

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 26.09.2022  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

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

Ab TOP 12 anwesend (20:03 Uhr).

## **1. Stellvertreter**

Angelika Metz

## **2. Stellvertreter**

Johannes Schuster

## **Schriftführer/in**

Alfred Vital

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Ausschussmitglieder**

Holger Ptacek  
Reinhard Vennekold  
  
Cornelia Zechmeister

GR Ptacek entschuldigt, ohne Vertretung.  
GR Vennekold entschuldigt, vertreten durch  
GRin Metz.  
GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten  
durch GR Schuster.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.07.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.06.2022, Az.: 4.1-0138/22/V zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstraße 56, Fl.-Nr. 390  
Hier: Errichtung eines PKW-Aufzug anstatt einer Rampe
- 6 Antrag im Genehmigungsverfahren zur Wohnraumerweiterung durch Umbau eines Balkons auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 56, Fl.-Nr. 648
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garage und Tiefgarage auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16
- 8 Austauschplan vom 10.08.2022/17.08.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 9 Austauschplan vom 10.08.2022/17.08.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen auf dem Anwesen Schillerstr. 9a, Fl.-Nr. 204
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3
- 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
- 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 25.07.2022**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.07.2022.

### **TOP 4 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 27.06.2022, Az.: 4.1-0138/22/V zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstraße 56, Fl.-Nr. 390 Hier: Errichtung eines PKW-Aufzug anstatt einer Rampe**

#### **Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines PKW-Lift für die Tiefgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 56, Fl.-Nr. 390 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baubestandsplan keine naturschutzfachlichen Einwände.  
Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und in die Planungen übernommen.**

Die planerisch dargestellte Änderung der Zufahrt von einer Rampe zu einem PKW-Aufzug beinhaltet keine Veränderungen für den vorhandenen Baumbestand im Vergleich zur ursprünglichen Antragsstellung. Deswegen behält die Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22005 vom 16.02.2022 weiterhin ihre Gültigkeit und ist unten vollumfänglich textlich aufgeführt.

Eine kleine Ergänzung betrifft die Dachbegrünung des PKW-Aufzuges. Hier muss die Beschreibung „extensive Begrünung“ um den Fachbegriff „aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz“ gemäß den Vorgaben § 5 Abs. 4 Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal erweitert werden.

Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22005 vom 16.02.2022:

Als Kompensation für die durchzuführenden Fällungen, vorangegangene Fällungen aus dem Jahr 2020 und dem vorhandenen Baumbestand wurden fünf Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen I. Wuchsordnung gefordert und in die Planungen übernommen. Grundlage dazu bildet die Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22004 vom 18.01.2022.

Zu beachten ist, dass **vor** Beginn der Fällungs- und Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für den verbleibenden Baumbestand (Baum-Nr. 6 und 7, sowie Nachbarbaum Nr. 19), 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.

Anzumerken ist noch, dass im Bereich der Rampe zur TG, auf dem Dach des Gebäudes eine extensive Dachbegrünung gem. den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde einzubauen ist. Eine planerische Darstellung fehlt auf dem vorgelegten Baumbestandsplan.

**Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):**

- 1. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden oder Krankheit ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 16 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

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

**Hinweis zur 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. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben wird die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt, sofern eine Überdeckung von einem Meter gebaut wird und die Wasseraufnahme- und Wasserspeicherfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.**

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt 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. (...)

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag im Genehmigungsverfahren zur Wohnraumerweiterung durch Umbau eines Balkons auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 56, Fl.-Nr. 648</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1. Der im Genehmigungsverfahren eingereichte Antrag zur Wohnraumerweiterung durch den Umbau eines Balkons wird ins vereinfachte Genehmigungsverfahren genommen, da eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ wegen einer weiteren Überschreitung der Geschoßflächenzahl (GFZ) erforderlich ist.
2. Der Antrag für die beantragte Umbaumaßnahme zur Wohnraumerweiterung durch den Umbau eines Balkons wird befürwortet.  
Mit der Baugenehmigung vom 07.01.1991, Az.: 74-4734/90 zum Neubau eines Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 11 Stellplätzen wurde zwar schon eine Befreiung für das komplette Dachgeschoß (betrifft die kompletten Wohnungen 5 und 6) erteilt. Die genehmigte GFZ beträgt 0,5254. Mit der geplanten Baumaßnahme wird sich die Geschoßfläche (GF) geringfügig um weitere ca. 4 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,5281 erhöhen. Begründet wird die Befürwortung des Antrags, weil mit der geplanten Baumaßnahme sich die Kubatur des Gebäudes nicht vergrößert sondern der eingezogene bzw. zurückgesetzte Teil der Fassade geschlossen wird und somit auch keine zusätzliche Flächenversiegelung mit dem Bauvorhaben einhergeht.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) um weitere ca. 4 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,5281 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.**

**Zusätzliche Bestimmungen:**

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.

2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragssteller werden 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.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, 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.

**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 und die Zusatzbestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.**

**Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der o. g. baumschutzrelevanten Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Auflage festgelegt werden. (...)**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1**

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garage und Tiefgarage auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16**

**Beschluss:**

1. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garage und Tiefgarage (KFZ-Lift) auf dem Anwesen Sollner Str. 17, Fl.-Nr. 441/16 wird befürwortet. Das Gebäude fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung gut ein. Die GFZ und GRZ sind eingehalten, Befreiungen sind hier nicht notwendig.

2. Das Einvernehmen zur Ausnahme für die Schaffung von einem Gewerbe nach § 31 Abs. 1 BauGB „Sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird erteilt. Bei einer Büronutzung kann von einem nicht störenden Gewerbebetrieb ausgegangen werden. Nach Beschreibung ist für diese Büronutzung nicht mit Parteienverkehr zu rechnen, was das Einvernehmen zur Ausnahme positiv bestärkt. Nachdem ein Stellplatz mehr als notwendig geplant wird, ist selbst bei einem doch anfallenden Parteiverkehr mit keinen Behinderungen des fließenden Verkehrs zu rechnen.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Baugrenzenüberschreitung im nordwestlichen Bereich wird erteilt. Das Gebäude überschreitet dreiecksförmig auf einer Fläche von 6m x 1,15m die Baugrenze. Allerdings wurde somit der Baumschutz eingehalten und evtl. Baumfällungen somit vermieden, die Planung wurde mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach i. Isartal mehrfach abgestimmt. Somit ist die Befreiung zu der geringen Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze billigend hinzunehmen. Das Landratsamt München wird gebeten die Einhaltung des Freiflächengestaltungsplans sowie die Baumschutztechnischen Auflagen im Genehmigungsbescheid zu bestimmen und zu überprüfen.
4. Das Einvernehmen zu der geplanten Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Mauer mit Bestandschutz und einem neu angelegten Schiebetor mit Höhe von 1,20m wird erteilt. Die bestehende Mauer bleibt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erhält lediglich im Zufahrtbereich zum Rampenhaus und einem oberirdischen Stellplatz wird die Mauer unterbrochen bzw. abgebrochen und mit einer Schiebetoranlage mit einer Höhe von 1,20 m versehen. Bei vollständigem Abbruch der Mauer erlischt der Bestandschutz und es ist eine Einfriedung nach Bebauungsplan (Holz- oder Eisengitterzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m) zu errichten, die Toranlage darf nur die nach Eingabeplan angegebene Höhe von 1,20m und einer Länge von 8,00m aufweisen. Das Landratsamt München wird gebeten die Einhaltung des Eingabeplans und dies als Auflagen im Genehmigungsbescheid zu bestimmen und zu überprüfen.
5. Das Einvernehmen zur Befreiung zu Ziffer A.8.b des Bebauungsplans „Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten“ wird erteilt. Die gemeinsame Grenzbebauung mit 8,99 m Anbau an der Grenzgarage an der östlichen Grundstücksgrenze ist befreiungsfähig. Die Befreiung kann erteilt werden da sich die Garage optisch in die Umgebung einfügt. Durch die Einhausung des KFZ-Lift entsteht einerseits der Eindruck einer Doppelgarage an, zum anderen ist der Lift somit optisch nicht störend und beeinflusst die Nachbarschaft nicht negativ. Durch technische Voraussetzungen z.B. eine Schließanlage für das Garagentor ist sicherzustellen dass der KFZ-Lift nur durch berechtigte Personen benutzt werden kann und somit die Unfallgefahr vermieden ist. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid zu bestimmen.
6. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umweltausschuss bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.**

Entgegen der ursprünglich vorgelegten Planung und Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22015 vom 21.04.2022 wurde der Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt und Garage mit PKW-Lift in Absprache mit der Abt. Umwelt neu überplant. Trotz des Ansinnens des Bauherrn die

Birke Nr. 1 zu erhalten, hätten die Baumaßnahmen zu erheblichen Verletzungen im Wurzelbereich geführt, mit einer deutlichen Herabsetzung der Standsicherheit und Vitalität, zumal auch die Birke Nr. 2 gefällt werden muss. Deswegen wurde der Zufahrtsbereich, auch nach den Erfordernissen für einen behindertengerechten Stellplatz, neu gestaltet und die Birke Nr. 1 von Seiten der Abt. Umwelt zur Fällung genehmigt. Außerdem wurde die Anzahl der geforderten Ersatzpflanzungen auf drei Laubbäume I. Wuchsordnung erhöht.

Gewinnbringend für den Erhalt der beiden sehr wertvollen Laubbäume Buche und Linde im Süden des Grundstücks, wie schon in der vorangegangenen Stellungnahme ausführlich beschrieben, ist vor allem die Verkleinerung der TG und der Einfassungen mit Pflanzbeeten um das Gebäude. Dadurch sind die Grabungen weit genug außerhalb des sensiblen Kronentraufs und es kommt zu keinen Verletzungen der Baumwurzeln. Ausdrücklich sei hier nochmals auf die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen hingewiesen. Unbedingt muss **vor Beginn** der Bauarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun errichtet und durch die Abt. Umwelt bei einem Vorort-Termin abgenommen werden (siehe Infoblatt „Baumschutz auf Baustellen“).

Im Nordwesten des Grundstücks waren ursprünglich vier Nadelbäume (3 Serbische Fichten und 1 Thuje, Baum Nr. 3-6) gestanden, die aber nicht mehr verkehrssicher waren und mit separatem Baumfällbescheid Sg44\_1735\_22611 zur Fällung genehmigt wurden.



Abb.1: Rotbuche und Linde ortsbildprägend, mit Wurzelsuchgraben



Abb. 2: Wurzelsuchgraben, nur geringer Anteil an Feinwurzeln

**Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):**

- 1. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden oder Krankheit ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 01 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

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

Außerdem ist noch aufgefallen, dass in dem vorgelegten Eingabeplan Grundrisse/Ansichten/Schnitt der Baumbestand und andere planerische Inhalte nicht korrekt eingezeichnet wurden und noch dem alten Stand entsprechen, auch bezüglich der Ersatzpflanzungen. Damit in der Interpretation keine Irrtümer und Missverständnisse entstehen, bitten wir den Plan entsprechend den Vorgaben im Freiflächengestaltungsplan zu aktualisieren.

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

7. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (\*.pdf, \*.jpg, etc.) zu übergeben.
  - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** (siehe Anlage) sind zu beachten. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
  - Da die Baumaßnahme über die Wettersteinstraße (**Schulweg und Schulbusstrecke**) abgewickelt wird, ist der Bauablauf unbedingt vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist auf dieser Straße wegen der Kreuzungsnähe und der besagten Schulbuslinie nicht möglich
  - Die **Entwässerungseingabepläne** (Ableitung des Oberflächenwassers und Schmutzwassers) sind mindestens 6 Wochen **vor** Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen.
  - **Wichtig:** Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser oder Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
  - Das auf Privatflächen anfallende **Niederschlags- beziehungsweise Oberflächenwasser**, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2

BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **8.300,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 8 Austauschplan vom 10.08.2022/17.08.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16**

**Beschluss:**

1. Die Planänderung, dass anstatt der Garage zwischen den beiden Häusern jetzt ein offener Stellplatz errichtet wird, ändert nichts an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens. Das Bauvorhaben widerspricht aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal nach wie vor dem Bebauungsplan und den Grundzügen der Planung.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes geht eindeutig hervor, dass Ziel der Planung war möglichst die oberirdischen Freiflächen durch Begrünungen zu entlasten. Langfristig sollen unerwünschte Baumassenverdichtungen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Einerseits wurde im Bebauungsplan durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trotzdem eine mäßige Verdichtung ermöglicht, die aber in Teilbereichen sogar unter dem Bestand geblieben ist.

Andererseits wurde aber durch die Festsetzungen, dass Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, in jedem Fall mind. 5 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein dürfen (Ziffer A.6.b) sowie das auf den privaten Grundstücken die Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen sind (Ziffer A.8.e) das planerische Ziel klar zum Ausdruck gebracht, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Zufahrten und Garagen ins Grundstück auf das erforderliche Minimum zu reduzieren ist.

Dieses Planungsziel ist auch mit der vorgelegten Austauschplanung vom 10.08.2022 / 17.08.2022, insbesondere durch die unverändert gebliebene lange Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 44 m sowie der Errichtung des offenen Stellplatzes (anstatt der Garage) zwischen den beiden Häusern mit einer unveränderten Entfernung von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie nach wie vor nicht erkennbar.

Diese Balance zwischen möglicher Nachverdichtung und das erforderliche Minimum an Versiegelung des Grundstücks lässt der Planentwurf noch immer klar vermissen. Das Grundstück ist mit dem vorgegeben Planungszielen jederzeit bebaubar.

Aus den oben genannten Gründen wird die Austauschplanung vom 10.08.2022 / 17.08.2022 zur Errichtung der beiden Einfamilienhäuser (Haus 1 + Haus 2) mit insgesamt 3 Garagen und einem Stellplatz weiterhin nicht befürwortet und erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt.

Der Beschluss vom 20.06.2022 behält inhaltlich weiterhin seine Gültigkeit. Insbesondere wird in diesem Zuge nochmals auf die Geschoßflächenproblematik bei dem geplanten Bauvorhaben hingewiesen.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.**

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

Der Baumbestand des Grundstücks besteht unter anderem aus einer Fichte und einer Serbischen Fichten deren Vitalität deutlich eingeschränkt ist. Die Fichte weist einen starken Säbelwuchs auf und ist sehr schütter benadelt. Die Erhaltenswürdigkeit dieser beiden Bäume ist sehr gering, weshalb von Seiten der Abteilung Umwelt die Fällung der beiden Bäume genehmigt wird.

Die südlich davon stehende Schwarzkiefer hat eine etwas nach Süden gerichtete, einseitige Krone, ragt aber nach Norden noch deutlich in den Bereich der geplanten Garagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen. Der Abstand von den Garagen zum Baum sollte mindestens vier Meter betragen, um die Verletzung von Wurzeln bei den Abgrabungsarbeiten möglichst gering zu halten. Zusätzlich muss im Bereich der Wurzeln entlang der Grenze des Garagenunterbaus vor Beginn der Erdarbeiten ein Wurzelvorhang errichtet werden. Eine genau Festlegung und Beurteilung kann allerdings nur erfolgen, wenn das Grundstück vorab vermessen und die Baugrenzen abgesteckt werden. In der planerischen Darstellung erscheinen die Garagen deutlich zu nah am Stamm der Schwarzkiefer. Außerdem dürfen bei den Rodungsarbeiten der beiden gefälltten Fichten, die Erdarbeiten zur Beseitigung der Wurzeln nur außerhalb des geschützten Kronenbereichs der Schwarzkiefer (Kronentrauf plus eineinhalb Meter) stattfinden. Zur Sicherstellung ist **vor** den Abrissarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun, gemäß dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“, für die erhaltenswerte Schwarzkiefer und die drei Birken im Süden zu errichten und von der Abteilung Umwelt abzunehmen.

An der Nordwestecke des Grundstücks stehen auf der Seite des Nachbargrundstücks Münchener Str. 12 zwei Linden und eine Buche. Die Bäume ragen mit ihren Kronen und dem Wurzelbereich weit in das Grundstück des Antragsstellers. Die Bäume sind sehr vital und unbedingt erhaltenswert (s. Abb. 1). Im Bereich der Grundstückszufahrt ist jedoch ersichtlich, dass es durch das Wurzelwachstum der Linden schon zu Anhebungen im Pflasterbereich gekommen ist (s. Abb. 2). Aus dem vorgelegten Baumbestandsplan ist nicht erkennbar, ob der bestehende Einfahrtsbereich neu gepflastert werden soll oder ob die vorhandene Pflasterung erhalten bleibt, ausgebessert und nur nach hinten verlängert wird. Da es sich um den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Bäume handelt (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) dürfen Abgrabungen und Pflasterungen nur baumschonend mittels Absauge- oder Drucklufttechnik durchgeführt werden. Eine etwaige neue Einfahrt zum Grundstück muss unbedingt aus einem wasserdurchlässigen Plattenbelag errichtet werden, zusätzlich muss im Bereich der drei Nachbarbäume eine Wurzelbrücke zum dauerhaften Erhalt der Wurzeln eingebaut werden. Dies bietet bautechnisch eine Möglichkeit, wurzelschonend und damit baumerhaltend zu arbeiten. Für die Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes kann und muss auf jeden Fall die bestehende Einfahrt genutzt werden.



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

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

- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Fichte und Serbische Fichte werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

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

Die im Baumbestandsplan dargestellten Ersatzpflanzungen bei Haus 1 und 2 müssen noch in der Legende genauer bezeichnet werden und es müssen klimaangepasste Laubbäume i. Wuchsordnung (siehe Empfehlungsliste „Positivliste“) gewählt werden.

Zu beachten ist daher, dass **vor** Beginn des Abrisses und der Baumaßnahmen ein ausreichender Baumschutzzaun für die in der Südwestecke des Grundstücks stehenden Bäume, gem. dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ zu erstellen ist und mit der Abt.

Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin durchzuführen ist, um die Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen zu überprüfen. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

#### Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

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

#### Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Austauschplan vom 10.08.2022/17.08.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16</b>
--------------	---

#### Beschluss:

1. Die Planänderung, dass anstatt der Garage zwischen den beiden Häusern jetzt ein offener Stellplatz errichtet wird, ändert nichts an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens. Das Bauvorhaben widerspricht aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal nach wie vor dem Bebauungsplan und den Grundzügen der Planung.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes geht eindeutig hervor, dass Ziel der Planung war möglichst die oberirdischen Freiflächen durch Begrünungen zu entlasten. Langfristig sollen unerwünschte Baumassenverdichtungen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Einerseits wurde im Bebauungsplan durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trotzdem eine mäßige Verdichtung ermöglicht, die aber in Teilbereichen sogar unter dem Bestand geblieben ist.

Andererseits wurde aber durch die Festsetzungen, dass Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, in jedem Fall mind. 5 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein dürfen (Ziffer A.6.b) sowie das auf den privaten Grundstücken die Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen sind (Ziffer A.8.e) das planerische Ziel klar zum Ausdruck gebracht, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Zufahrten und Garagen ins Grundstück auf das erforderliche Minimum zu reduzieren ist.

Dieses Planungsziel ist auch mit der vorgelegten Austauschplanung vom 10.08.2022 / 17.08.2022, insbesondere durch die unverändert gebliebene lange Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 44 m sowie der Errichtung des offenen Stellplatzes (anstatt der Garage) zwischen den beiden Häusern mit einer unveränderten Entfernung von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie nach wie vor nicht erkennbar. Diese Balance zwischen möglicher Nachverdichtung und das erforderliche Minimum an Versiegelung des Grundstücks lässt der Planentwurf noch immer klar vermissen. Das Grundstück ist mit dem vorgegeben Planungszielen jederzeit bebaubar.

Aus den oben genannten Gründen wird die Austauschplanung vom 10.08.2022 / 17.08.2022 zur Errichtung der beiden Einfamilienhäuser (Haus 1 + Haus 2) mit insgesamt 3 Garagen und einem Stellplatz weiterhin nicht befürwortet und erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt.

Der Beschluss vom 20.06.2022 behält inhaltlich weiterhin seine Gültigkeit. Insbesondere wird in diesem Zuge nochmals auf die Geschosßflächenproblematik bei dem geplanten Bauvorhaben hingewiesen.

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

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

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

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

Der Baumbestand des Grundstücks besteht unter anderem aus einer Fichte und einer Serbischen Fichten deren Vitalität deutlich eingeschränkt ist. Die Fichte weist einen starken Säbelwuchs auf und ist sehr schütter benadelt. Die Erhaltenswürdigkeit dieser beiden Bäume ist sehr gering, weshalb von Seiten der Abteilung Umwelt die Fällung der beiden Bäume genehmigt wird.

Die südlich davon stehende Schwarzkiefer hat eine etwas nach Süden gerichtete, einseitige Krone, ragt aber nach Norden noch deutlich in den Bereich der geplanten Garagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen. Der Abstand von den Garagen zum Baum sollte mindestens vier Meter betragen, um die Verletzung von Wurzeln bei den Abgrabungsarbeiten möglichst gering zu halten. Zusätzlich muss im Bereich der Wurzeln entlang der Grenze des Garagenunterbaus vor Beginn der Erdarbeiten ein Wurzelvorhang errichtet werden. Eine genau Festlegung und Beurteilung kann allerdings nur erfolgen, wenn das Grundstück vorab vermessen und die Baugrenzen abgesteckt werden. In der planerischen Darstellung erscheinen die Garagen deutlich zu nah am Stamm der Schwarzkiefer. Außerdem dürfen bei den Rodungsarbeiten der beiden gefälltten Fichten, die Erdarbeiten zur Beseitigung der Wurzeln nur außerhalb des geschützten Kronenbereichs der Schwarzkiefer (Kronentrauf plus eineinhalb Meter) stattfinden. Zur Sicherstellung ist **vor** den Abrissarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun, gemäß dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“, für die erhaltenswerte Schwarzkiefer und die drei Birken im Süden zu errichten und von der Abteilung Umwelt abzunehmen.

An der Nordwestecke des Grundstücks stehen auf der Seite des Nachbargrundstücks Münchener Str. 12 zwei Linden und eine Buche. Die Bäume ragen mit ihren Kronen und dem Wurzelbereich weit in das Grundstück des Antragsstellers. Die Bäume sind sehr vital und unbedingt erhaltenswert (s. Abb. 1). Im Bereich der Grundstückszufahrt ist jedoch ersichtlich,

dass es durch das Wurzelwachstum der Linden schon zu Anhebungen im Pflasterbereich gekommen ist (s. Abb. 2). Aus dem vorgelegten Baumbestandsplan ist nicht erkennbar, ob der bestehende Einfahrtsbereich neu gepflastert werden soll oder ob die vorhandene Pflasterung erhalten bleibt, ausgebessert und nur nach hinten verlängert wird. Da es sich um den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Bäume handelt (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) dürfen Abgrabungen und Pflasterungen nur baumschonend mittels Absauge- oder Drucklufttechnik durchgeführt werden. Eine etwaige neue Einfahrt zum Grundstück muss unbedingt aus einem wasserdurchlässigen Plattenbelag errichtet werden, zusätzlich muss im Bereich der drei Nachbarbäume eine Wurzelbrücke zum dauerhaften Erhalt der Wurzeln eingebaut werden. Dies bietet bautechnisch eine Möglichkeit, wurzelschonend und damit baumerhaltend zu arbeiten. Für die Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes kann und muss auf jeden Fall die bestehende Einfahrt genutzt werden.



Abb. 1: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück



Abb. 2: Anhebungen des Pflasters

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

- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Fichte und Serbische Fichte werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

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

Die im Baumbestandsplan dargestellten Ersatzpflanzungen bei Haus 1 und 2 müssen noch in der Legende genauer bezeichnet werden und es müssen klimaangepasste Laubbäume I. Wuchsordnung (siehe Empfehlungsliste „Positivliste“) gewählt werden.

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

#### Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

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

#### Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204</b>
--

#### Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude wird zurückgestellt.  
Die vorgelegte Planung ist derzeit vor allem nicht genehmigungsfähig wegen der naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 6.) und weil das Dachgeschoss rechnerisch ein drittes Vollgeschoss (Ziffer A.3.a) ist.
2. Das geplante Bauvorhaben hält abgesehen vom dritten Vollgeschoss weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ sowie die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung nicht ein und es sind folgende Befreiungen erforderlich bzw. müssten erteilt werden:
  - Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 5,5 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ von 0,3145 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume

im Dachgeschoss um weitere ca. 31,5 m<sup>2</sup> GF auf insgesamt ca. 37 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3674 (Ziffer A.3.c)

- Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m<sup>2</sup> auf eine Grundstücksgröße von 595 m<sup>2</sup> anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> (Ziffer A.4.a)
- Errichtung einer Terrasse im rückwärtigen westlichen Bereich des Grundstücks komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c)
- Errichtung eines Mansarden-Zeltdaches mit einer zweiten um 1,00 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,78 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung)
- Errichtung einer Dachgaube die die max. zulässige Breite (3,10 m anstatt 3,05 m) sowie den Mindestabstandes des oberen Abschlusses zum Hauptdachfirst (0,49 m anstatt 0,50 m) und wegen Errichtung eines Quergiebels der den Mindestabstandes des oberen Abschlusses zum Hauptdachfirst (0,29 m anstatt 0,50 m) nicht einhält (Ziffer A.5.e / 2. Bebauungsplanänderung)

Ebenso ist derzeit der Stellplatznachweis noch nicht zu Gänze geführt. Für das geplante Bauvorhaben mit der angegebenen Wohnfläche sind insgesamt 3 Stellplätze erforderlich. In den Plänen wurden 2 KFZ-Stellplätze in einer Garage und einem offenem Stellplatz nachgewiesen. Anstelle des dritten Stellplatzes erlaubt die Stellplatzsatzung die Errichtung von 4 Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, jedoch muss die E-Lademöglichkeit in den Plänen noch zu ergänzt werden.

Ebenfalls fehlen in den Plänen die Höhenquoten an den Gebäudeecken sowie an der Straße. Dadurch kann die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Bezug auf die Straßenoberkante in Fahrbahnmitte sowie die Abstandsflächen nicht überprüft werden. Die Höhenquoten sind bei einer Austauschplanung nachzutragen.

Außerdem ist noch ein Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzureichen, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

3. Bei Vorlage einer Austauschplanung können die Befreiungen von der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 5,5 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ von 0,3145 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 31,5 m<sup>2</sup> GF auf insgesamt ca. 37 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3674 (Ziffer A.3.c) sowie der Errichtung einer Terrasse im rückwärtigen westlichen Bereich des Grundstücks komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) in Aussicht gestellt werden.

Eine zurückgesetzte höhere Wandhöhe könnte unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn die „untere“ Dachneigung des Mansarden-Zeltdaches deutlich reduziert wird, so dass der optische Eindruck eines dritten Vollgeschosses nicht mehr gegeben ist. Über diese Befreiung (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) wird jedoch erst nach Vorlage einer Austauschplanung abschließend entschieden.

4. Die Befreiungen von einem dritten Vollgeschoss (Ziffer A.3.a), von Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m<sup>2</sup> auf eine Grundstücksgröße von 595 m<sup>2</sup> anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> (Ziffer A.4.a) sowie der abweichenden Errichtung von Dachgauben und Quergiebeln von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffer A.5.e / 2. Bebauungsplanänderung) können nicht in Aussicht gestellt werden, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
5. Die Austauschplanung ist bis zum 05.10.2022 einzureichen, so dass der Antrag in der nächsten Bauausschusssitzung am 19.10.2022 erneut behandelt werden kann. Sollten keine Austauschpläne eingereicht werden, wird der Bauantrag mit ablehnender Stellungnahme der Gemeinde Pullach i. Isartal ans Landratsamt München weitergereicht.

6. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses: „(...) **von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände.**

Diese werden i. W. mit

- einer fehlenden Abstimmung der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung mit unserer Fachabteilung,
- fehlenden Angaben,
- nicht angemessenen Ersatzpflanzungen,
- fehlenden Baumschutzeinrichtungen,
- unberücksichtigten Auflagen und Vereinbarungen zu Ersatzpflanzungen mit Dritten und
- einer verspäteten Abgabe der Pläne (21.09.2022)
- begründet.

**Daher erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages und die Bitte um Wiedervorlage. (...)**“

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (\*.pdf, \*.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der/die 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 **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen auf dem Anwesen Schillerstr. 9a, Fl.-Nr. 204</b>
--

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen wird zurückgestellt.  
Die vorgelegte Planung ist derzeit nicht genehmigungsfähig wegen der naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 6.).
2. Das geplante Bauvorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ sowie die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung nicht ein und es sind folgende Befreiungen erforderlich bzw. müssten erteilt werden:
  - Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 8,5 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ von 0,3189 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 44,5 m<sup>2</sup> GF auf insgesamt ca. 53 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3934 (Ziffer A.3.c)
  - Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m<sup>2</sup> auf eine Grundstücksgröße von 595 m<sup>2</sup> anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> bei einer Realteilung (Ziffer A.4.a)
  - Errichtung eines Schuppens für Fahrräder mit E- Lademöglichkeit im straßenseitigen östlichen Bereich des Grundstücks teilweise um ca. 2,0 x 2,0 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c)
  - Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 0,95 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,455 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung)
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung können die Befreiungen von der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 8,5 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ von 0,3189 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 44,5 m<sup>2</sup> GF auf insgesamt ca. 53 m<sup>2</sup> GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3934 (Ziffer A.3.c), der Errichtung eines Schuppens für Fahrräder mit E- Lademöglichkeit im straßenseitigen östlichen Bereich des Grundstücks teilweise um ca. 2,0 x 2,0 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie die Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 0,95 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,455 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) in Aussicht gestellt werden.
4. Die Befreiung zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m<sup>2</sup> auf eine Grundstücksgröße von 595 m<sup>2</sup> anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> bei einer Realteilung (Ziffer A.4.a) kann nicht in Aussicht gestellt werden, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
5. Die Austauschplanung ist bis zur nächsten Ladungsfrist zum 05.10.2022 einzureichen, so dass der Antrag in der nächsten Bauausschusssitzung am 19.10.2022 erneut behandelt werden kann. Sollten keine Austauschpläne eingereicht werden, wird der Bauantrag mit ablehnender Stellungnahme der Gemeinde Pullach i. Isartal ans Landratsamt München weitergereicht.

6. 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.**

Diese werden i. W. mit

- einer fehlenden Abstimmung der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung mit unserer Fachabteilung,
- fehlenden Angaben,
- nicht angemessenen Ersatzpflanzungen,
- fehlenden Baumschutzeinrichtungen und
- unberücksichtigten Auflagen und Vereinbarungen zu Ersatzpflanzungen mit Dritten begründet.

**Daher erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages und die Bitte um Wiedervorlage. (...)**“

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (\*.pdf, \*.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der/die 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 **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Ausbau Wintergarten auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie der erdgeschossige Anbau eines Wintergartens wird befürwortet.

Gemäß Schreiben vom 14.07.2022 des Landratsamtes München wurde bei der Ortseinsicht am 29.06.2022 festgestellt, dass im westlichen Bereich des Lichtgrabens sowie im südlichen Wintergartenanbau erheblich abgewichen wurde.

Nach Abgleich der Pläne (zwischen dem Plan der zur Genehmigung im LRA ist und der neu eingereicht wurde) ist jedoch im westlichen Bereich des Lichtgrabens keine Abweichung festzustellen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abweichungen bzw. vorgenommenen Änderungen wieder beseitigt werden und der Bereich des westlichen Lichtgrabens entsprechend der Planung hergestellt wird. Das Landratsamt München wird gebeten dies bei der Bauausführung zu überwachen.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist jetzt schon darauf hin, dass sie nach Baufertigstellung eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen lassen wird!

Der Unterkellerung des südlichen Wintergartens sowie der Änderung des oberen Abschlusses des Wintergartens (komplett „Betondach“, da der „Glasdachbereich“ entfällt) wird zugestimmt.

Ansonsten sind zu den Plänen die von der Gemeinde Pullach i. Isartal befürwortet wurden und derzeit zur Genehmigung im Landratsamt München sind keine Änderungen festzustellen.

Da es sich bei dem eingereichten Bauantrag um eine Neueingabe handelt, werden die schon einmal erteilten Befreiungen erneut gegeben.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten Wandhöhe von ca. 7,70 m anstatt der festgesetzten max. zulässigen 6,25 m (Ziffer A.3.a), wegen Errichtung eines Carports in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.6.b) sowie wegen Errichtung der südl. Terrasse um ca. 3,55 m x 2,50 i.M. außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.12) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B 11, Wolfratshauer Straße und Römerstraße“ 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 neuerlich vorgelegte Planung entspricht weiterhin der ursprünglichen, in Bezug auf die zu genehmigende Fällung eines Nachbarbaumes und den erforderlichen Ersatzpflanzungen. Mit

der Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22008 vom 21.03.2022, unten fortlaufend im Text übernommen, wurde bereits die Fällung der Kiefer genehmigt.

Allerdings wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung aufgeführte Ersatzpflanzung mit einem Spitzahorn in der Legende zu ändern ist, damit bei der Ausführung und Umsetzung keine Irrtümer und Missverständnisse entstehen. Es handelt sich bei dem Spitzahorn um einen Baum I. Wuchsordnung und das Kürzel ist von AC auf AP zu ändern. AC wäre ein Feldahorn und deutlich kleinerer Baum II. Wuchsordnung.

Wir fordern daher den Antragsteller nochmals auf, die Darstellung im vorgelegten Baumbestandsplan zu ändern. Es wird nur ein Baum I. Wuchsordnung als Ersatzpflanzung anerkannt.

Außerdem muss die Dachbegrünung für das Carport, wie ebenfalls schon in der Vergangenheit darauf hingewiesen, um den Wortlaut „Carport extensive Dachbegrünung“ „... mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz“ im Freiflächengestaltungsplan bzw. dessen Legende ergänzt werden.

Fortlaufender Text aus der Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_22008 vom 21.03.2022:

Im vorgelegten BBPlan und FFPlan wurde die auf dem westlichen Nachbargrundstück stehende Kiefer (Stammumfang 140 cm) in Absprache mit dem Grundstückseigentümer zur Fällung beantragt. Der Baum wurde in der Vergangenheit mehrfach zurückgeschnitten und hat eine sehr schlechte Vitalität. Daher wird die Fällung der Kiefer von Seiten der Abt. Umwelt genehmigt und der Baumbestand durch die geplante Ersatzpflanzung mit einem Laubbaum I. Wuchsordnung aufgewertet. Dies müsste noch in der Legende des BBPlanes korrigiert werden (Schreibfehler, Abkürzung AC in AP ändern, Acer platanoides – Spitzahorn, I. Wuchsordnung).

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17 „Gebiet zwischen Bundesstraße 11, Wolfratshäuser Straße und Römerstraße“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der anlässlich des Carportbaus zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da 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 und der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren hat.
2. Die Ersatzpflanzung, dargestellt im Freiflächengestaltungsplan gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 17, 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.

Der fortlaufende Text ist aus der Stellungnahme Az.: Sg41\_1735\_21075 vom 18.10.2021 verblieben:

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich, unter Baum Nr. 1 als Fichte eingezeichnet, eine ortsbildprägende Tanne. Dieser Baum ist unbedingt schützens- und erhaltenswert, aber aufgrund seines Abstandes zur Grundstücksgrenze von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Im Falle der Beschreibung des KFZ-Stellplatzes „Carport extensive Dachbegrünung“ ist die Ergänzung „... mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz“ im Freiflächengestaltungsplan bzw. dessen Legende einzutragen.

#### Hinweis zur 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 - auch durch zulässige Nebenflächen - rd. **30 m<sup>2</sup>** Boden über eine GRZ von 0,3 (Bebauungsplan Nr. 17) hinaus verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt für die vorliegende Planung rd. 40 % des 319 m<sup>2</sup> großen Grundstückes.

#### Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

**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. (...)**

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 gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.
  - 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 (Leitbaken) 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.

- Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
- Da die Wolfratshauer Straße einer der Hauptverbindungsstraße ist, muss der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abgestimmt werden. Einer Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) kann wegen des geringen Straßenquerschnittes auf öffentlichem Grund nicht gewährt werden. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig..
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1**

**TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3**

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung „Haus am Wiesenweg“ wird zurückgestellt.  
Die vorgelegte Planung ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da die Abteilung Umwelt in ihrer Stellungnahme das geplante Bauvorhaben wegen naturschutzfachlicher Einwände ablehnt (siehe Ziffer 3.). Es wird um die Einreichung eines qualifizierten Baumbestands- und Freiflächenplanes gebeten, da kürzlich potentielle Verstöße gegen die gemeindliche Baumschutzverordnung angezeigt wurden.
2. Der Baumbestands- und Freiflächenplan ist mit der Abteilung Umwelt bis zur nächsten Ladungsfrist zum 05.10.2022 abzustimmen bzw. einzureichen, so dass der Antrag in der nächsten Bauausschusssitzung am 19.10.2022 erneut behandelt werden kann. In der Austauschplanung sind auch die erforderlichen Stellplätze einzutragen. Sollten die erforderlichen Planunterlagen bis zur o.g. Frist nicht eingereicht werden, wird der Bauantrag mit ablehnender Stellungnahme der Gemeinde Pullach i. Isartal ans Landratsamt München weitergereicht.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren aufgrund kürzlich angezeigter potentieller Verstöße gegen die gemeindliche Baumschutzverordnung naturschutzfachliche Einwände. Daher wird der vorliegende Antrag abgelehnt und bei Wiedervorlage um Einreichung einer qualifizierten Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplanung gebeten.**

#### Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragssteller werden 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. (...)**

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
- „(...)Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen. Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist auf Länge der Baustelle entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
  - 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.
  - Anhand dem dort verlaufenden Kindergarten- und Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks der Siedlung, ist der Bauablauf sowie eine eventuelle **Sondernutzung** unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen.
  - Besonders ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, kurzfristige Betten- und Bereichsverlegungen, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
  - Das auf Privatflächen anfallende **Niederschlagswasser**, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **5.400,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird nicht befürwortet, da mit der geplanten Tiefgarage dem Ziel der Planung, die Versiegelung des Grundstücks auf das unbedingt notwendige Maß gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung, nicht Rechnung getragen wird. Bauplanungsrechtlich ist es nämlich nicht erforderlich, dass für den Stellplatznachweis von 3 KFZ – Stellplätzen eine Tiefgarage errichtet wird. Diese können auch oberirdisch und straßennah errichtet bzw. nachgewiesen werden, so dass die Versiegelung des Grundstücks zum Nachweis der Stellplätze nur auf das unbedingt notwendige Maß versiegelt wird.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Fläche (dreieckig ca. 6,00 x 1,00 m) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“ nicht erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wird wegen der übermäßigen Versiegelung des Grundstücks durch die Tiefgarage nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) **von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den kombinierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.** Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Planungsbüro im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“ 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. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da 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 und/oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 7. Bebauungsplan Nr. 13 ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

**Zusätzliche Bestimmungen:**

1. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Nrn. 8 und 10 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.
2. Zum Schutz des zu erhaltenden Nachbarbaumes Nr. A ist vor Beginn der Bauarbeiten ebenfalls ein Wurzelschutzzäun gemäß dem Informationsblatt zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- bzw. Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe des Baubescheides per E-Mail an [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) vorgelegt werden.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragssteller werden 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.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, 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.

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.

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. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens

gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden **öffentlichen Flächen** nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen (siehe Anlage – „210514 Jaiserstr...“) sind zu beachten.
- Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Anlage - grün 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-Baumpfleger („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal mittels eines Bauzaunes zu schützen.
- Aufgrund der Nähe zur beampelten Kreuzung der Jaiserstraße/Richard-Wagner-Straße (Warteraum) können hier keine **Sondernutzungen** auf der Jaiserstraße (Baustelleneinrichtung) genehmigt werden. Diese ist auf dem Grundstück oder auf der Seitzerstraße (Anliegerstraße) zu planen und entsprechend zu genehmigen.
- Das auf Privatflächen anfallende **Niederschlagswasser**, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Die beantragte Befreiung zur Errichtung eines Müllhauses an der Jaiserstraße außerhalb der überbaubaren Fläche kann in Aussicht gestellt werden.

Für den Fall, dass an der Planung einer Tiefgarage festgehalten wird, wird auf das besondere Versickerungssystem mit Rigolen hingewiesen.

Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 15 Fragestunde der Ausschussmitglieder</b>
---

keine

Die Verwaltung gibt bekannt, dass beim Anwesen **Wolfratshauser Straße 50e**, Fl.-Nr 306/6 der Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben auf der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Bürowege im Genehmigungsverfahren behandelt wurde.

Weiter wird vorgetragen, dass der Bauantrag zum Anbau eines Erkers und Errichtung einer Dachgaube auf Anwesen **Richard-Wagner-Str. 23a**, Fl.-Nr. 229/80 ebenso im Genehmigungsverfahren auf dem Bürowege behandelt wurde, wie die Bauanträge zum Erweiterungsanbau im Zusammenhang mit dem Umbau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen **Gistlstr. 29**, Fl.-Nr. 205/22 und der Energetischen Sanierung eines bestehenden Wohnhauses, Abriss einer bestehenden Garage, Anbau einer Einliegerwohnung und Garage sowie Verbreiterung der südlichen und nördlichen Dachgaube auf dem Anwesen **Karwendelstr. 3**, Fl.-Nr. 728.

Außerdem wurde noch über die dringliche Anordnung informiert, dass der Bauantrag zur Erneuerung des Daches für das Gebäude der Kindermittagsbetreuung auf dem Anwesen **Kagerbauerstr. 7 (Josef-Breher-Mittelschule)**, Fl.-Nr. 260 mit positiver Stellungnahme der Gemeinde zur Genehmigung ans Landratsamt München weitergereicht wurde.

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung  
Alfred Vital