

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

Sitzungsdatum: Montag, 27.02.2023
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Christine Eisenmann

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

Dr. Michael Reich

ab TOP 6 anwesend

Benno Schroeder

Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Renate Grasse

Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Marianne Stöhr

entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse

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 23.01.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses mit bestehender Doppelgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.12.2021, Az.: 4.1-0899/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ohne Änderung der Geschossfläche, Abbruch des erdgeschossigen Terrassenanbaus, Einbau einer Außentreppe und eines Balkons, energetische Sanierung, teilweise Änderung der Fensterflächen auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentritten auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Rosenstr. 9, Fl.-Nr. 438/40
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Anwesen Römerstr. 40, Fl.-Nr. 312/7
Hier: Vorlage von Planungsvarianten zu den Dachaufbauten
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.12.2022, Az.: 4.1-0634/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Birkenallee 3, Fl.-Nr. 283/8
Hier: Dachterrasse über Freisitz
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 21, Fl.-Nr. 790 (Wiedervorlage)
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs-Nr. 170/17
Hier: Abweichung von § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung
- 14 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffer A.5.b und A.7.a) zum Neubau einer Doppelgarage und einer Fahrradabstellplatz-Überdachung auf dem Anwesen An der Isar 5b, Fl.-Nr. 457/2
- 15 Antrag auf Baugenehmigung im EG: Anbau einer Markise auf der Nordseite und im OG: Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges aus dem 1. OG, Umnutzung der

Wirtwohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer in ein Nebenzimmer der Gaststätte und in Personalräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419

16 Fragestunde der Ausschussmitglieder

17 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 23.01.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 23.01.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses mit bestehender Doppelgarage auf dem Anwesen Habenschadenstr. 33, Fl.-Nr. 40/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses mit bestehender Doppelgarage wird befürwortet.
Der Bauantrag wurde in der BA-Sitzung am 23.01.2023 zurückgestellt, weil durch die Verwaltung geklärt werden sollte, was bei diesem Grundstück im Sinne von § 19 BauNVO als Bauland anzusetzen ist. Die komplette Grundstücksgröße mit 2.458 m² oder nur die kleinere Fläche von der Habenschadenstraße bis zur Hangkante des Isarhochufers.
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München wird die komplette Grundstücksgröße von 2.458 m² als Bauland im Sinne von § 19 BauNVO gesehen (siehe Mail vom 31.01.2023).
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichte Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung, geändert am 09.01.2023, nach eingehender Prüfung mit Einschränkung keine naturschutzrechtlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die Planung übernommen.

Das gesamte Grundstück liegt innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des **Landschaftsschutzgebietes „Isartal“ ID 00384.01**. Daher findet hier naturschutzfachlich die

Rechtsverordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als Landschaftsschutzgebiet vom 18. Februar 1986 Anwendung. Unter § 5 Abs. 1 Nr. 1 ff. ist darin geregelt, dass bauliche Anlagen aller Art der Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises München bedürfen. Dazu gehören insbesondere

- Abrissarbeiten
- Errichtungen von Gebäuden jeglicher Art
- Einfriedungen
- Beseitigung von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen
- Eingriffe in das Ausgangsgestein, Abgrabungen

Obwohl sich das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ befindet, liegt hier der seltene Fall vor, dass neben bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Belangen zugleich walddrechtliche Belange betroffen sind: Auf dem Grundstück und süd-östlich davon befinden sich rd. 800 m² Waldboden bzw. waldähnliche Strukturen. Anhand des Luftbildes ist keine Trennungslinie der Geltungsbereiche zu erkennen: Gartenanlagen und Wald vermischen sich. In natura verläuft im Hangwald ein Zaun. Außerdem wurden dort künstliche Terrassen aus Beton und Stahl angelegt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Art. 9 *Erhaltung des Waldes* und Art. 13 *Betreten des Waldes* des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verwiesen, welche bauliche Eingriffe oder die Errichtung von Zäunen im Wald regeln. Die damit einhergehenden genehmigungsrechtlichen Vorschriften sind auch auf das Flurstück Nr. 40/3 anzuwenden.

Der südlich und östlich des Bauvorhabens liegende als Hang- und Schluchtwald definierte Wald ist nicht nur durch die Rechtsverordnung des **FFH-Schutzgebietes Oberes Isartal ID 8034-371** geschützt, sondern zudem als **Bannwald, Schutzwald und Naturwaldreservat** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet auch, dass Boden und Bewuchs besonders behandelt und geschützt werden müssen sowie die Wiederbewaldung gesichert sein muss. Diese notwendigen Bestimmungen liegen darin begründet, dass der Standort den abtragenden Kräften von Wind, Wasser und Schwerkraft ausgesetzt ist. Der genannte Schutztitel greift somit durch die unmittelbare Nähe untrennbar auf die Belange des Bauvorhabens über, sodass unserer Auffassung nach Boden und Bewuchs im Planungsgebiet gleichsam auch walddrechtlich geschützt sind.

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):

Die anlässlich des Umbaus zur Fällung beantragten Bäume, sechs Kugel-Ahorne, werden nicht vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist von den Verboten der BaumSchV ausgenommen (§ 3 BaumSchV).

