.-Nr. 228/46 Hier: Erneute Stellungnahme bezüglich der festgesetzten Wohneinheiten im Bebauungsplan
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die bauplanungsrechtliche Einordnung bzw. Stellungnahme mit Schreiben vom 08.06.2022 des Landratsamtes München zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss beschließt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten nicht geändert werden soll.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.04.2021, Az.: 4.1-0902/21/V zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 6, Fl.-Nr. 468/23

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.04.2021, Az.: 4.1-0902/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport wird hinsichtlich der Errichtung eines Dachvorsprungs von 1,0 m sowie der Errichtung mit einer Dacheindeckung in braunen, schwarzen, grauen oder anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Dachvorsprungs vor der Außenwand von 1,0 m anstatt der max. zulässigen 0,50 m sowie Errichtung der Dachdeckung in braunen, schwarzen, grauen oder anthraziten Dachziegel oder -steinen anstatt der zulässigen roten Dacheindeckung (Ziffer A.5.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Müller-Klug fragt nach, wie der Sachstand bezüglich der baurechtswidrig errichteten Carports auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36/36a ist.

Herr Vital gibt bekannt, dass bei den beiden Carports zum ersten Mal eine bauaufsichtliche Überprüfung im Mai 2017 durchgeführt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass die beiden Carports nicht entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurden. Zur nachträglichen Legalisierung der baurechtswidrigen Carports wurde eine isolierte Befreiung beantragt, diese in der Bauausschusssitzung am 05.02.2018 behandelt wurde.

Der Bauausschuss hat in dieser Sitzung beschlossen, dass die isolierte Befreiung bezüglich der Lageverschiebung des verfahrensfreien Carports nicht genehmigt wird, weil die Verschiebung des Carports erheblich in den Wurzelraum der ortsbildprägenden Linde eingreift.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Landratsamt München gebeten wird, zum Schutz der ortsbildprägenden Linde den Rückbau des Carports auf beiden Grundstücken anzuordnen und dafür zu sorgen das der Carport entsprechend der Baugenehmigung errichtet wird.

Dieser Beschluss wurde in der Bauausschusssitzung am 04.02.2019 zum eingereichten Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.04.2015, Az.: 7.1.2-0905/14/V erneut bestätigt und vom Landratsamt München ein Ablehnungsbescheid erlassen!

Die Verwaltung wird beim Landratsamt München erneut über den Sachstand zum o.g. Sachverhalt nachfragen.

GRin Zechmeister erkundigt sich, was bei der bauaufsichtlichen Überprüfung durch das Landratsamt München bei der Zaunanlage an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Wolfratshauer Straße / Ecke Waldstraße) bzw. den Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 79a festgestellt wurde.

Herr Vital berichtet, dass das Landratsamt München im August 2021 eine bauaufsichtliche Überprüfung durchgeführt hat. Dabei wurde festgestellt dass der Zaun an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus Holz und mit einer Höhe von 1,45 – 1,55 m hergestellt wurde. Insoweit wurde vom Landratsamt München festgestellt, dass die Zaunanlage der im Bebauungsplan festgesetzten Art (Holz) entspricht, hinsichtlich der Höhe (max. 1,50 m) liegt eine geringe Abweichung vor.

Aber in diesem Zusammenhang wurde auch festgestellt, dass in der unmittelbarer Umgebungsbebauung Einfriedungen bis zu 2 m Höhe, auch im Bereich des Sichtdreieckes bestehen (z. B. Waldstr. 21, Waldstr. 19 c und 19 d).

Im Ergebnis sieht das Landratsamt München bezüglich der Einfriedung keinen Verstoß gegen die Festsetzung im Bebauungsplan.

Bezüglich der Nebengebäude wurde ebenfalls eine bauaufsichtliche Überprüfung veranlasst. Entgegen der Auskunft im Bauausschuss, liegt aber über das Ergebnis noch keine Stellungnahme vom Landratsamt München vor. Die Verwaltung wird über den Sachstand bezüglich der Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen im Landratsamt München nachfragen und im Bauausschuss darüber berichten.

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

Der Besichtigungstermin für die beiden Gebäude (Rabenwirt und Villa) wurde für den 25.07.2022 um 18 Uhr terminiert. Der Treffpunkt ist bei der Zufahrt zum Innenhof des Areals.

Im Anschluss an den Besichtigungstermin beginnt um 19:30 Uhr die Bauausschusssitzung.

Ferner gibt die Verwaltung bekannt, dass der Bauantrag zum Abbruch des Altgebäudes sowie die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Anwesen Sollner Str. 4, Fl.-Nr. 439/56 auf dem Bürowege behandelt wurde.

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schrifführung
Alfred Vital