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

Sitzungsdatum:	Montag, 25.07.2022
Beginn der Sitzung:	19:30 Uhr
Ende der Sitzung:	22:50 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Holger Ptacek
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug	GR Müller-Klug entschuldigt, ohne Vertretung.
Dr. Michael Reich	GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.

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 04.07.2022

4 Bürgerfragestunde

5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2022, Az.: 4.1-0633/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 157, Fl.-Nr. 382/18
Hier: Errichtung eines Gartenpools außerhalb der Baugrenze

6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Sonnenstr. 10, Fl.-Nr. 229/19

7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Rad- und Geräteschuppen auf dem Anwesen Birkenallee 3, Fl.-Nr. 283/8

8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 1) mit zwei Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45, Fl.-Nr. 237/15

9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 3) mit Garage, Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45b, Fl.-Nr. 237/15

10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 2 + 4) mit Garage, Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45a + 45c, Fl.-Nr. 237/15

11 Antrag auf Baugenehmigung zur Neugenehmigung der Nutzungen innerhalb der Gesamtanlage "Rabenwirt" und "Villa", Erweiterung Spülküche und Herstellen von Rettungswegen auf dem Anwesen Kirchplatz 1, Fl.-Nrn. 16, 18

12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage sowie Abbruch eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Im Bogen 16 / Pfeilweg 4, Fl.-Nrn. 279/6 und 279/7

13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Münchener Str. 25, Fl.-Nr. 644

14 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 (Wiedervorlage)

15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

16 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.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 04.07.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 04.07.2022.

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2022, Az.: 4.1-0633/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 157, Fl.-Nr. 382/18 Hier: Errichtung eines Gartenpools außerhalb der Baugrenze

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.01.2022, Az.: 4.1-0633/21/V zur Errichtung eines Außenpools im östlichen Bereich des Grundstücks, komplett außerhalb der Baugrenze, wird befürwortet.
   Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage mit in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen, dass auf Grund der Nähe zur Bahn, der Antragsteller vor Baubeginn den entsprechenden bautechnischen Nachweis vorzulegen hat.
   Insbesondere bestätigt der Antragsteller dem Landratsamt München gegenüber, dass die erforderlichen technischen Maßnahmen gegen Schallemissionen und Vibrationen getroffen wurden (z.B. durch Bestätigung eines Sachverständigen).

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

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

„(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Dokumente grundsätzlich keine naturschutzrechtlichen Einwände.**

Aus den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Errichtung des Pools im Umgriff von zwei geschützten Ersatzpflanzungen geplant ist. Diese Nähe wird perspektivisch zu Beeinträchtigungen des Pools durch Wurzelwachstum und Laub führen. Die Schutzwürdigkeit der Bäume wird dadurch nicht verloren gehen.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen weisen wir die Antragsteller zudem darauf hin, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

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 rd. **30 m²** Boden zusätzlich verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen fast 50 %.

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

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: 6 Nein-Stimmen: 3

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Sonnenstr. 10, Fl.-Nr. 229/19

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass die Situierung des Fahrrad- und Geräteschuppens im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zur Errichtung der 4 Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit als Ersatz für den dritten Stellplatz befürwortet werden sollte. Ebenso sollte das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erteilt werden, nach dieser Regelung müssen die Abstellplätze auf dem kürzest möglichen Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen sein.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 8
Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird unter den folgenden Bedingungen befürwortet.
   Es ist einerseits mittels technischer Einrichtung (z.B. einer Schlüsselblockierung) oder sonstiger geeigneten Nebenbestimmungen sicherzustellen, dass sich der Parklift an der nördlichen Grundstücksgrenze nur während des Parkvorgangs über der Oberfläche befinden darf. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid zu bestimmen.
   Andererseits wird beschlossen, dass der als Ersatz für den dritten Stellplatz gedachte Fahrrad- und Geräteschuppen entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung auf dem kürzest möglichen Weg und unmittelbar an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten ist.
   Begründet wird dies, dass mit dem § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung für die jeweiligen Bauherren ermöglicht, wird an Stelle eines jeden dritten bzw. vierten Stellplatzes eine entsprechende Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen, die so situiert ist, dass davon ausgegangen werden kann, dass vermehrt zu diesem Mobilitätsmittel gegriffen wird. Idealerweise sind die Abstellplätze für Fahrräder genauso angeordnet wie Stellplätze für KFZ ebenerdig und unmittelbar von der Straße aus zu erreichen. Die Regelung dient zum einen der Förderung alternativer Fortbewegungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes im Vergleich zum KFZ. Zum anderen ist davon auszugehen, dass hier entsprechende Nutzungsanreize für die Verwendung und Benutzung von Fahrrädern geschaffen werden, sodass mit einem geringeren Zu- und Abfahrtsverkehr von KFZ bei der jeweiligen baulichen Anlage gerechnet werden kann.
   Ebenso dient diese „Ersatzmöglichkeit“ zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze, die Flächenversiegelung auf dem Grundstück zu reduzieren. Die Errichtung im rückwärtigen Bereich, läuft diesem planerischen Grundgedanken aber zu wider.
   Des Weiteren wird noch als Bedingung gefordert, dass das Garagendach als Flachdach gemäß § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung extensiv begrünt wird.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 7 m² GF auf eine GFZ von 0,3155 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 47,50 m² GF auf insgesamt ca. 54,50 m² GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3853 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung wird wegen Errichtung von 4 Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit im Fahrrad- und Geräteschuppen (als Ersatz für den dritten KFZ-Stellplatz) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks <u>nicht</u> erteilt. Die Abstellplätze müssen auf dem kürzest möglichen Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen sein, dies ist bei dieser Planung nicht gegeben.

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.**

Hinweis zum Anhang:

Die Erklärung über schützenswerte Bäume vom 20.06.2022 ist fehlerhaft, da entgegen der Darstellung im Freiflächengestaltungsplan Ziffer 2, hier: Die Beantragung zur Beseitigung von Bäumen gemäß § 5 BaumSchV, nicht angekreuzt worden ist. Es wird gebeten, dies nachzuholen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

2. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 10 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.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen weisen wir die Antragsteller zudem darauf hin, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

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 rd. **300 m²** Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen fast 50 %.

Hinweise zur Umweltbelastung durch einen etwaig geplanten Swimmingpool:

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.

Hinweise zu Grenzabstand und Schutzumfang:

Der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück, hier dem Bürgersteig, darf bei geplanten Ersatzpflanzungen unterschritten werden. Diese Entscheidung beruht darauf, dass zum einen in der Siedlungsgeschichte der Gemeinde private Altbäume durch einen straßennahen Standort von jeher das Ortsbild prägen und zum

anderen erhebliche klimatische und ökologische Vorteile mit der Beschattung des öffentlichen Raumes einhergehen.