Beim Abgleich der Flurstücksakte mit den eingereichten Plänen stellte sich allerdings heraus, dass die öffentlich-rechtlich beauftragte Ersatzpflanzung eines Buntlaubigen Eschen-Ahorns (Bescheid: Az. SG-41/baa vom 04.12.2000) fehlt. Daher werden die Antragsteller gebeten, sich dazu mit unserer Fachabteilung, spätestens bis zum 28.02.2023, in Verbindung zu setzen, um den Sachverhalt zu klären.

Die Ersatzpflanzungen sind geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

Folgende Auflagen werden bestimmt:

1. Vor dem beschriebenen naturschutz- und walddrechtlichen Hintergrund sind im Hinblick auf die etwaigen Eingriffe in Wald und Natur die zuständigen Genehmigungsbehörden,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten in Ebersberg sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises München hinzuzuziehen und deren Genehmigungen einzuholen. Dabei soll auch geprüft werden, ob die bestehenden Zäune und baulichen Anlagen erlaubt sind.

2. Bauliche Eingriffe sind, wenn notwendig, geologischen Untersuchungen zu unterziehen.
3. 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.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragsteller 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:

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ), Bodenversiegelung und Tiefgaragen:

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, hier 0,2, hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Auch Tiefgaragen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überdeckung tragen zur Bodenversiegelung bei und bedrohen den Wasserhaushalt.

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 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. (...)

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 (Straßen, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, 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.
- Für die Baumaßnahme ist vorerst ein **Maßnahmenkonzept** sowie ein **Hanggutachten** hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme vorzulegen. Diese als auch eventuell weitere notwendige Unterlagen werden dem Baugeologischen Büro Bauer zu den Prüfungen weitergeleitet und entsprechend dem Bauherrn (Verursacher) in Rechnung gestellt. Eine Freigabe der Baumaßnahme ohne die geforderten geprüften Unterlagen kann seitens der Abteilung Bautechnik nicht erfolgen.
- Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Anlage - gelb markiert) entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal mittels eines Bauzaunes (Holzzaun, Bauzaun, etc.) zu schützen.
- 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 **gesamte Oberflächenentwässerung** auf dem Privatgrundstück ist über die öffentliche Regenwasserkanalisation der VBS Pullach fachgerecht abzuleiten. Bei einer gezielten Führung 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 **9.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.
- **Wichtiger Hinweis für einen eventuell eingeplanten Bauablauf 2023/2024:**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal strebt in dieser Zeit den **Ausbau des Kalkofenberges** sowie eine angrenzende Hangsicherung an. Um einen reibungslosen Bauablauf der Baumaßnahmen zu gewähren, ist dieser unbedingt mit uns abzustimmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.12.2021, Az.: 4.1-0899/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.12.2021, Az.: 4.1-0899/21/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht befürwortet.

Begründung:

Das geplante Dachgeschoß ist rechnerisch gemäß Ziffer A.3.f des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ zwar kein Vollgeschoss, aber nach Ziffer A.3.e sind jedoch Aufenthaltsräume in den Nichtvollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.

Die geplanten zwei Räume im Dachgeschoss (Hobby, Speicher) können entgegen ihrem geplanten **Nutzungszweck** jedoch bezüglich ihrer **objektiven Eignung** nach Art. 45 BayBO als Aufenthaltsräume genützt werden.

Bei genauer Betrachtung der vorgelegten Planung wird durch das „aufgeblasene“ Volumen des Dachgeschosses dies auch suggeriert (steiles „unteres“ Mansardendach – sehr flaches „oberes“ Walmdach, je Raum ein massiver Zwerchgiebel im „unteren“ Mansardendach sowie die zusätzliche Belichtung über Dachflächenfenster), so dass die beiden Räume im Dachgeschoss entgegen ihrem **Nutzungszweck** (Raumbezeichnung) **objektiv** auch zu Aufenthaltszwecken genützt werden können, zumal über die beiden Zwerchgiebel der zweite Rettungsweg auch noch gesichert ist.

Da die Räume im Dachgeschoss **objektiv** die Eignung als Aufenthaltsräume haben, sind die beiden Räume sowie das Treppenhaus einschließlich ihrer Umfassungswände nach § 20 BauNVO auch auf die Geschossfläche anzurechnen.

Aus der Berechnung des Entwurfsverfassers könnte eine Aufenthaltsraumnutzung auch abgeleitet werden, denn in seiner Berechnung wird auch eine Geschoßfläche für die Räume im Dachgeschoss ausgewiesen. Jedoch ist die anzurechnende Geschossfläche für Aufenthaltsräume, nicht wie vom Entwurfsverfasser berechnet die 2,30 m Linie! Entgegen seiner Berechnung ist die Geschossfläche nach § 20 BauNVO die Fläche des kompletten Raumes mit ihrer Umfassungswand. D.h., dass die Berechnung des Entwurfsverfassers aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht richtig ist.

Dadurch das die komplette Fläche mit Umfassungswand anzurechnen ist, überschreitet das geplante Bauvorhaben die max. zul. Geschossfläche um ca. 44 m² auf eine GFZ von 0,4482 sehr deutlich.

Ansonsten haben sich die geplanten Bauvorhaben bezüglich der Dachform, Dachneigung sowie der Firstrichtung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dass jedoch lässt das geplante Bauvorhaben ausnahmslos vermissen, denn die geplante bzw. vorhandene Dachform als Mansardenwalmdach (sehr steiles „unteres“ Mansardendach sowie sehr flaches „oberes“ Walmdach) vermittelt – auch wenn es rechnerisch kein Vollgeschoss ist – optisch den Eindruck eines dritten Vollgeschosses, dass nach Bebauungsplan ebenso nicht zulässig wäre. Bei Betrachtung des Luftbildes fügt sich die Dachform mit dem unproportionierten

Dachgeschoss aus Sicht der Gemeinde nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, denn in der Umgebung ist kein Gebäude mit einer vergleichbaren Dachform vorhanden.

Auch ist bei dem geplanten Bauvorhaben der Stellplatznachweis nicht geführt, da gemäß § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung erst der dritte Stellplatz im Vorstauraum der Garage nachgewiesen werden kann. D.h., dass 1 Stellplatz gefangen sein kann und der zweite Stellplatz anfahrbar sein muss. Bei der vorgelegten Planung sind beide Stellplätze in der Duplexgarage gefangen, dass ist gemäß Stellplatzsatzung nicht zulässig!

Ferner ist die Errichtung einer Garage an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Nachbargarage mit gleicher Höhe, Dachneigung und einheitlicher Vorderfront zusammenzubauen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes (Ziffer A.7.b) wird mit der vorgelegten Garagenplanung ebenso nicht eingehalten.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) um 44 m² auf eine GFZ von 0,4482 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung eines Mansardenwalmdaches (Form wie oben beschrieben), dass sich mit seiner Dachform und dem unproportioniert wirkenden Dachgeschoss nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Ziffer A.5.b) sowie wegen Errichtung einer Garage die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht mit gleicher Höhe, Dachneigung und einheitlicher Vorderfront mit der bestehenden Nachbargarage zusammengebaut wird (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung des dritten Stellplatzes im Vorstauraum der Duplexgarage, der beide Stellplätze in der Duplexgarage gefangen nimmt wird nicht erteilt, denn gemäß Stellplatzsatzung kann 1 Stellplatz gefangen sein und der andere muss anfahrbar sein.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung hat die Umweltschutzabteilung keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Zusammenhang mit den Stellungnahmen Az. Sg41_1735_20016 vom 28.02.2020 und Az. Sg41_1735_21090 vom 19.10.2021 abgestimmt und inhaltlich in die Planung übernommen. Beide Stellungnahmen besitzen weiterhin Gültigkeit.

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 zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragsteller 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:

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ), Bodenversiegelung und Tiefgaragen:

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, hier 0,2, hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Auch Tiefgaragen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überdeckung tragen zur Bodenversiegelung bei und bedrohen den Wasserhaushalt.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch diese zulässigen baulichen Anlagen rd. **50 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

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

Hinweis an den Antragsteller:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist darauf hin, dass auch bei einer Änderungsplanung in der die Dachform unverändert bleibt bzw. nicht verändert wird, eine Befürwortung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ebenso möchten wir noch auf die Möglichkeit auf eine Bebauungsplanänderung hinweisen.

Hinweis ans Landratsamt München:

Sollten Austauschpläne über das Landratsamt München eingereicht werden, bittet die Gemeinde Pullach i. Isartal aus den angeführten Gründen um eine erneute Beteiligung, da wir uns vorbehalten gegebenenfalls den Bebauungsplan zu ändern.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ohne Änderung der Geschossfläche, Abbruch des erdgeschossigen Terrassenanbaus, Einbau einer Außentreppe und eines Balkons, energetische Sanierung, teilweise Änderung der Fensterflächen auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ohne Änderung der Geschossfläche, Abbruch des erdgeschossigen Terrassenanbaus (Wintergarten), Einbau einer Außentreppe und eines Balkons, energetische Sanierung und teilweise Änderung der Fensterflächen wird befürwortet.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass die Räume im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist sowie das im Plan die Räume im Dachgeschoss mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt werden.

Begründung ans Landratsamt München aber auch Hinweis an den Antragsteller:

Entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) ist der best. Abstellraum im Dachgeschoss kein Aufenthaltsraum und wird derzeit nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Das heißt aber auch, dass der Raum im Dachgeschoss keine Wohnfläche nach der

Wohnflächenverordnung sein kann, sondern „nur“ eine Nutzfläche (siehe § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV) und auch nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet ist bzw. er als solcher nicht genützt werden darf.

Bei genauer Betrachtung der vorgelegten Planung, suggeriert das „aufgeblasene“ Volumen mit den beiden im Bestand vorhandenen Dachgauben im Dachgeschoss, der nicht abgeschlossene Treppenraum zu der darunterliegenden Wohnung im OG sowie das Aufbringen einer Aufdachdämmung bei der geplanten Umbaumaßnahme, dass das Dachgeschoss doch zu Wohnzwecken genützt werden könnte.

Nur geringfügige Änderungen bei der Bauausführung können gravierende bauplanungsrechtliche Folgen haben (z.B. Vergrößerung der Fensteröffnungen bzw. Fensterflächen – dazu zählen auch Dachflächenfenster), die dann im Ergebnis dazu führen, dass diese Räume objektiv die Eignung eines Aufenthaltsraumes haben und samt Umfassungswand auf die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet werden.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass dann die GFZ überschritten wird und eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ nicht erteilt werden wird!

Ebenso weisen wir darauf hin, dass sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vorbehält, durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen zu lassen. Ziel der bauaufsichtlichen Überprüfung wird sein, ob insbesondere der Abstellraum, aber auch das Wäschezimmer im Dachgeschoss in Bezug auf die objektive Aufenthaltsraumqualität (Änderung der Belichtung) gemäß Baugenehmigung ausgeführt worden ist.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um ca. 4 m² auf eine GRZ von 0,2086 durch die Wärmedämmung der Außenwand (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um ca. 12 m² auf eine GFZ von 0,4171 durch die Wärmedämmung der Außenwand (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung hat die Umwelta Abteilung naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung. Diese Beanstandungen können allerdings durch Umsetzung der nachfolgenden Bestimmungen aufgehoben 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.

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. Gemäß Ziffer 9.c) Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 ist auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Das betreffende Flurstück Nr. 439/39 hat eine Fläche von 960 m². In den aktuell eingereichten Plänen sind nur noch zwei unbenannte Bäume eingetragen (s. Abb. 1). Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um zwei vorangegangene beauftragte Ersatzpflanzungen, s. Stellungnahmen Az. Sg44_1735_19003 vom 08.01.2019 und Az. Sg44_1735_20070 vom 12.10.2020, handelt:

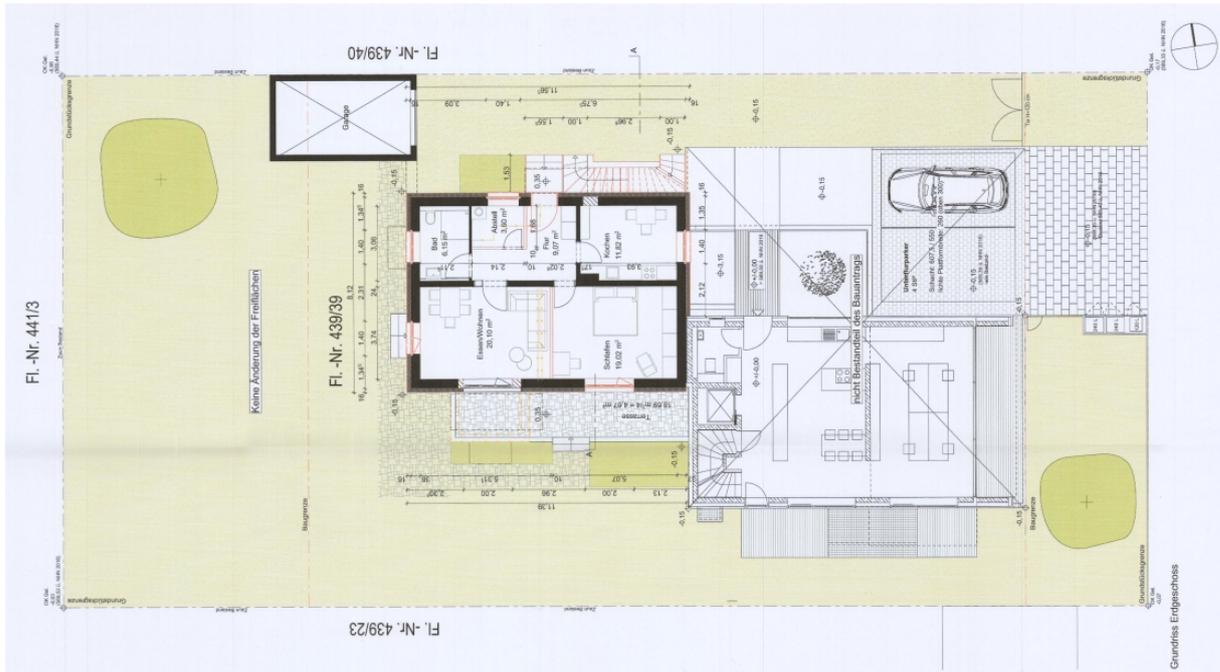


Abb. 1: Ausschnitt Freiflächengestaltung Eingabeplan

2. Gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 sind drei Ersatzpflanzungen 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:

1. Als Ersatzpflanzung Nr. 3 ist ein standortsheimischer Baum erster Wuchsordnung (z. B. Baumhasel, Winterlinde, Zerreiche, Tulpenbaum o. ä.), Hochstamm 3xv.mDb, 20 - 25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 sind unter Beachtung der Pflanzzeiten, spätestens ein halbes Jahr nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung fachmännisch auszuführen. Dies gilt auch, wenn das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird.
3. Der Standort der Ersatzpflanzung ist im südöstlichen Grundstücksbereich und in solcher Weise vorzubereiten, dass die arttypischen zukünftigen Standraumansprüche in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
4. Nach erfolgter Ersatzpflanzung ist diese der Gemeinde unter Vorlage einer Handskizze des Grundstücks mit der namentlichen Eintragung bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzung unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragsteller 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:

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ), Bodenversiegelung und Tiefgaragen:

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, hier 0,2, hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Auch Tiefgaragen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überdeckung tragen zur Bodenversiegelung bei und bedrohen den Wasserhaushalt.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch diese zulässigen baulichen Anlagen rd. **240 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung des Bestandsbaus des Seniorenzentrums, Aktualisierung des Brandschutzes und Neubau von 3 Außentreppen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) um ca. 49 m² durch die neu geplanten Fluchttreppen und -balkone (Ziffer A.2.b, 1. Teiländerung), wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) um ca. 98 m² durch die neu geplanten Fluchttreppen und -balkone (Ziffer A.2.c, 1. Teiländerung sowie wegen Errichtung der Fluchttreppen und -balkone außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3, 1. Teiländerung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“, 1. Teiländerung 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 grundsätzlich nur geringe naturschutzfachliche Einwände.

In der Maßnahmenbeschreibung 21032: Erläuterungen zum Deckblatt Bauantrag Nachgenehmigung Seniorenzentrum und Aktualisierung Brandschutz, Neubau von 3 Außentreppen vom 30.01.2023 wird unter Punkt F. Anträge auf Entfall vorzulegender

Nachweise und Formulare unter Ziffer 3. Anträge zur Baumschutzverordnung dargestellt, dass es auf dem Grundstück alten Baumbestand aus den Jahren 1997 bis 1999 gibt und dass die beantragten Maßnahmen nicht den Baumbestand berühren. Im EGP Übersicht Freiflächen, Stellplätze vom 14.12.2022 sind die geplanten Außentreppen und der Baumbestand ausreichend dargestellt. Der Bauherr hat glaubhaft versichert, dass durch die Baumaßnahmen der bestehende Baumbestand nicht betroffen ist.

Der vorhandene alte Baumbestand ist auch dann geschützt, wenn die gemeindliche Baumschutzverordnung (BaumSchV) der Gemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft getreten ist. Deswegen muss das Formblatt „Erklärung über schützenswerte Bäume“ zusätzlich zum Bauantrag nachträglich abgegeben werden und darin angekreuzt werden, dass unter Ziffer 1. im Umgriff des Vorhabens geschützte Bäume vorhanden sind und, dass unter Ziffer 3. eine Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung geschützter Bäume nicht beantragt wird.

Die unten aufgeführten Festlegungen der Stellungnahme Sg41_1735_23402 gelten weiterhin und müssen eingehalten werden:

Zum ursprünglich eingereichten Bauantrag Top 9 im Bauausschuss vom 19.10.2022 ergeben sich in den vorgelegten Plänen leichte Änderungen, die den vorhandenen Baumbestand betreffen könnten. Die beiden Außentreppen auf der Süd- und Nordseite befinden sich in der Nähe oder unter Umständen sogar innerhalb des geschützten Traufbereiches der Bestandsbäume. Damit einhergehend dürfen Grabungen für Fundamente nur als Punktfundamente errichtet werden, um keine großflächigen Wurzelverletzungen zu verursachen. Ebenso benötigen eventuell notwendige Gerüstbauten für die Errichtung der Treppen oder Kranarbeiten oftmals einen Rückschnitt von Baumkronen. Diese Arbeiten müssen unbedingt gemäß den FLL-Richtlinien der „ZTV-Baumpflege“ durchgeführt werden und bedürfen einer Genehmigung.

Gemäß der Anlage zum Bauantrag vom 21.12.2022 ist unter Punkt E aufgeführt, dass keine Bestandsbäume von der Baumaßnahme betroffen oder beeinträchtigt werden.

Fortlaufender Text aus der Stellungnahme Sg41_1735_22037 vom 12.10.2022:

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.

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. (...)

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 der Martinshofstraße und der Wolfratshausenstraße (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.
 - Der Bauablauf sowie eine eventuell benötigte **Sondernutzung** der öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Beginn unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, kurzfristige Betten- und

Bereichsverlegungen, benötigten Anfahrszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** 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: 11 Nein-Stimmen: 0

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

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.
Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 3.) wird die Bauverwaltung gebeten zu prüfen, ob hier eine bauplanungsrechtliche Festsetzung anzuwenden ist. Aus Sicht der Bauverwaltung besteht gemäß Festsetzung (Ziffer A.8.d) der bauplanungsrechtliche Anspruch zur Verwirklichung der Tiefgarage, da auf dem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze nachgewiesen werden sollen. D.h., dass aus Sicht der Bauverwaltung die zur Fällung beantragte Eiche zulässig ist.
Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Landratsamt München in Kenntnis setzen, dass sie zurzeit mit dem Antragsteller über einen Grundstückskauf in Verhandlung ist. Es ist geplant, die in der Eingabeplanung eingezeichnete Fläche (ca. 30 m²) im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks als Gehweg zu erwerben. Die daraus resultierende GRZ sowie GFZ – Überschreitung ist der Gemeinde Pullach i. Isartal bewusst und wird auch so akzeptiert. Mit Vollzug des Grundstückskaufs wird auch die erforderliche Befreiung für die GRZ und GFZ – Überschreitung in Aussicht gestellt. Die Befreiung kann die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. auf dem Bürowege erteilen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München kann die Befreiung in Form eines Änderungsbescheids erteilt werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze durch das Einfamilienhaus mit einer Fläche von 3,79 m x 0,40 m sowie wegen Überschreitung der nörd- bzw. östlichen Baugrenze mit den 3 Kellerlichtschächten (Ziffer A.4.c) sowie wegen der Fällung einer geschützten Eiche mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von 1,57 m (Ziffer A.9.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach eingehender Prüfung hat die Umweltabteilung keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung. Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern abgestimmt und inhaltlich in die Planung übernommen.

