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

Sitzungsdatum:	Montag, 23.01.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:30 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk	
Dr. Andreas Most	
Fabian Müller-Klug	
Holger Ptacek	
Dr. Michael Reich	ab TOP 10 anwesend
Benno Schroeder	
Marianne Stöhr	
Reinhard Vennekold	

1. Stellvertreter

Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann	entschuldigt, vertreten durch GR Westenthanner
Cornelia Zechmeister	entschuldigt, Vertretungen entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

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

2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.12.2022

4 Bürgerfragestunde

5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47

6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wärmepumpenanlage an PS Betrieb (Geb. 215) auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/2

7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Rosenstr. 9, Fl.-Nr. 438/40

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

9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Teils der 1. UG-Süd (ehemals Kantine) zu Büro sowie Verlagerung der Kantine von 1. UG in den Eingangsbereich / Foyer im Erdgeschoss auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 49, Fl.-Nrn. 228/62, 228/126

10 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses mit bestehender Doppelgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3

11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

12 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 und nimmt zur Kenntnis, dass die Tagesordnungspunkte TOP 5 und TOP 7 zurückgezogen und von der Tagesordnung genommen wurden.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.12.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 12.12.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47

zurückgezogen

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wärmepumpenanlage an PS Betrieb (Geb. 215) auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wärmepumpenanlage an PS Betrieb (Geb. 215) wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der kompletten Anlage außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b) sowie wegen Errichtung der Anlage mit einer Fläche von ca. 5,0m x 4,0m innerhalb der privaten Grünfläche (Ziffer A.8.h) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Peroxid“ erteilt.
   Begründet wird die Befreiung, zum einen, dass die Wärmepumpenanlage nur an dieser Stelle Verfahrens- und Anlagebedingt eingebunden werden kann. Eine Aufstellung an anderer Stelle

ist nicht möglich.
Zum anderen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche in dieser Form nicht vorhanden, da sich an dieser Stelle, seit Bau des Gebäudes, eine Zufahrt in den Produktionsbetrieb befindet.

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

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

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Rosenstr. 9, Fl.-Nr. 438/40

zurückgezogen

TOP 8 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 gegenüber der letzten Planung zwar einige Beanstandungen beseitigt werden konnten, jedoch immer noch mehrere Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 „Römerstraße West“ nicht eingehalten werden.

   So konnte durch die Umplanung mit der vorgelegten Planung die GR, die westliche Wand- und Firsthöhe eingehalten sowie die Abgrabungen beseitigt werden.

   Jedoch ist die östliche Wand- und Firsthöhe immer noch um jeweils 35 cm überschritten. Die Überschreitung der Wand- und Firsthöhe beim ostseitigen Wohnbereich resultiert daraus, weil der Wohnbereich tiefer geplant wird, als das natürliche bzw. bestehende Gelände.

   Die Überschreitungen der Baugrenzen wurden zwar reduziert, aber nicht vollständig beseitigt. Die beiden Kellerlichtschächte sowie die südliche Wand der KG-Außentreppe mit einer Fläche von 0,195 m x 6,06 m überschreitet nach wie vor die Baugrenze.

   Ebenso überschreiten die geplanten Dachaufbauten in der östlichen Dachfläche die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehr deutlich. Es wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass die Summe aller Dachaufbauten max. ein Drittel der Firstlänge betragen darf. Die Summe der östlichen Dachaufbauten (Zwerchgiebel und darüberliegende Dachgauben) betragen zusammen 10,0 m, anstatt der max. zul. ca. 5,0 m. Ferner ergibt sich im Bereich des Zwerchgiebels eine zusätzliche zweite Wandhöhe, die ebenso die max. zulässigen 4,0 m deutlich überschreiten.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe und der max. zulässigen Firsthöhe im abgesenkten Wohnbereich (Ostseite) um jeweils 0,35 m gemäß (Ziffer A.3.4), wegen Errichtung der beiden Lichtschächte sowie die südliche KG-Außentreppe mit einer Fläche von 0,195 m x 6,06 m

außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.1), wegen Errichtung von Dachaufbauten (Zwerchgiebel und darüberliegende Dachgaube) in der östlichen Dachfläche, die in der Summe mit einer Länge von 10,0 m mehr als ein Drittel der Firstlänge haben; die Überschreitung der max. zul. Länge beträgt ca. 5,0 m (Ziffer A.6.2) sowie wegen Errichtung der beiden Doppelgaragen die nicht profilgleich an die nördliche Nachbargarage sowie an den südlichen Nachbarcarport angebaut werden (Ziffer A.7.4) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Römerstraße West“ wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.

3. Isoliert betrachtet könnten eine Zustimmung zur Errichtung der beiden Doppelgaragen, bei Beseitigung der o.g. anderen Einwände, wie geplant in Aussicht gestellt werden, obwohl sie nicht profilgleich an die nördliche Nachbargarage sowie an den südlichen Nachbarcarport angebaut werden (Ziffer A.7.4).
   Begründet wird dies, da für die beiden Zufahrten mehr Fläche versiegelt werden würde sowie die Linde hinter der südlichen Garage nicht erhalten werden könnte. Aus diesen Gründen kann auch eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände. Diese können aber, wie unten beschrieben, durch Anpassungen und Änderungen bezüglich der Ersatzpflanzungen im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan beseitigt werden.**

   Wie bereits in der Stellungnahme Az. Sg41_1735_22042 vom 01.12.2022 zum BA vom 12.12.2022 beschrieben, ist der Baumbestand auf dem Grundstück zum Teil erhaltenswert. Dem wurde auch mit dem neu vorgelegten Baumbestandsplan Rechnung getragen.

   Die Linde, Baum Nr. 1 (geänderte Nummerierung zum alten Baumbestandsplan vom 23.11.2022), an der Westgrenze des Grundstücks steht außerhalb der Baumgrenze und muss auf Grund ihrer sehr guten Vitalität unbedingt erhalten werden. Dafür müssen zur Umsetzung der vorgelegten Planung mehrere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Bereich der westlich daran angrenzenden und neu zu bauenden Garage dürfen bei der Errichtung des Unterbaus und des Fundaments keine Abgrabungen und Beschädigungen der vorhandenen Wurzeln stattfinden. Die Garage muss auf Punktfundamenten errichtet werden. Die Wurzeln werden auch in Zukunft unter die Garage wachsen, allerdings durch die Versiegelung nur spärlich mit Wasser versorgt werden. Für eine bessere Versorgung der Wurzeln wäre es wünschenswert, wenn die Entwässerung der Garagendachfläche den Baumwurzeln zu Gute käme und das Niederschlagswasser im Bereich der Linde in den Boden abgeleitet wird.
   Für die südlich des Gebäudes geplante Stützmauer beim Treppenabgang zum Untergeschoss wird ein geringer Abstand zum Stammfuß und zum Kronentrauf der Linde eingehalten. Um die Stützmauer und den für die Schalung zusätzlich notwendigen Bauraum errichten zu können, muss vorab im nördlichen Wurzelraum der Linde ein fachgerechter Wurzelvorhang verbaut werden und von der Gemeinde, Abt. Umwelt, abgenommen werden.
   Gegenüber der ursprünglich vorgelegten Planung stellt die aktuelle auf jeden Fall eine Verbesserung dar, da dadurch die Linde erhalten werden kann. Allerdings muss noch zu bedenken gegeben werden, dass der Lichteinfall für den Hobbyraum im Untergeschoss, mit dem Wachstum der Linde zunehmend zurückgehen wird. Daher muss unbedingt gewährleistet sein, dass der Baum in Zukunft nicht durch regelmäßige und zu starke Rückschnitte in seinem Entwicklungspotential gefährdet wird.

   Die Birke, Baum Nr. 3, ist auch noch in einem guten Vitalitätszustand. Allerdings lassen sich hier bei einer Realisierung der Baumaßnahmen mit den dazugehörenden Abgrabungen, Lager- und Aufstellungsflächen trotz Baumschutzmaßnahmen massive Beschädigungen des Baumes nicht vermeiden, die zukünftig sogar zu einer Gefährdung der Standsicherheit führen werden. Daher wird der Fällung der Birke zugestimmt.

Die restlichen auf dem Grundstück stehenden Bäume sind, wie in der o.g. Stellungnahme schon beschrieben, nicht erhaltenswert und werden daher zur Fällung freigegeben.

Allerdings ist die vorgeschlagene Kompensation der Fällungen nicht ausreichend. Säulenformen, wie die vorgeschlagene Säulenhainbuche im westlichen Eingangsbereich, stellen keinen ausreichenden Ersatz für einen gefällten Baum I. Wuchsordnung dar und können nur in wenigen, begründeten Einzelfällen genehmigt werden. Hier muss die Säulenhainbuche durch eine normale Hainbuche ersetzt werden. Außerdem müssen die beiden südöstlichen Bäume II. Wuchsordnung durch einen Baum I. Wuchsordnung ersetzt werden, um die Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfüllen. Des Weiteren müssen alle Ersatzpflanzungen sowohl die Baumart betreffend spezifiziert werden (siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher auf der Webseite der Gemeinde), als auch in der Größenklasse auf Hochstamm, solitär, 20-25 cm Stammumfang, geändert werden.

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

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

<u>Zusätzliche Bestimmungen:</u>

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.

Hinweise zu Grenzabstand und Schutzumfang:

Der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück darf bei den geplanten Ersatzpflanzungen um einen Meter unterschritten werden. Diese Entscheidung beruht darauf, dass zum einen in der Siedlungsgeschichte der Gemeinde private Altbäume durch einen straßennahen Standort von jeher das Ortsbild prägen und zum anderen erhebliche klimatische und ökologische Vorteile mit der Beschattung des öffentlichen Raumes einhergehen.

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

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 unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

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. 2, 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. **Die Fällung der Birke Nr. 3 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 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 von Bäumen nicht möglich ist.**

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.**

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.

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

Hinweise zu Grundfläche (GR) 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 GR hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GR sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.
Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch diese zulässigen baulichen Anlagen rd. 50 m² Boden über die festgesetzte GR hinaus verloren.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der 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 1.000,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)“

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

   - 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. (…)“

Hinweis an den Antragsteller:
Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist vorsorglich daraufhin, dass wenn in der Bauphase (speziell im KG) bauplanungsrechtliche Änderungen vorgenommen, wie z.B. Errichtung einer Einliegerwohnung, wird das gemeindliche Einvernehmen über die max. zulässige 1 Wohneinheit hinaus bzw. eine Befreiung nicht erteilt werden!
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Gemeinde vorbehält, das Kellergeschoß nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch das Landratsamt München bauaufsichtlich überprüfen zu lassen!

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

TOP 9	**Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Teils der 1. UG-Süd (ehemals Kantine) zu Büro sowie Verlagerung der Kantine von 1. UG in den Eingangsbereich / Foyer im Erdgeschoss auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 49, Fl.-Nrn. 228/62, 228/126**

Beschluss:

1. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Teils der 1. UG-Süd (ehemals Kantine) zu Büro sowie Verlagerung der Kantine von 1. UG in den Eingangsbereich / Foyer im Erdgeschoss wird befürwortet.

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

   Aktuell sind aus den eingereichten Unterlagen keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand ersichtlich. Allerdings haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass es trotzdem bei der Baustelleneinrichtung (z.B. Container, Baumaterialien, Fahrzeuge) oder bei der Durchführung der Arbeiten zu Eingriffen (z.B. Überfahrungen der Wurzeln, Ablagerungen von Erdaushub oder Baumaterialien) in den geschützten Baumbestand kommen kann.
   Deshalb sei hier vorsichtshalber und vorausschauend auf die Schutzbestimmungen des Baumbestands hingewiesen.

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.
7. Erforderliche Rückschnitte am Baumbestand müssen gem. ZTV-Baumpflege durchgeführt und vorab genehmigt werden.

Gerade bei der Errichtung von Gerüsten an hohen Gebäuden ist ein erhöhter Materialanlieferungs- und Materiallagerbedarf gegeben. 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 Abt. Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen 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 1.000,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)“

3. 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 der Pater-Augustin-Rösch-Straße und der Wolfratshauserstraße (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben - Umfang **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.

- Der Bauablauf als auch eventuell benötigte **Sondernutzungen** an den der öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes mit einzubeziehen.

- 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 **7.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

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

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses mit bestehender Doppelgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3

Beschluss:

Das Gremium beschließt die Zurückstellung des Bauantrages bis zur nächsten Sitzung am 27.02.2023. Zwischenzeitlich soll durch die Verwaltung geklärt werden, welche Fläche des Grundstücks gemäß § 19 BauNVO 1977 als Bauland zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) maßgebend ist.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende Susanna Tausendfreund Erste Bürgermeisterin	Schriftführung Alfred Vital