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

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. (…)“

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:

1. <u>Errichtung Unterflurparkers – Verbau:</u>

Um diese Bauwerk zu errichten ist die Erstellung eines **Verbau**s entlang der Straße zwingend erforderlich. Da sich in der Straße setzungsempfindliche Leitungen befinden muss der Verbau setzungsfrei und mit einem **Sicherheitsabstand** entsprechend der Richtlinien zu den jeweiligen öffentlichen Sparte, jedoch **mindestens 80 cm** ausgeführt werden. Wird eine Verbauart gewählt die eine Rückverankerung (z. B: Verpressanker) im Straßenbereich erforderlich macht, ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümer einzuholen. Die Gemeinde behält sich vor für die Nutzung des öffentlichen Grundes Gebühren und Auslagen zu erheben. Vor Beginn der Verbau- oder Abgrabungsarbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und Spartenträgern zur Verfügung zu stellen.

2. <u>Straßenbau:</u>

- <u>Vor</u> Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang. <u>Die Gehwege an den beiden Kreuzungspunkten der Parkstraße und der Pater-Rupert-Mayer-Straße sind auf beiden Seiten mit aufzunehmen.</u>

- 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: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Rad- und Geräteschuppen auf dem Anwesen Birkenallee 3, Fl.-Nr. 283/8**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Rad- und Geräteschuppen wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.

   Einerseits wird bezüglich der Gestaltung des Daches der Garage ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung gemäß § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung gefordert. Das beantragte flach geneigte Walmdach wird nicht befürwortet.
   Andererseits muss die als Holzdeck bezeichnete Terrasse und die Zuwegung zum Pool sickerungsfähig gebaut werden.
   Begründet werden beide Bedingungen mit der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4.).

   Ferner wird das Landratsamt München noch gebeten, den fehlenden Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachzufordern. Bei der Einfriedung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 9 m² GF für die Terrassenüberdachung auf eine GFZ von 0,3154 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 71,50 m² GF auf insgesamt ca. 80,50 m² GF und eine GFZ von insgesamt 0,3981 (Ziffer A.3.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 wegen der Errichtung einer Garage mit einem flach geneigten Walmdach anstatt des erforderlichen Flachdaches der Nachbargarage (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung 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 teilweise besprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt müssten in den eingereichten Eingabeplänen und dem geplanten Stellplatznachweis noch Änderungen eingetragen werden.

   Der im Freiflächengestaltungsplan (FFP) eingezeichnete Baumbestand des Grundstücks besteht nur aus vier Obstbäumen. Die zwei nördlichen Obstbäume stehen innerhalb des Baufeldes und könnten nur mit sehr großem Aufwand während der Bauphase geschützt werden. Dies würde zu größerem Wurzel- und Kronenverlust führen, wodurch die Lebenserwartung der Bäume deutlich herabgesetzt werden würde. Ein dritter Obstbaum steht unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze und wird durch den zentral stehenden und zu erhaltenden Apfelbaum stark von der Seite bedrängt. Der große und zentral stehende Apfelbaum hat eine große und schöne Krone und ist daher sehr erhaltenswert.

   Die im FFP als Ersatzpflanzung eingezeichneten beiden Rotbuchen entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“. Allerdings muss der Standort der beiden Bäume I. Wuchsordnung dahingehend geändert werden, dass die zukünftigen Standortsansprüche der beiden Bäume erfüllt werden können. Dies bedeutet, dass eine der beiden Rotbuchen deutlich weiter in die südöstliche Grundstücksecke versetzt werden muss, damit sich in späteren Jahren die Kronen der Bäume vollständig entwickeln kann und nicht durch einen zu engen Stand eine Konkurrenzsituation zwischen den Bäumen entsteht.

   Bezüglich der Gestaltung des Daches der Garage wird von Seiten der Abt. Umwelt ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung bevorzugt, sofern dies baurechtlich umsetzbar ist und festgelegt werden kann. In Zeiten zunehmender Wasserknappheit ist das Retentionsverhalten von begrünten Flachdächern mehrfach als positiv beschrieben worden.

   Ebenso die als Holzdeck beschriebene Terrasse und Zuwegung zum Pool muss sickerfähig gebaut werden, um den Versiegelungsgrad des Grundstücks gering zu halten.

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

   1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragten drei Obstbäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

   Zu beachten ist, dass **vor** Beginn des Abrisses und der Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für den in der Mitte des Grundstücks stehenden Apfelbaum, 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.

   <u>Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:</u>

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 (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang. Die Gehwege an den beiden Kreuzungspunkten der Gistlstraße und der Seitnerstraße sind auf beiden Seiten mit aufzunehmen.

- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

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

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

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **5.100,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 1) mit zwei Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45, Fl.-Nr. 237/15

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass die Situierung für das Nebengebäude mit den 4 Fahrradabstellplätzen als Ersatz für den dritten Stellplatz, wie bei dem vorher behandelten Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10), entsprechend der Stellplatzsatzung straßennah zu errichten ist bzw. es sollte bei einer Befürwortung über die Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung entschieden werden.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 6
Antrag abgelehnt

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund begründet die Abstimmung, dass bei der Erschließung über die privatrechtliche Zufahrt für die 4 geplanten Einfamilienhäuser eine andere planerische Situation vorliegt, als bei dem o.g. Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10).
Alle 4 Nebengebäude mit den jeweils 4 Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit als Ersatz für den dritten Stellplatz liegen auf dem kürzest möglichen Weg an der privatrechtlichen Erschließungsstraße. Aus diesem Grund sah das Gremium die Erteilung einer Abweichung nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung als nicht erforderlich an.
Sollte das Landratsamt München der Auffassung sein, dass eine Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erforderlich ist, bittet die Gemeinde Pullach i. Isartal um eine erneute Beteiligung.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhäuser (Hier: Haus 1) wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.

   Einerseits muss die Erschließung für die 3 Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert werden, da gemäß der vorgelegten Planung das ursprüngliche Grundstück in 3 real geteilte Grundstücke geteilt wird und die Erschließung über alle 3 Grundstücke geführt wird. Das LRA München wird gebeten, die Bedingungen als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn beim Landratsamt München vorzulegen hat.

   Andererseits hat die Prüfung der Bauverwaltung ergeben, dass die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4075 geringfügig überschritten wird. Der Bauausschuss bewilligt die Überschreitung nicht und erteilt deshalb seine Zustimmung nur bis zu einer GFZ von max. 0,4049.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Einfamilienhauses (Haus 1) komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.
   Diese Befreiung wurde mit Antrag auf Vorbescheid mit Genehmigungsbescheid vom 22.03.2022, Az.: 4.1-0126/21/VB auch schon genehmigt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 1,0 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,42 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung unter den o.g. Bedingungen erteilt.

4. 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 Freiflächenplan zum jetzigen Zeitpunkt geringe naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.

   Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit dem Antragsteller im Vorfeld naturschutzrechtlich besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass im nordwestlichen Bereich des Grundstücks eine sehr große und alte Rotbuche (Baum Nr. 1) steht. Die Buche mit einem Stammumfang von 340 cm, ist aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und Ortsbildprägung als sehr erhaltenswert einzustufen.

   Auf Grund der maximalen Ausnützung des Grundstücks und Überschreitung der Baulinien sind die Häuser sehr nah an die Grundstücksgrenzen herangerückt. Demzufolge befindet sich auch der Arbeitsbereich des Hauses 1 (Baugrube, Spundung usw.) sehr nah an der Buche. Um die Rotbuche zu schützen und die Eingriffe so gering wie möglich zu halten, wurde bei einer Ortsbegehung die Lage eines vor Beginn der Baumaßnahme zu errichtenden Baumschutzzaunes festgelegt (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“). Dieser muss nach Fertigstellung und vor Beginn der Abrissarbeiten von der Abt. Umwelt abgenommen werden.

   Die auf dem Baufeld stehenden drei Obstbäume sind als nicht sonderlich hochwertig einzustufen. Eine Fällung wird von Seiten der Abt. Umwelt genehmigt und durch eine hochwertige Ersatzpflanzung mit einem Laubbaum I. Wuchsordnung bei weitem kompensiert. Allerdings wird es auch hier in Zukunft zu Konflikten kommen, da nach den natürlichen Standraumansprüchen von Laubbäumen und durch die engen Abstände zu den Gebäuden und Zufahrten, infolge des Wachstums des Baumes, die Krone das Gebäude und Grundstück zunehmend beschatten wird.

   Ergebnis:

   Nur unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag bzw. der Erteilung von Befreiungen können von Seiten des Naturschutzes in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne keine rechtlichen Einwände geltend gemacht werden. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden für diesen Fall mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

   Von Seiten des Antragsstellers wurden die im Vorfeld besprochenen Vorgaben zu den versickerungsfähigen Zuwegungen, Versiegelungen und Dachbegrünungen im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt und eingetragen.

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 4 BaumSchV zu genehmigen, wenn der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9 d) Bebauungsplan Nr. 10 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.

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. (…)“

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 (Straße , 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 **7.200,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GRin Zechmeister ist der Auffassung, dass ihrer Meinung nach über die Erteilung einer Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung zusätzlich hätte entschieden werden müssen. Aus diesem Grund hat sie gegen den Antrag gestimmt und bittet darum, ihren Standpunkt ins Protokoll mit aufzunehmen.

TOP 9	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 3) mit Garage, Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45b, Fl.-Nr. 237/15**

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass die Situierung für das Nebengebäude mit den 4 Fahrradabstellplätzen als Ersatz für den dritten Stellplatz, wie bei dem vorher behandelten Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10), entsprechend der Stellplatzsatzung straßennah zu errichten ist bzw. es sollte bei einer Befürwortung über die Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung entschieden werden.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 6
Antrag abgelehnt

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund begründet die Abstimmung, dass bei der Erschließung über die privatrechtliche Zufahrt für die 4 geplanten Einfamilienhäuser eine andere planerische Situation vorliegt, als bei dem o.g. Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10).
Alle 4 Nebengebäude mit den jeweils 4 Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit als Ersatz für den dritten Stellplatz liegen auf dem kürzest möglichen Weg an der privatrechtlichen Erschließungsstraße. Aus diesem Grund sah das Gremium die Erteilung einer Abweichung nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung als nicht erforderlich an.
Sollte das Landratsamt München der Auffassung sein, dass eine Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erforderlich ist, bittet die Gemeinde Pullach i. Isartal um eine erneute Beteiligung.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhäuser (Hier: Haus 3) wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.

   Einerseits muss die Erschließung für die 3 Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert werden, da gemäß der vorgelegten Planung das ursprüngliche Grundstück in 3 real geteilte Grundstücke geteilt wird und die Erschließung über alle 3 Grundstücke geführt wird. Das LRA München wird gebeten, die Bedingungen als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn beim Landratsamt München vorzulegen hat.

   Andererseits hat die Prüfung der Bauverwaltung ergeben, dass die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4086 geringfügig überschritten wird. Der Bauausschuss bewilligt die Überschreitung nicht und erteilt deshalb seine Zustimmung nur bis zu einer GFZ von max. 0,4049.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 1,0 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,42 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung)

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächenplan zum jetzigen Zeitpunkt geringe naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.**

   Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit dem Antragsteller im Vorfeld naturschutzrechtlich besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass im südlichen Bereich des Grundstücks mehrere Nadel- und Laubbäume stehen.

   Auf Grund der maximalen Ausnützung des Grundstücks und Überschreitung der Baulinien sind die Häuser sehr nah an die Grundstücksgrenzen herangerückt. Demzufolge wird auch der komplette südliche Baumbestand soweit beeinträchtigt, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Die Wertigkeit dieser eng stehenden Baumgruppe bestehend aus Scheinzypressen, Eibe, Magnolie und Kirsche, ist als nicht besonders hoch einzustufen. Schüttere und einseitige Kronen, Faulstellen, Schrägstand und eine eingeschränkte Vitalität rechtfertigen die Fällung dieser Bäume und werden durch eine qualitativ hochwertigere Ersatzpflanzung mit zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung kompensiert. Lediglich ein Spitzahorn (Baum Nr. 26) in der Südostecke hat noch eine gute Vitalität und ein Entwicklungspotential. Zusätzlich wird aber noch die Pflanzung einer gemischten heimischen Hecke entlang der Grundstücksgrenze als Ersatzpflanzung und Kompensation festgelegt, um zumindest auch quantitativ einen Ausgleich zu schaffen. Eine weitere Pflanzung eines Baumes ist durch die engen Grenzabstände nicht mehr möglich, da sich ein Baum in seinem natürlichen Wachstum nicht mehr entwickeln könnte.

   Ergebnis:

   Nur unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag bzw. der Erteilung von Befreiungen können von Seiten des Naturschutzes in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne keine rechtlichen Einwände geltend gemacht werden. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden für diesen Fall mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

   Von Seiten des Antragsstellers wurden die im Vorfeld besprochenen Vorgaben zu den versickerungsfähigen Zuwegungen, Versiegelungen und Dachbegrünungen im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt und eingetragen.

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 4 BaumSchV zu genehmigen, wenn der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

   2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9 d) Bebauungsplan Nr. 10 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.

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 (Straße, 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 **7.200,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GRin Zechmeister ist der Auffassung, dass ihrer Meinung nach über die Erteilung einer Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung zusätzlich hätte entschieden werden müssen. Aus diesem Grund hat sie gegen den Antrag gestimmt und bittet darum, ihren Standpunkt ins Protokoll mit aufzunehmen.

TOP 10	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhauses (Hier: Haus 2 + 4) mit Garage, Carports und einem Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45a + 45c, Fl.-Nr. 237/15**

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass die Situierung für das Nebengebäude mit den 4 Fahrradabstellplätzen als Ersatz für den dritten Stellplatz, wie bei dem vorher behandelten Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10), entsprechend der Stellplatzsatzung straßennah zu errichten ist bzw. es sollte bei einer Befürwortung über die Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung entschieden werden.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 6
Antrag abgelehnt

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund begründet die Abstimmung, dass bei der Erschließung über die privatrechtliche Zufahrt für die 4 geplanten Einfamilienhäuser eine andere planerische Situation vorliegt, als bei dem o.g. Tagesordnungspunkt (Sonnenstr. 10).
Alle 4 Nebengebäude mit den jeweils 4 Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit als Ersatz für den dritten Stellplatz liegen auf dem kürzest möglichen Weg an der privatrechtlichen Erschließungsstraße. Aus diesem Grund sah das Gremium die Erteilung einer Abweichung nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung als nicht erforderlich an.
Sollte das Landratsamt München der Auffassung sein, dass eine Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erforderlich ist, bittet die Gemeinde Pullach i. Isartal um eine erneute Beteiligung.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Einfamilienhäuser (Hier: Haus 2+4) wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.

   Einerseits muss die Erschließung für die 3 Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert werden, da gemäß der vorgelegten Planung das ursprüngliche Grundstück in 3 real geteilte Grundstücke geteilt wird und die Erschließung über alle 3 Grundstücke geführt wird. Das LRA München wird gebeten, die Bedingungen als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn beim Landratsamt München vorzulegen hat.

   Andererseits hat die Prüfung der Bauverwaltung ergeben, dass die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4065 geringfügig überschritten wird. Der Bauausschuss bewilligt die Überschreitung nicht und erteilt deshalb seine Zustimmung nur bis zu einer GFZ von max. 0,4049.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Einfamilienhauses (Haus 2) komplett außerhalb der überbaubaren Fläche sowie Errichtung des Einfamilienhauses (Haus 4) um 2,0 m außerhalb der rückwärtigen Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Diese beiden Befreiungen wurde mit Antrag auf Vorbescheid mit Genehmigungsbescheid vom 22.03.2022, Az.: 4.1-0126/21/VB auch schon genehmigt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 1,0 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,42 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung unter den o.g. Bedingungen erteilt.

4. Das Einvernehmen zur Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird wegen Errichtung von Carport und Garagen in zweiter Reihe mit einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a, 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung unter den o.g. Bedingungen 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 Freiflächenplan zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Bedenken.**

   Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit dem Antragsteller im Vorfeld naturschutzrechtlich besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass im südöstlichen Bereich des Grundstücks, im Baufeld von Haus 4 eine sehr große und alte Walnuss (Baum Nr. 17) steht. Mit einem Stammumfang von 320 cm ist sie eine der größten Walnüsse im Ortsgebiet und auch aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und Ortsbildprägung als sehr erhaltenswert einzustufen. Ihrem Alter entsprechend sind ein paar Einschränkungen in der Vitalität festzustellen und die Stammgabelung müsste durch den Einbau von Kronensicherungssystemen statisch gesichert werden.

   Voraussetzung für eine Zustimmung zur Fällung dieser großen Walnuss 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 von Bäumen nicht möglich ist (s. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV).

   Dies bezieht sich in erster Linie auf die Überschreitung der Baulinie in mehreren Richtungen und eine Zustimmung zur Realteilung, ohne die eine so intensive Bebauung des Grundstückes mit vier Einfamilienhäusern nicht möglich ist.

Abb. 1: Walnuss vital und ortsbildprägend, Blick von Norden

Ein in der Südostecke des Grundstücks, direkt an der S-Bahn stehender großer Bergahorn (Baum Nr. 16) mit einem Stammumfang von 280 cm wurde bereits in einem separaten Antragsverfahren gem. BaumSchV der Gemeinde Pullach aus Verkehrssicherungsgründen zur Fällung freigegeben. Ausdrücklich wurde im Genehmigungsbescheid Sg44_1735_21652 darauf hingewiesen, dass eine notwendige Ersatzpflanzung im Zuge des hier vorliegenden Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden muss. Diese kann aber durch die intensive Bebauung nicht mehr sinnvoll umgesetzt werden, da die natürlichen Standraumansprüche der Bäume sonst nicht mehr gegeben sind.

Auf Grund der maximalen Ausnützung des Grundstücks und Überschreitung der Baulinien sind die Häuser sehr nah an die Grundstücksgrenzen herangerückt. Demzufolge wird auch der komplette südliche Baumbestand soweit beeinträchtigt, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Die Wertigkeit dieser eng stehenden Baumgruppe bestehend aus Thujen, Serbischer Fichte, Blutpflaume, Eibe und Kiefer ist im Gegensatz zur Walnuss, nicht als besonders hoch einzustufen. Schüttere und einseitige Kronen, Faulstellen, Schrägstand und eine eingeschränkte Vitalität rechtfertigen die Fällung dieser Bäume und werden durch eine qualitativ hochwertigere Ersatzpflanzung mit zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung kompensiert. Zusätzlich wird aber noch die Pflanzung einer gemischten heimischen Hecke entlang der Grundstücksgrenze als Ersatzpflanzung und Kompensation festgelegt, um zumindest auch quantitativ einen Ausgleich zu schaffen. Eine weitere Pflanzung eines Baumes ist durch die engen Grenzabstände nicht mehr möglich, da sich ein Baum in seinem natürlichen Wachstum nicht mehr entwickeln könnte.

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze beim Haus 2 steht auf dem Nachbargrundstück eine sehr große und vitale, ebenso unbedingt erhaltenswerte Hainbuche (Baum Nr. 8), die mit

ihrer Krone und dem Wurzelraum in das Baufeld des Hauses ragt. Da auch hier die maximale Bebauung ausgenutzt wurde, ist auch dieses Haus sehr nah an die Grenze herangerückt. Um die Hainbuche zu schützen und die Eingriffe so gering wie möglich zu halten, wurde bei einer Ortsbegehung die Lage eines vor Beginn der Baumaßnahme zu errichtenden Wurzelvorhanges festgelegt und planerisch dargestellt. Dies betrifft auch die Linde (Baum Nr. 9) an der Nordostecke des Grundstücks. Beide Bäume müssen zusätzlich seitlich im Bereich von ca. zwei Metern gem. den Richtlinien der ZTV-Baumpflege eingekürzt werden und vor Beginn der Baumaßnahmen muss ein Baumschutzzaun errichtet werden (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) und nach Fertigstellung von der Abt. Umwelt abgenommen werden.

Ergebnis:

Nur unter der Voraussetzung eines mehrheitlich zustimmenden Gremiumsbeschlusses zu dem vorliegenden Bauantrag bzw. der Erteilung von Befreiungen können von Seiten des Naturschutzes in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne keine rechtlichen Einwände geltend gemacht werden. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden für diesen Fall mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Von Seiten des Antragsstellers wurden die im Vorfeld besprochenen Vorgaben zu den versickerungsfähigen Zuwegungen, Versiegelungen und Dachbegrünungen im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt und eingetragen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

3. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, wenn der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

4. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9 d) Bebauungsplan Nr. 10 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.

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. (…)“

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 (Straße, 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 **7.200,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GRin Zechmeister ist der Auffassung, dass ihrer Meinung nach über die Erteilung einer Abweichung von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung zusätzlich hätte entschieden werden müssen. Aus diesem Grund hat sie gegen den Antrag gestimmt und bittet darum, ihren Standpunkt ins Protokoll mit aufzunehmen.

TOP 11	**Antrag auf Baugenehmigung zur Neugenehmigung der Nutzungen innerhalb der Gesamtanlage "Rabenwirt" und "Villa", 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.

D.h., dass die Nutzungen im „Rabenwirt“ als genehmigte Nutzungen betrachtet werden können und für die Nutzungen in der „Villa“ baurechtlich eine Neubetrachtung bzw. eine Neugenehmigung erforderlich ist. Dabei ist noch nicht abschließend geklärt, in wie weit verschiedene / einzelne Nutzungen aus den „historischen Plänen“ der Villa als „genehmigte Bestandsnutzungen“ angesehen werden können. Das wird im Verfahren bei der Bauantragsprüfung im Landratsamt München geklärt werden. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, die dann auch wieder Auswirkung auf den Stellplatznachweis hätten, bittet die Gemeinde Pullach i. Isartal um eine erneute Beteiligung am Verfahren.

Um eine bauaufsichtliche Genehmigung für vorhandene Nutzungen der Gesamtanlage „Rabenwirt und Villa“ zu erhalten bzw. die festgestellten Mängel des Brandschutzes zu beseitigen wurde ein Bauantrag vorgelegt, in der auch die Erweiterung der Spülküche beantragt wird.

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Neugenehmigung der Nutzungen innerhalb der Gesamtanlage „Rabenwirt und Villa“, Erweiterung der Spülküche sowie Herstellen von Rettungswegen wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung betrifft die öffentliche Treppenanlage „Bürgerhaus“ im nördlichen Bereich zu den Untergeschossen des Villengebäudes. Derzeit ist nicht von einer gesicherten Erschließungssituation auszugehen und es ist eine Dienstbarkeit die die Mitnutzung des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungs-, Räum-, Streu- und Unterhaltspflicht regelt abzuschließen.
Das Landratsamt München wird gebeten, die Bedingung als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn beim Landratsamt München vorzulegen hat.

2. Für die neu zu genehmigenden Nutzungen innerhalb der Gesamtanlage „Rabenwirt und Villa“ sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
   Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist grundsätzlich bereit, dass die Stellplätze abgelöst werden können. Die näheren Konditionen müssen noch festgelegt werden und sind in einem entsprechenden Ablösevertrag zu regeln.
   Nach Verwaltungsberechnungen sind 103 Stellplätze zusätzlich nachzuweisen bzw. abzulösen.
   Das Landratsamt München wird gebeten dafür zu sorgen, dass der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung vom Antragsteller vorgelegt werden muss und dieser Bestandteil der Baugenehmigung wird.

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 wurden in der vorangegangenen Stellungnahme vom 13.06.2022, Az. Sg41_1735_22018 baumschutzrechtlich bewertet. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand.**

   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.

Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass das Anwesen im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ liegt und somit bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aller Art (Art. 2 Abs. 1 BayBO) eine Erlaubnispflicht besteht (s. § 5 Abs. 1 LSGV).

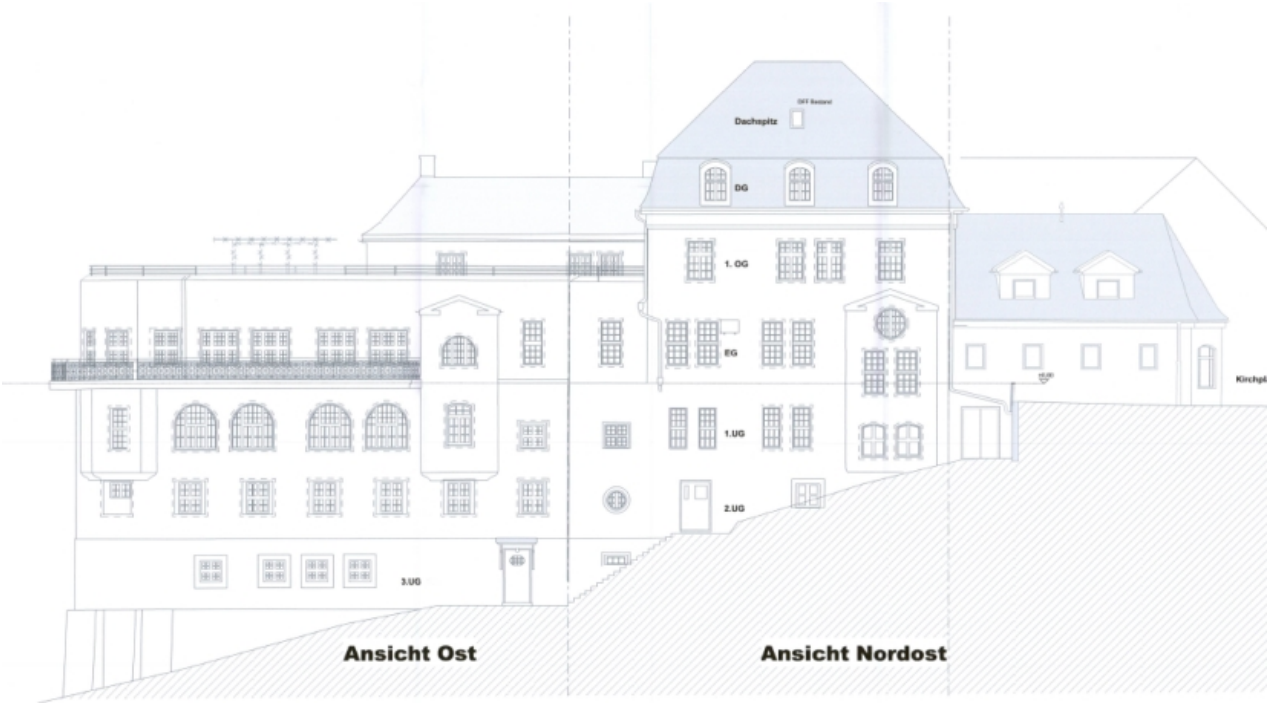
Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Errichtung von Baumschutzzäunen bzw. -einrichtungen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)“

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **Nach Art. 21 S.1 BayStrWG 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

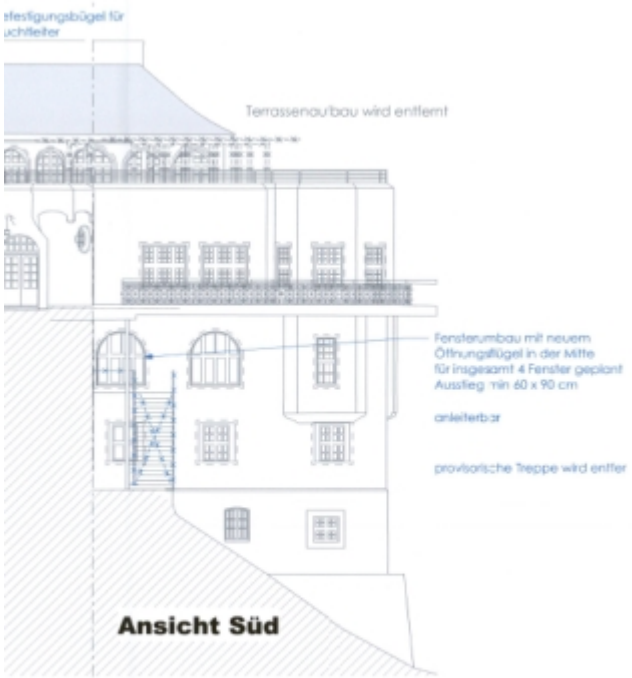


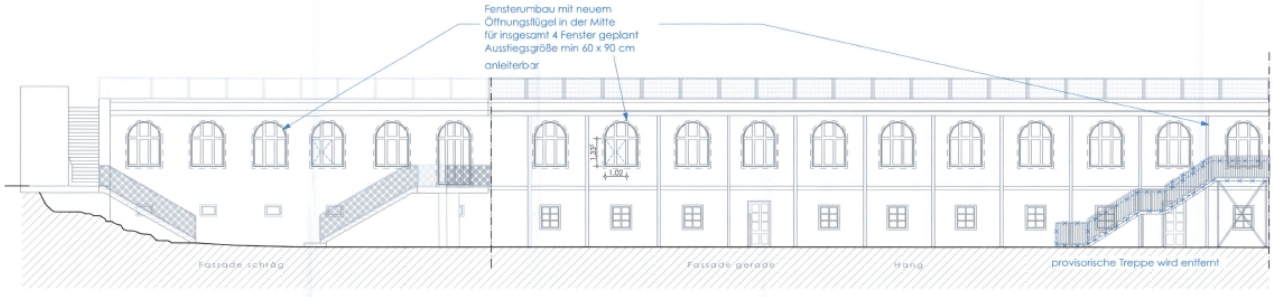
„Auszug aus dem Brandschutzgutachten – Brandschutz Keiner vom 19.05.2022“

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 Unterhaltspflicht 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:





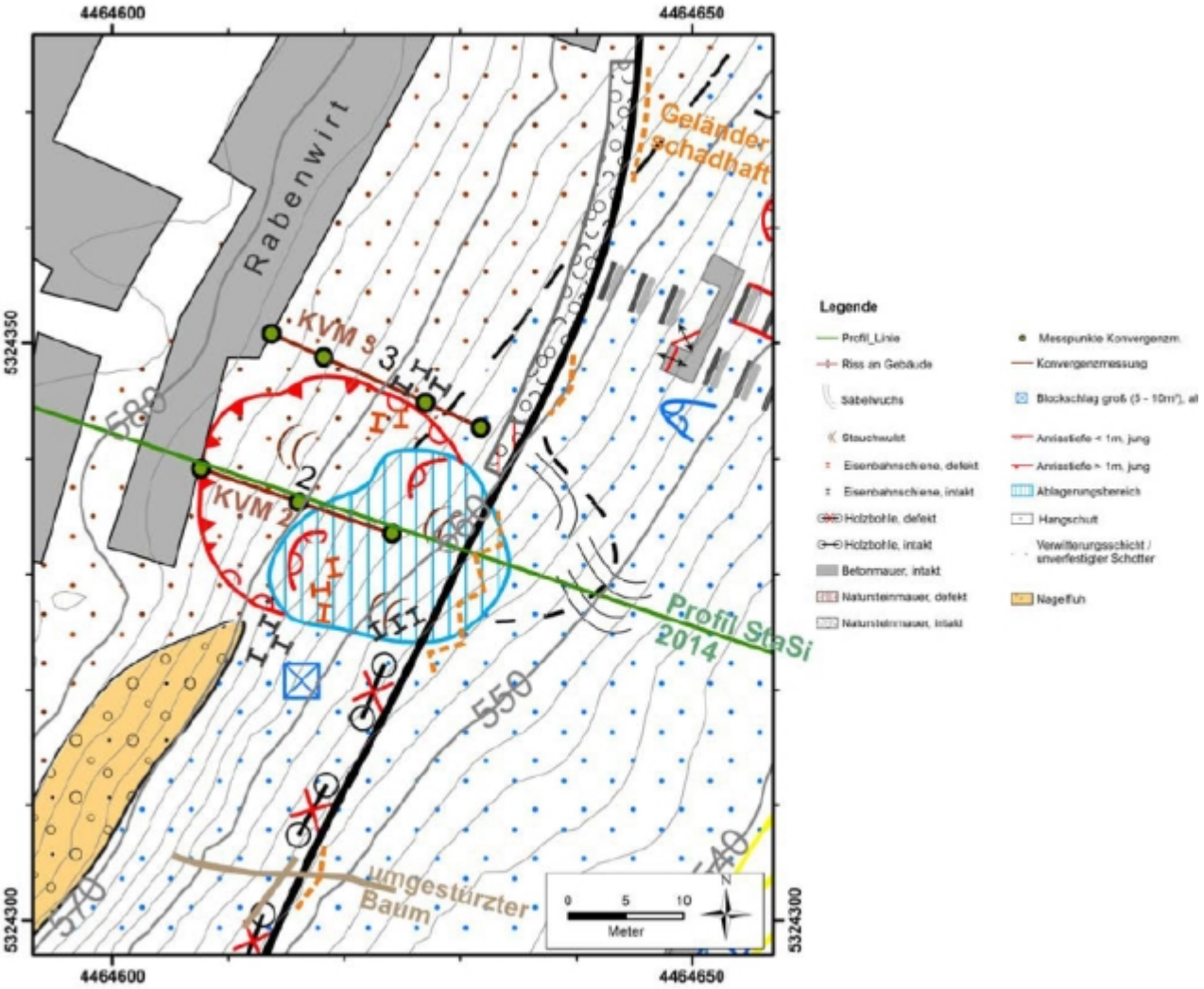


Abb. 2 Aktualisierte Detailaufnahme um den Schadensbereich (Erstaufnahme 2014 [U 1], aktualisiert 2017.

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 Konvergenzmessstrecken 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 12	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage sowie Abbruch eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Im Bogen 16 / Pfeilweg 4, Fl.-Nrn. 279/6 und 279/7**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage sowie Abbruch eines Einfamilienhauses wird unter der Maßgabe befürworten, dass die beiden Grundstücke verschmolzen werden müssen. Das LRA München wird gebeten, die Bedingungen als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen und dass der Antragsteller den Nachweis vor Baubeginn beim Landratsamt München vorzulegen hat.

   Das Landratsamt München wird gebeten, einerseits die Eintragung in den Plan nachzufordern oder als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass nur ein Holz- oder Eisengitterzaun gemäß Bebauungsplan an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig ist. Andererseits weicht der Grundrissplan für die Garage im Plan für den Stellplatznachweis bzw. im Erdgeschossplan ab. Im Erdgeschossplan sind die Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit nicht dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal ist die Darstellung der Fahrradabstellplätze im Erdgeschossplan zu ergänzen bzw. zu ändern.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss um ca. 41 m² GF auf eine GFZ von 0,3211 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen.**

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 “Gartenstadt” und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

   Zusätzliche Bestimmungen:
   Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten und gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vorortttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe des Baubescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der 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 baumschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Errichtung von Baumschutzzäunen bzw. -einrichtungen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.500,- Euro je Einrichtung und je Baum festgelegt werden. (…)“

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang. Die Gehwege an den beiden Kreuzungspunkten der Gistlstraße und der Ahornallee sind auf beiden Seiten mit aufzunehmen.

- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Gistlstraße und Ahornallee abgewickelt werden. Einer Befahrung über den „Pfeilweg“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse und der dort laufenden Baumaßnahmen (privat) nicht zugestimmt.

  Als **Information** für einen geplanten Bauablauf:
  Die Gemeinde Pullach i. Isartal strebt einen Ausbau der folgenden Straßen im Jahr 2024 an

  a. Fortführung der zweiten Teilbereichs des „Im Bogen“
  b. Kreuzungsbereich Gistlstraße/Im Bogen
  c. Pfeilweg
  d. Verbindungsweg zwischen der Josef-Heppner-Straße und Jaiserstraße

  Hier muss ein gleichzeitiger Bauablauf der angedachte Baumaßnahme unbedingt mit der Gemeinde Pullach i. Isartal abgestimmt werden.

- 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 **15.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Münchener Str. 25, Fl.-Nr. 644**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen wird unter der Bedingung befürwortet, wenn mit den nachzureichenden Planunterlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

   Das Landratsamt München wird gebeten folgende Planunterlagen vom Antragsteller nachzufordern:
   - Dachgeschossgrundriss mit Raumbezeichnung und Erschließung (Treppe oder Einschubtreppe)
   - Vollgeschossnachweis für das Dachgeschoss
   - Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche
   - Plan (Schnitt + Ansichten) für die Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze incl. Darstellung der Nachbargarage

   Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks stehen eine starke Blutbuche bzw. eine Rotbuche. Diese Bäume sind ortsbildprägend und erhaltenswert. Da sich die Blutbuche innerhalb der Baugrenze befindet, liegt für die Antragsteller ein Anspruch auf Entfernung des Baumes vor. Gemäß den Antragsunterlagen haben die Antragsteller ihre Planungen dahingehend ausgerichtet, dem Erhalt der Blutbuche unbedingt Vorrang zu geben. Aus diesem Grund wird nach fachlicher Prüfung und Abwägung dem Antrag auf Entfernen eines Gemeindebaumes an der Münchener Straße zur Errichtung einer Zufahrt des Grundstücks über die Münchener Straße stattgegeben. In diesem Punkt wird der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4.) gefolgt und die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik (siehe Ziffer 5.) ersetzt.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des erdgeschossigen nordöstlichen Gebäudeteils um 4,21 m x 1,33 m sowie die Garagenunterkellerung außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

Begründet wird die geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Osten damit, dass der Standraum der Blutbuche, die sich innerhalb der Baugrenze befindet, größtmöglich bewahrt wird.

3. Das Einvernehmen zur Abweichung nach Art. 63 BayBO von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 2 Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von insgesamt 13,58 m, anstatt der max. zul. 8,0 m unter der o.g. Bedingung erteilt.

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.**
   Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hier: Überschreitung der Baugrenze, wird unterstützt, um die starke Blutbuche zu erhalten.
   Dem Antrag auf Fällung bzw. Ersatz des Gemeindebaumes zur Errichtung einer Zufahrt über die Münchener Straße wird zugestimmt.

   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).

   Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks stehen eine starke Blutbuche (s. Abb. 1) bzw. eine Rotbuche. Diese Bäume sind ortsbildprägend und erhaltenswert. Da sich die Blutbuche innerhalb der Baugrenze befindet, liegt für die Antragsteller ein Anspruch auf Entfernung des Baumes vor. Gemäß den Antragsunterlagen haben die Antragsteller ihre Planungen dahingehend ausgerichtet, dem Erhalt der Blutbuche unbedingt Vorrang zu geben.

   Vor diesem Hintergrund befürwortet unsere Fachabteilung die geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Osten, um den Standraum der Blutbuche größtmöglich zu bewahren.

Abb. 1: Blutbuche mit Schutzzaun (20.07.2022)

Nach fachlicher Prüfung und Abwägung wird dem Antrag auf Entfernen eines Gemeindebaumes an der Münchener Straße im Falle einer mehrheitlichen Zustimmung des Gremiums sattgegeben. Diese Entscheidung ist damit begründet, dass die Nutzbarkeit bzw. die Zufahrt des Grundstückes über die Münchener Straße in Abgleich mit der Errichtung der Garage unzumutbar beeinträchtigt wird (s. Abb. 2). Eine alternative Zuwegung zwischen den

beiden Gemeindelinden würde ob der notwendigen S-linienartigen Führung außerdem erheblich in den Standraum von beiden Gemeindebäume einwirken.

Eine finale Genehmigung hängt indes von der Stellungnahme der Abteilung Bautechnik ab, die die grundsätzliche tiefbautechnische Umsetzbarkeit der Zufahrt auf gemeindlichem Grund prüft.

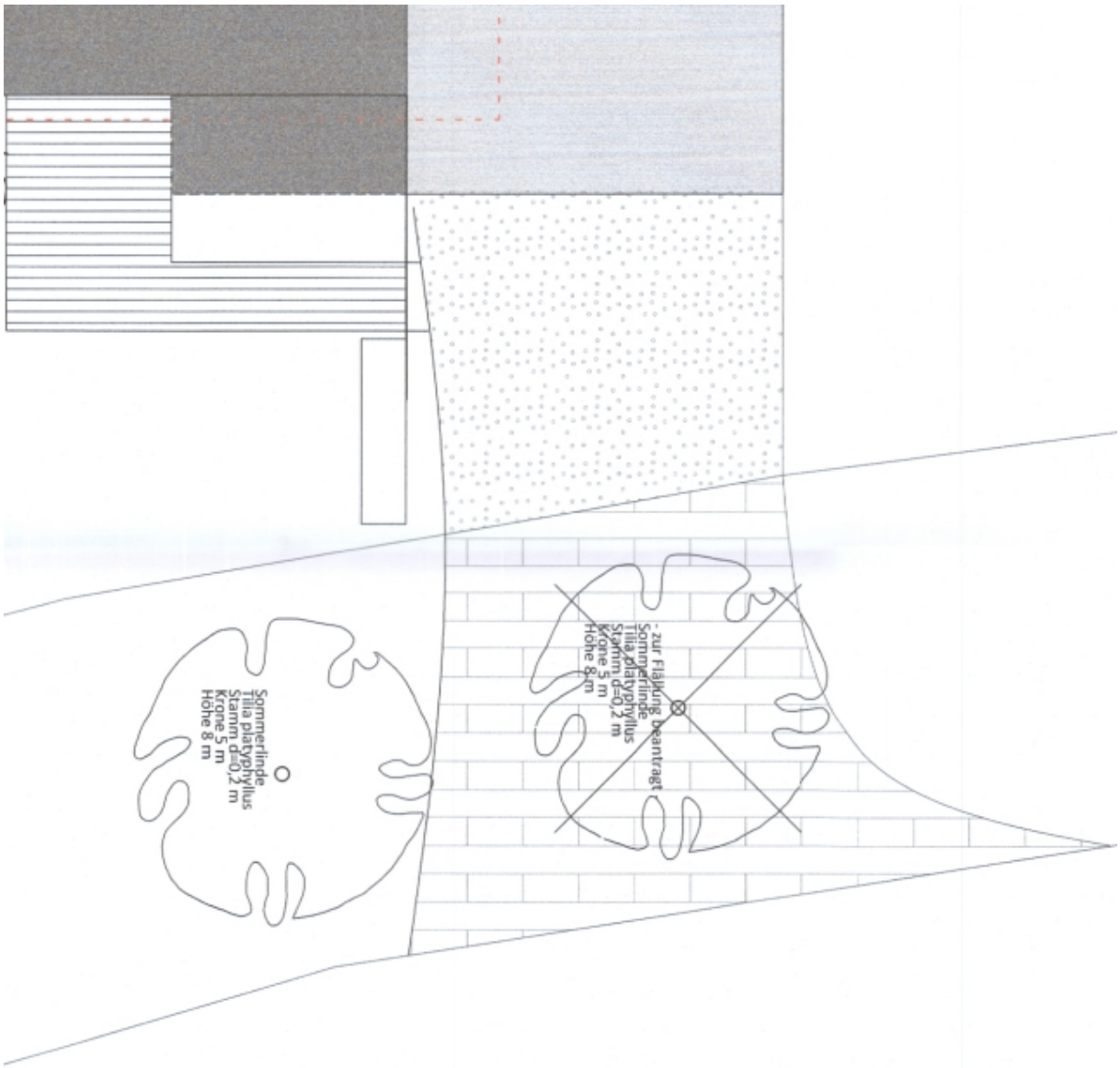


Abb. 2: Planung der Zufahrt Münchener Straße

Dennoch muss kritisch angemerkt werden, dass das Anwesen zukünftig zwei Zufahrten samt Garagen haben wird. Die ursprüngliche Zufahrt über die Metzstraße verlief allerdings über die gesamte Breite des Flurstücks bis zu den Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze. Positiv: Dieser Bereich wird zukünftig größtenteils entsiegelt sein (s. Abb. 3).

Ein weiterer Kritikpunkt ist allerdings, dass eine dauerhafte Lücke in die bestehende Allee gleichalter Linden an der Münchener Straße geschlagen wird und mindestens zwei öffentliche Parkplätze wegfallen werden (s. Abb. 4).

Abb. 3: Darstellung der vormaligen Gebäudeausrichtung mit der ausladenden Krone der Blutbuche und Garagenzufahrt.

Abb. 4 zeigt den zu fällenden Gemeindebaum, die Allee und die öffentliche Parkplatzsituation.

Folgende Nebenbestimmungen werden im Falle eines zustimmenden Beschlusses festgesetzt:

1. Die Fällung des genannten Gemeindebaumes wird nur dann genehmigt, wenn der Beginn der Verwirklichung des Bauvorhabens innerhalb von 4 Wochen sichergestellt und gewährleistet wird.

2. Der zur Fällung genehmigte Gemeindebaum ist fachgerecht und derart zu entfernen, dass die zu erhaltenden benachbarten (Gemeinde-)Bäume auf Dauer weder beschädigt noch verändert werden.

3. Die Fällung ist der Gemeinde spätestens 14 Tage nach der Durchführung der Arbeiten schriftlich bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine Meldung per E-Mail unter Angabe dieses Bescheides an umwelt@pullach.de erfolgen.

4. Als Ersatz für den gefällten Gemeindebaum sind nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt **drei klimatolerante Laubbäume** (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Baumhasel, Walnuss o. a.), Hochstamm Sol.3xv.mDb, in der Größe von mindestens 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, auf gemeindlichem Grund zu pflanzen.
   Die Ersatzpflanzungen sind nach § 6 BaumSchV geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Baum gemindert worden ist.

5. Die Kosten für die Fällung und die Ersatzpflanzungen tragen die Antragsteller.

6. Die Ersatzpflanzung ist, unter Beachtung der Pflanzzeiten, spätestens ein halbes Jahr nach Durchführung der Maßnahme fachmännisch vorzunehmen.

7. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume, insbesondere des südlich benachbarten Alleebaumes der Gemeinde, sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen per E-Mail an umwelt@pullach.de unter Angabe dieses Bescheides vorgelegt werden.

8. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausge-schlossen werden.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der 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 baumschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Errichtung von Baumschutzzäunen bzw. -einrichtungen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Einrichtung und je Baum festgelegt werden. (…)“

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 (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang. Die Geh- und Radwege am Kreuzungspunkt der Mozartstraße sind mit aufzunehmen.

- 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.

- Der Baumbestand ist im Bereich der Baumaßnahme entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan (rot markiert) entsprechend der DIN 18920 (**Schutz von Bäumen**, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechend mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern/schützen.

- Die in der **geplanten zukünftigen Einfahrt der Münchener Straße** stehende Sommerlinde ist wie in dem im Anhang angefügte Bild zu erkennen ist, in einem sehr vitalen und gesunden Zustand. Durch die frühere dem Baumbestand angepasste Bebauung (siehe Anhang) konnte sich diese über die langen Jahre anpassen und entsprechend positionieren. Eine Entfernung der Linde würde dem Straßenbild ein unharmonisches und störendes Bild geben. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik wird ebenso eine Entfernung des Baumes durch die grundsätzliche Neuüberplanung und Aufteilung des Grundstückes somit erzwungen und schafft somit Fakten. Aus diesem Hintergrund sehen wir keine Notwendigkeit diesen gesunden Baum zu eliminieren.

- 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 **13.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14	**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 (Wiedervorlage)**

Beschluss:

1. In der Austauschplan vom 28.06.2022 wurden nochmals zusätzliche Flächen reduziert, so dass die Rückbaufläche jetzt insgesamt ca. 279 m² (Rückbau ca. 397,5 m² / Zugang ca. 118,5 m²) beträgt. Außerdem wurden in der Austauschplanung zum ursprünglichen Planentwurf im Dachgeschoss die geplanten 5 Einzelgauben abgestrichen.

   Der Austauschplan vom 28.06.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung bezüglich des Umbaus und der Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Errichtung eines KFZ-Stellplatzes, 4 überdachten Fahrradabstellplätzen mit Ladestation und Poolanlage sowie Rückbau von versiegelten Flächen wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO (GR I) um ca. 41 m² sowie wegen Überschreitung der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2+4 BauNVO (GR II) um insgesamt ca. 235 m² (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen.**
   Die Stellungnahme vom 17.03.2022, Az. Sg41_1735_22007, behält weiterhin ihre Gültigkeit.

   Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen weisen wir die Antragsteller darauf hin, die Aspekte der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

   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 m. E. 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. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Eisenmann bittet darum, die Pläne ins Ratsinformationssystem (Session) so einzustellen, dass sie von „links“ gelesen werden können.

TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass beim Anwesen **Wolfratshauser Str. 79a** bezüglich der errichteten Nebenanlagen eine bauaufsichtliche Überprüfung stattgefunden hat. Das Landratsamt München teilte uns telefonisch mit, dass es keine Beanstandungen gegeben hat. Eine schriftliche Bestätigung per Mail wird uns noch gesendet.
In der letzten Sitzung am 04.07.2022 hat GR Müller-Klug über den Sachstand bezüglich der baurechtswidrig errichteten Carports auf dem Anwesen **Josef-Heppner-Str. 36/36a** nachgefragt. Herr Vital informiert, dass das Landratsamt München eine Anhörung an die Eigentümer / Bauherrn sendet.
Zu Letzt berichtet die Verwaltung, dass der Pool auf dem Anwesen **Wolfratshauser Str. 39** vom Landratsamt München am 12.07.2022 genehmigt und das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wurde.

Vorsitzende Susanna Tausendfreund Erste Bürgermeisterin	Schriftführung Alfred Vital