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

Der anlässlich des Haus- bzw. Tiefgaragenbaus zur Fällung beantragte Baum, eine vitale Eiche, wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, Ziffer 8. Garagen Bebauungsplan Nr. 01, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung des Baumes nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Stellplatzsatzung wird die zuständige Abteilung Bauverwaltung gebeten zu prüfen, ob hier die o. g. bauordnungsrechtliche Festsetzung anzuwenden ist oder anderweitig ein Anspruch auf Errichtung der Tiefgarage besteht und dieses Recht durch mehrheitlichen Gremiumsbeschluss ausgelöst wird. **Für den Fall, dass hier die Zustimmung nicht erteilt wird, ist das Entfernen der Eiche verboten und der Baumfällantrag ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzulehnen.**

Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Grünordnung 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 Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. 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.
2. Die Ersatzpflanzung Nr. 1, eine Winterlinde, wurde gemäß Bescheid vom 19.07.2018, Az. Sg44_1735_18021, ausgeführt. Dieser Bestandsbaum wurde im eingereichten Plan um rd. 2 – 3 Meter zu weit nördlich eingetragen. Dem tatsächlichen Standort nach ist der Eintrag im Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan nachträglich zu korrigieren, s. Skizze:



Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragsteller 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:

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ), Bodenversiegelung und Tiefgaragen:

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, hier 0,2, hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Auch Tiefgaragen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überdeckung tragen zur Bodenversiegelung bei und bedrohen den Wasserhaushalt.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch diese zulässigen baulichen Anlagen rd. **300 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung 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. (...)

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, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, 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 **9.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

Hinweis: Zum Erhalt der derzeitigen Gehbahnen entlang der Anwesen „Rosenstraße 9 und 9a“ sind diverse Grundstücksabtretungen wie im Freiflächenplan dargestellt (Bereich der 9a nur zum Teil dargestellt) nötig. Derzeit ist der gemeindliche Fachbereich „Liegenschaften“ der Abteilung Finanzen in Verhandlungen mit den Eigentümern. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Gemäß Eingabeplanung sind die Räume im Dachgeschoss entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) derzeit nicht als Aufenthaltsräume (Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen) geeignet.

In diesem Zuge weisen vorsorglich daraufhin, dass wenn in der Bauphase Änderungen im Dachgeschoss, aber auch im Kellergeschoss, vorgenommen werden die die GFZ erhöhen bzw.

beeinflussen, wird eine Befürwortung über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GFZ nicht befürwortet werden!

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich die Gemeinde vorbehält das Dach- sowie Kellergeschoß nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch das Landratsamt München bauaufsichtlich überprüfen zu lassen!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

**TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Anwesen Römerstr. 40, Fl.-Nr. 312/7
Hier: Vorlage von Planungsvarianten zu den Dachaufbauten**

Beschluss:

1. In der Bauausschusssitzung am 23.01.2023 wurde der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen insbesondere nicht befürwortet, da der geplante Zwerchgiebel sowie die darüberliegende Dachgaube in der östlichen Dachfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprachen. Zum einen ergab sich mit dem Zwerchgiebel eine zusätzliche Wandhöhe und zum anderen widersprach die Planung dem Bebauungsplan, wonach die Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster einer Dachseite zusammen nicht mehr als ein Drittel der Firstlänge haben dürfen.
Aus diesem Grund wurden am 13.02.2023 zwei alternative Planungsvarianten für die Dachaufbauten vorgelegt.
Von den beiden Planungsvarianten, wird eine Zustimmung zur Variante 2 in Aussicht gestellt. Die Zustimmung zur Variante 1 wird nicht in Aussicht gestellt.
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 (Dachgaube und darüberliegendes Dachflächenfenster) in der östlichen Dachfläche, anstatt des max. zulässigen Drittel der Firstlänge mit 5,0 m, mit einer Länge von insgesamt 10,0 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“ bei Einhaltung von Ziffer 1. in Aussicht gestellt.
3. Bei Vorlage der geänderten Planung nach Ziffer 1. wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf Baugenehmigung incl. Befreiungen gemäß Ziffer 2. auf dem Bürowege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

**TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.12.2022, Az.: 4.1-0634/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Birkenallee 3, Fl.-Nr. 283/8
Hier: Dachterrasse über Freisitz**

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.12.2022, Az.: 4.1-0634/22/V zur Errichtung einer Dachterrasse anstatt des genehmigten flach geneigten Walmdaches bezüglich des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Rad- und Geräteschuppen wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 21, Fl.-Nr. 790 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenabfahrt des bestehenden Einfamilienhauses wird nicht befürwortet.
Begründet wird dies, da weiterhin naturschutzfachliche Einwände gegen die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne bestehen (siehe Ziffer 2.).
Im Beschluss vom 26.04.2021 wurde entschieden, dass die Antragsunterlagen mit einem qualifizierten Baumbestands- und Freiflächenplan zu ergänzen sind sowie die grünordnerischen Planungen mit der Abteilung Umwelt abzustimmen sind.
Eine Abstimmung mit der Abteilung Umwelt hat jedoch nicht stattgefunden und aus deren Sicht bestehen gegen die eingereichte Austauschplanung vom 19.09.2022 weiterhin naturschutzfachliche Einwände.
Ebenso wurde in der BA-Sitzung am 26.04.2021 als Hinweis an den Antragsteller beschlossen, dass eine Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, wenn die naturschutzfachlichen Belange geklärt worden sind.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung hat die Umweltabteilung naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung. Diese Beanstandungen können allerdings durch Umsetzung der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen der Wiedervorlage einer qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung aufgehoben 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.

In der Stellungnahme Sg41_1735_21035 vom 23.04.2021 wurden die Antragsteller gebeten, im Falle einer Wiedervorlage die fehlerhaften grünordnerischen Planungen unter Beachtung der von der Gemeindeverwaltung vorgegebenen Erläuterungen zur „Erklärung schützenswerter Bäume“ und zur „Fertigung des Baumbestandsplans“ mit unserem Fachbereich abzustimmen. Dieses ist nicht geschehen.

Die hiermit getroffenen baumschutzfachlichen Entscheidungen für diesen Antrag 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. Gemäß Ziffer 9.c) Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 ist auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Das betreffende Flurstück Nr. 790/0 hat eine Fläche von 1.200 m²; demnach muss der Nachweis für vier Bäume erbracht werden.

In den Plänen ist den vorgegebenen Erläuterungen nach die Darstellung aller geschützter Bäume erforderlich, unter anderem sind Angaben zum Standort bzw. Lage, maßstäblicher Darstellung, Baumart, Stammumfang in Zentimetern, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, Baumhöhe bzw. Höhe in Metern, Baumkrone etc. Diese Kriterien können anhand der eingereichten Unterlagen im Abgleich mit dem Luftbild nur mit großen Einschränkungen überprüft bzw. nachvollzogen werden, zumal überdies gemäß Ziffer 9.b) Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 das Fällen von allen Bäumen, die in 1,0 m Höhe einen Mindestumfang von nur 50 cm haben, untersagt ist.

2. Für die zur Fällung beabsichtigte Kirsche soll lt. Antrag eine Ersatzpflanzung mit einer Prunus erfolgen. Prunus ist eine Pflanzengattung innerhalb der großen Familie der Rosengewächse (Rosaceae). Darunter fallen viele Sträucher und Zierformen, die sich nicht als bauordnungsrechtlicher Ersatz eignen. Diese Angabe ist daher zu unbestimmt und nicht geklärt.

Folgende Auflagen werden neben der Vorlage einer qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung im Falle einer Wiedervorlage des Antrages zusätzlich bestimmt:

1. Als mögliche Ersatzpflanzung für die Kirsche ist ein standortsheimischer Baum erster Wuchsordnung (z. B. Baumhasel, Winterlinde, Zerreiche, Tulpenbaum o. ä.), Hochstamm 3xv.mDb, 20 - 25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Grünordnung Bebauungsplan Nr. 01 sind unter Beachtung der Pflanzzeiten, spätestens ein halbes Jahr nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung fachmännisch auszuführen. Dies gilt, wenn der Baum gefällt worden ist und das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird.
3. Der Standort der Ersatzpflanzung ist im südöstlichen Grundstücksbereich und in solcher Weise vorzubereiten, dass die arttypischen zukünftigen Standraumansprüche in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
4. Nach erfolgter Ersatzpflanzung ist diese der Gemeinde unter Vorlage einer Handskizze des Grundstücks mit der namentlichen Eintragung bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzung unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragsteller 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:

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ), Bodenversiegelung und Tiefgaragen:

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, hier 0,2, hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Auch Tiefgaragen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überdeckung tragen zur Bodenversiegelung bei und bedrohen den Wasserhaushalt.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch diese zulässigen baulichen Anlagen weitere rd. **40 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der hiermit zur Änderung aufgeführten Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung und die Zusatzbestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG bei Vorlage in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, in einem etwaigen Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der o. g. und weiterer baumschutzrelevanten Festsetzungen, insbes. zu den notwendigen Schutzeinrichtungen der Kastanie, zu erlassen. Für den Fall einer Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Auflage festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 13	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, Tagespflege, Sozialstation und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Hs-Nr. 170/17 Hier: Abweichung von § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung
---------------	---

Beschluss:

1. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung wird wegen des Verzichts zur Unterbringung von weiteren 4 nachzuweisenden Stellplätzen in einer Tiefgarage (Errichtung von zusätzlich 4 oberirdischen Stellplätzen) erteilt.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung hat die Umweltschutzabteilung keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung.

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.

Die Stellungnahmen Sg41_1735_21008 vom 18.03.2021, Sg41_1735_21036 vom 07.05.2021, Sg41_1735_21087 vom 22.09.2021, Sg41_1735_21095 vom 22.10.2021 und Sg41_1735_23002 vom 05.01.2023 behalten inhaltlich den Änderungen entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die geänderten Inhalte der Baubestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffer A.5.b und A.7.a) zum Neubau einer Doppelgarage und einer Fahrradabstellplatz-Überdachung auf dem Anwesen An der Isar 5b, Fl.-Nr. 457/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau einer Doppelgarage und einer Fahrradabstellplatzüberdachung wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 27.03.2023 zurückgestellt, da seitens der Abteilung Umwelt in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände bestehen und für eine abschließende Beurteilung aktuell kein qualifizierter Baumbestandsplan vorliegt. Der Antragsteller wird gebeten einen qualifizierten Baumbestandsplan einzureichen und im Vorfeld diesen bau- und naturschutzfachlich mit der Abteilung Umwelt in Bezug auf die möglichen Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand abzustimmen. Auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt unter Ziffer 3. wird verwiesen.
2. Wenn die naturschutzfachlichen Einwände mit der Abteilung Umwelt gelöst worden sind und ein qualifizierter Baumbestandsplan vorgelegt wurde, dann kann eine Zustimmung zu den beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ zum Neubau einer Doppelgarage und einer Fahrradabstellplatzüberdachung in Aussicht gestellt werden. Ferner wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf isolierte Befreiung auf dem Bürowege zu behandeln bzw. über ihn zu entscheiden.
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 naturschutzfachliche Einwände. Die möglichen Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt. Es liegt aktuell kein qualifizierter Baumbestandsplan für eine abschließende Beurteilung vor.

In dem vorgelegten Eingabeplan zur Neuerrichtung einer Doppelgarage ist nicht ersichtlich, ob davon der im Südosten stehende und erhaltenswerte Obstbaum beeinträchtigt wird. Nachdem die neue Garage eine um ca. eineinhalb Meter größere, seitliche Ausdehnung hat, werden auch die östlich am Bestandsgebäude stehenden Sträucher davon betroffen sein und müssen gerodet werden. Es muss zumindest nachvollziehbar nachgewiesen werden, ob der Obstbaum auf Grund seiner Größe unter die BaumSchV der Gemeinde fällt.

Außerdem muss nachgewiesen werden, ob die Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ Grünordnung Ziffer 9 e) erfüllt sind: „Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum standortheimischer Art kommt“. Dies hat durch die Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplanes zu erfolgen.

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26, Ziffer 5 b) nimmt die Abt. Umwelt wie folgt Stellung: Der bisherige Garagenbau ist ebenfalls mit Flachdach ausgeführt. Eine Installation einer PV-Anlage ist sowohl mit Flachdach und gleichzeitiger extensiver Begrünung möglich und zu empfehlen. Außerdem ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde unter § 5 vermerkt, dass die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig anzulegen sind und die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist. Dies muss noch in dem eingereichten Eingabeplan dargestellt werden.

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 im Bebauungsplan Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Gemäß § 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. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Parkbuchten, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben.

Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **5.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung im EG: Anbau einer Markise auf der Nordseite und im OG: Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges aus dem 1. OG, Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer in ein Nebenzimmer der Gaststätte und in Personalräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419

Beschluss:

1. Die im Antrag auf Baugenehmigung beantragten Änderungen im OG: Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges aus dem 1. OG, Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer in ein Nebenzimmer der Gaststätte und in Personalräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. Rettungsweges wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die baulichen Maßnahmen mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.
2. Die im Antrag auf Baugenehmigung beantragte Änderung im EG: Anbau einer Markise auf der Nordseite wird nicht befürwortet. Die Markise wird zum einen wegen der direkten Nähe zur denkmalgeschützten Kirche nicht befürwortet und zum anderen, weil befürchtet wird, dass Brandlasten unter der Markise gelagert werden könnten, die im Ernstfall den darüberliegenden Fluchtweg negativ beeinträchtigen könnten.
3. Die Stellungnahme der Abt. Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Parkbuchten, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
Hinweis: Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist es durch die unmittelbare Nähe des Baukörpers zur **Dreifaltigkeitskapelle** ratsam eine gesonderte Bauzustandserfassung derer durchführen 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** 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.
- 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 **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Es wurde bei der Feuerbeschau am 30.03.2022 noch weitere Mängel festgestellt, die bei diesem Bauantrag nicht beantragt wurden:

Einerseits wurden die im Erdgeschoss ohne Genehmigung am Hauptgebäude südöstlich errichteter Zelte sowie die im Norden vorgenommenen Anbauten zwischen dem Hauptgebäude und der Kapelle ebenso nicht beantragt wie andererseits die im Dachgeschoss vorhandene Nutzung mit diversen Wohn- und Schlafräumen für das Personal.

Hinweis an den Antragsteller:

Das Gremium wünscht sich einen Ortstermin zur Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 16 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 17 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital