

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

Sitzungsdatum: Montag, 12.12.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:40 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich	nicht entschuldigt, entschuldigt	Vertretung	nicht
-------------------	-------------------------------------	------------	-------

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 21.11.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3 (Wiedervorlage)
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 44, Fl.-Nr. 178
Hier: Antrag auf Fällung der alleinstehenden Fichte an westlicher Grundstücksgrenze (Wiedervorlage)
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Anwesen Römerstr. 40, Fl.-Nr. 312/7
- 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 9 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 21.11.2022
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 21.11.2022.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3 (Wiedervorlage)
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze wird genehmigt, da die naturschutzfachlichen Einwände ausgeräumt werden konnten (siehe Ziffer 3.).
Wegen gegebenenfalls zusätzlich erforderlicher Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) ist das zuständige Landratsamt München zu kontaktieren.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der überbaubaren Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze (Ziffer 2.4.2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschluss Hans-Keis-Straße“ 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 Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt. Es liegt aktuell ein qualifizierter Baumbestandsplan für eine abschließende Beurteilung vor.**

Die mit Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 19.10.2022 festgelegten Auflagen wurden erfüllt. Die bereits verlegte Betonplatte wurde im Bereich der benachbarten Linde zurückgebaut, so dass nur ein geringer Teil des Baumes zukünftig versiegelt wird. Mit der zusätzlich zu verbauenden Entwässerung der Dachfläche des Gartenhauses, wie in der Niederschrift festgesetzt und im Anschreiben zum Bauantrag am 23.11.2022 bestätigt, wird auch zukünftig eine ausreichende Bewässerung der Linde gewährleistet.

Vor Errichtung der Betonplatten wurden keine Unterbaumaßnahmen und Abgrabungen durchgeführt, so dass es zu keinen Wurzelverletzungen gekommen ist. Die Betonplatte wurde direkt auf den gewachsenen Boden verlegt.

Ein qualifizierter Baumbestandsplan liegt dem Bauantrag wie gefordert bei.

Fortlaufender Text aus der Stellungnahme Sg41_1735_22036 vom 11.10.2022:



Abb. 1: Rückbau Betonfundament



Abb. 2: Betonfundament ursprünglich über gesamte Grundstücksbreite



Abb. 3: Fundament ursprünglich bis unmittelbar an den Baum und im Kronentrauf

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.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Gem. § 3 ist es verboten, lebende Bäume... zu entfernen, zu beschädigen oder zu verändern. Eine Beschädigung oder Veränderung liegt insbesondere vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder Zustände aufrechterhalten werden, die zum vorzeitigen Absterben von Bäumen führen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern. Dies sind insbesondere unsachgemäße Schnittmaßnahmen, das Ausbringen von schädlichen Stoffen, **Abgrabungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.**

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.

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 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.

- Eine Sondernutzung auf der Wurzelseppstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des **Schulweges und der Schulbuslinie** nur in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde gewährt.
- 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 44, Fl.-Nr. 178 Hier: Antrag auf Fällung der alleinstehenden Fichte an westlicher Grundstücksgrenze (Wiedervorlage)
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zur Fällung der alleinstehenden Fichte an der westlichen Grundstücksgrenze wird zur Kenntnis genommen. Für die gefällte Fichte werden als Kompensation zwei zusätzliche Ersatzpflanzungen mit einem Obstbaum, Hochstamm, Sol.3xvmB, 16-18cm (siehe Ziffer 2., Stellungnahme Abteilung Umwelt) und einem Laubbaum I. Wuchsordnung am Standort der bereits ohne Genehmigung gefällten Fichte (zusätzliche Forderung des Bauausschusses) festgelegt bzw. gefordert.
Das Landratsamt München wird gebeten im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass für die im Freiflächenplan dargestellte Ersatzpflanzung bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen ist.
Ebenso wird das Landratsamt München gebeten, für die ohne Genehmigung gefällte Fichte ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten.
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 grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.**

Wie in der Bauausschusssitzung am 21.11.2022 beschlossen, wird für die Fällung der nachträglich mit Tektur beantragten Serbischen Fichte noch eine zusätzliche Ersatzpflanzung mit einem Obstbaum, Hochstamm, Sol.3xvmB, 16-18cm festgelegt. In Bezug auf den genehmigten Freiflächenplan vom 13.04.2022 Az. 4.1-1033/21/V wird das Grundstück mit

einem Baumbestand aus fünf Laubbäumen bepflanzt. Ein weiterer Großbaum i. Wuchsordnung würde das Grundstück zukünftig vollkommen beschatten. Hierbei ist zu beachten, dass die perspektivischen Standortsansprüche und Entwicklungsmöglichkeiten der Baumkronen zu berücksichtigen sind, um einen qualitativ hochwertigen Baumbestand zu gewährleisten. Daher ist eine Ersatzpflanzung mit einem Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge) angemessen und ökologisch sinnvoll.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume auf dem südlichen Nachbargrundstück, dem Friedhof der Gemeinde, 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 der zu erhaltenden Nachbarbäume Nr. 13 und 14, ist vor Beginn der Bauarbeiten zusätzlich ein Wurzelvorhang 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 Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe des Baubescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
4. 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.

Im Genehmigungsbescheid vom 11.04.2022, Az. 4.1-1033/21/V, ist unter 4.1.11 festgelegt: Die im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellten Pflanzmaßnahmen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen.

Auszug aus dem Text der Stellungnahme Az. Sg41_1735_22041 vom 16.11.2022 zur Klarstellung der Fällgenehmigungen bzw. Ersatzpflanzungen:

Alle Arbeiten wurden mit der Abteilung Umwelt im Vorfeld abgesprochen. Die nachträglich beantragte Fichte wurde in der Vergangenheit durch ein Starkwindereignis beschädigt. Die obere Spitze ist dabei abgebrochen. Die Lebenserwartung und Ökosystemleistungen des Baumes sind als sehr gering einzustufen. Daher wird die Fällung der Fichte Baum Nr. 15 von Seiten der Abteilung Umwelt genehmigt.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 08 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Der anlässlich des Hausbaus 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 oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung des Baumes nicht möglich ist und/oder der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren hat.

- 2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 1.7 Bebauungsplan Nr. 08 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.**

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.

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Anwesen Römerstr. 40, Fl.-Nr. 312/7
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen wird nicht befürwortet.

Begründet wird die Ablehnung des Bauantrages damit, dass mehrere Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 „Römerstraße West“ nicht eingehalten werden. Zudem ist das geplante Bauvorhaben wegen naturschutzfachlicher Einwände derzeit ebenso nicht genehmigungsfähig.

Mit dem geplanten Bauvorhaben wird die max. festgesetzte Grundfläche von 160 m² gemäß Ziffer A.3.1 um ca. 41 m² sehr deutlich überschritten.

Durch die Überschreitung der festgesetzten „Hauptgrundfläche“ gemäß Ziffer A.3.1, werden auch die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überschreitungen von max. 25% für Grundflächen von Balkonen und Terrassen gemäß Ziffer A.3.2 um ca. 41 m² sowie von max. 100% für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO gemäß Ziffer A.3.3 um ca. 73 m² ebenso deutlich überschritten.

Zudem überschreitet die geplante Baumaßnahme die max. zulässige Wand- und Firsthöhe um jeweils 0,15 m im Eingangsbereich (Westseite) sowie im abgesenkten Wohnbereich (Ostseite) um jeweils 0,50 m gemäß Ziffer A.3.4. Die größere Überschreitung der Wand- und Firsthöhe beim ostseitigen Wohnbereich resultiert daraus, weil im Terrassenbereich das

natürliche bzw. bestehende Gelände um ca. 0,35 m abgegraben wird, diese im Übrigen auch nicht zulässig ist.

Denn Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind gemäß Ziffer A.11 nicht zulässig. Gegen diese Festsetzung verstoßen, wie oben erwähnt, die beiden Abgrabungen im Bereich der ostseitigen Terrassen sowie die beiden Abgrabungen mit Außentreppen, die als abgetreppte Lichtschächte ausgeführt werden. Diese Abgrabungen dienen der Belichtung und Erschließung der beiden Hobbyräume im Kellergeschoss.

Außerdem werden die beiden Abgrabungen auch noch teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß Ziffer A.4.1 geplant.

Überdies bestehen zu dem geplanten Bauvorhaben auch noch naturschutzfachliche Einwände dahingehend, dass für das Grundstück eine komplette Rodung geplant ist.

Gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt beziehen sich die naturschutzfachlichen Einwände darauf, dass die beide Bäume Birke Nr. 2 und Linde Nr. 3 erhaltenswerte Bäume sind und auch erhalten werden können.

Insbesondere ist der Erhalt der Linde Nr. 3 möglich, da er deutlich außerhalb der Baugrenze positioniert steht. Die Birke jedoch steht in einem sehr geringen Abstand zum Baufeld, d.h. dass der Erhalt dieses Baumes nur mit einer anderen Planung und größtmöglichen Baumschutzmaßnahmen realisierbar ist.

Eine geänderte Planung ist aus diesem Grund auch mit der Abteilung Umwelt abzustimmen.

Ferner ist die Eingabeplanung dahingehend zu ergänzen, dass die Nachbargaragen dargestellt werden müssen, denn gemäß Ziffer A.7.4 sind aneinander gebauten Garagen profilgleich zusammenzubauen. Da beide Doppelgaragen an der Grundstücksgrenze an die Nachbargaragen angebaut werden, ist die Planung mit den Nachbargaragen zu ergänzen und der profilgleiche Anbau darzustellen.

Zum Schluss wird noch darauf hingewiesen, dass ein Einfriedungsplan nachzureichen ist, der gemäß Ziffer A.8 die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Der Antragsteller wird gebeten, die entsprechenden Pläne bezüglich des profilgleichen Garagenanbaus sowie der Einfriedung in der Austauschplanung einzureichen.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Überschreitungen der max. zulässigen Grundflächen (GR) um ca. 41 m² (Ziffer A.3.1), um ca. 41 m² (Ziffer A.3.2) sowie um ca. 73 m² (Ziffer A.3.3), wegen Überschreitung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe um jeweils 0,15 m im Eingangsbereich (Westseite) sowie im abgesenkten Wohnbereich (Ostseite) um jeweils 0,50 m (Ziffer A.3.4), wegen der Veränderungen des natürlichen bzw. bestehenden Geländes durch die beiden Abgrabungen incl. Außentreppen sowie der beiden Terrassenabgrabungen (Ziffer A.11) sowie wegen der Errichtung der beiden Abgrabungen mit Außentreppe (abgetreppte Lichtschächte) teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.1) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Römerstraße West“ wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.
3. 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.“

Im Vorfeld zu dem jetzt eingereichten Bauantrag wurde ein Ortstermin mit der Bauherrin durchgeführt. Dabei wurde der vorhandene Baumbestand erfasst und bewertet. Für den aktuellen Bauantrag wurden alle Bäume des Grundstücks zur Fällung beantragt.

Die Qualität des Baumbestandes muss hierbei differenziert betrachtet werden:

Die Bäume Nr. 1 Walnuss, Nr. 4 Quitte, Nr. 5 Mirabelle und Nr. 6 Apfelbaum sind in einem schlechten Vitalitätszustand und weisen massive Schädigungen wie Risse, Faulstellen, Löcher oder Pilzbefall auf. Ein Erhalt dieser Bäume ist nicht mehr zielführend, daher wird der Fällung zugestimmt.

Die Birke Nr. 2 steht im unmittelbar geplanten Eingangsbereich. Der Baum ist der größte auf dem Grundstück und für vergleichbare Birken in diesem Alter in einem guten Vitalitätszustand. Es sind aktuell nur ein sehr geringer Totholzbefall und bislang noch keine Misteln erkennbar. Lediglich ein paar ältere Astungswunden im unteren Stammbereich wurden nicht überwält und können auf Dauer zu Faulstellen führen. Die Birke ist aber noch nicht an ihrem Zenit der Lebenserwartung angelangt. Ein Erhalt des Baumes wäre wünschenswert, ist aber nur mit einer anderen Planung und größtmöglichen Baumschutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) realisierbar, da auch der Abstand zum Baufeld zu gering ist.

Die Linde Nr. 3 steht unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze, nahe der benachbarten Garage. Die Linde hat eine sehr gute Vitalität und ist noch im Jugendstadium. Der Baum besitzt eine hohe Lebenserwartung und ein gutes Entwicklungspotential. Linden gelten als klimaresistent und haben zudem eine hohe ökologische Bedeutung, da die Blüten im späten Sommer eine wichtige Bientracht darstellen. Ein Erhalt des Baumes ist unbedingt gewollt, allerdings müssen hierfür unbedingt entsprechende Sicherungsmaßnahmen für einen größtmöglichen Baumschutz durchgeführt werden (z.B. Wurzelvorhang, Punktfundamente für Garage). Auch die beantragten Abgrabungen für die geplanten Lichtschächte des Untergeschosses sind nicht umsetzbar ohne den Baum in seiner Standsicherheit zu gefährden. Außerdem muss gewährleistet sein, dass der Baum in Zukunft nicht durch regelmäßige und zu starke Rückschnitte in seinem Entwicklungspotential gefährdet wird.



Abb. 1: Birke Nr. 2 und Linde Nr. 3

Die Baumaßnahme zielt auf eine Maximierung der bebaubaren Fläche aus, was aber zu Lasten des vorhandenen Baumbestandes geht und zu einem hohen Versiegelungsgrad führt.

Die im eingereichten Freiflächengestaltungsplan dargestellten Ersatzpflanzungen aus einer Säulenhainbuche und zwei Laubbäumen II. Wuchsklasse stellen außerdem keine ausreichende Kompensation der zur Fällung beantragten Bäume dar. Bei der Fällung von allen beantragten Bäumen müssten mindestens drei Laubbäume I. Wuchsordnung neu gepflanzt werden (keine Säulen- oder Kugelformen). Wenn wie von Seiten der Umweltabteilung gefordert die Birke und die Linde erhalten werden, müsste eine Ersatzpflanzung aus einem Obstbaum oder Laubbaum II. Wuchsordnung durchgeführt werden, um die Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfüllen.

Die Dächer der beiden Garagen sind entsprechend den Festsetzungen in der Stellplatzsatzung extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen zu begrünen. Dies ist auch im FFP darzustellen.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
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.

Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 38 „Römerstraße West“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. **Der anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 1, 4, 5 und 6 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
2. **Voraussetzung für eine Zustimmung zur Fällung der gesunden Birke Nr. 2 und Linde Nr. 3 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).**
3. **Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9.2 Bebauungsplan Nr. 38 ist nicht geeignet 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:

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen.

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.

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragsteller 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 bzw. oben genannten Bestimmungen 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 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. Die **Zufahrt** zur Baumaßnahme im vollen Zustand erfolgt ausschließlich über die Römerstraße. Als Wendemöglichkeit ist ausschließlich der hinterlegende **Wendehammer** in der Römerstraße (Anliegerstraße) zu nutzen.
- 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 **5.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Müller-Klug fragt nach, warum die ortsbildprägende Blutbuche auf dem Anwesen Wettersteinstr. 18 gefällt wurde.

Herr Vital berichtet, dass dieser Baum zur Fällung freigegeben wurde, da gemäß Mail von der Abteilung Umwelt die Verkehrssicherheit des Baumes nicht mehr gegeben war. Die Verwaltung wird die Gemeinderatsmitglieder über den Fällungsgrund in Kenntnis setzen.

GRin Eisenmann berichtet, dass ihrer Meinung nach, die Dachform sowie die Dachneigung beim Bauvorhaben in der Birkenallee 35 nicht der Baugenehmigung entspricht.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung dies überprüfen und gegebenenfalls eine bauaufsichtliche Überprüfung veranlassen wird.

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass beim Anwesen **Pullacher Str. 6** in Bezug auf die die südliche Abgrabung besichtigt und die im Genehmigungsverfahren eingereichte Eingabeplanung überprüft wurde. Dabei wurde festgestellt, dass augenscheinlich die südliche Abgrabung mit der Planung übereinstimmt.

Dennoch wird die Verwaltung beauftragt eine bauaufsichtliche Überprüfung beim Landratsamt München zu veranlassen.

In der vorgelegten Planung ist für den dahinterliegenden Raum der Nachweis geführt worden, dass dieser keine Aufenthaltsraumqualität hat, da die Fensterfläche kleiner 1/8 der Grundfläche des Raumes ist.

Bei der Überprüfung soll dabei genau dieser Nachweis überprüft werden, ob die tatsächlich vorhandene Bebauung der Eingabeplanung entspricht.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital