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

Sitzungsdatum:	Montag, 27.03.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:45 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
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Schriftführer

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

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 27.02.2023

4 Bürgerfragestunde

5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2
Hier: Abweichung von abstandsrechtlichen Vorschriften

6 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung einer Balkonverglasung OG und Antrag auf Nutzungsänderung OG von Büro in Mitarbeiterwohnen auf dem Anwesen Habenschadenstr. 1, Fl.-Nr. 76

7 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes mit Nutzungsänderung des Dachgeschosses auf dem Anwesen Zugspitzstr. 5, Fl.-Nr. 412/111

8 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Öltanks mit dichter Tankfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6

9 Fragestunde der Ausschussmitglieder

10 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 27.02.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.02.2023.

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Wehranlage Großhesselohe auf dem Anwesen An der Isar 1, Fl.-Nr. 471/2 Hier: Abweichung von abstandsrechtlichen Vorschriften

Beschluss:

1. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von der Abstandsflächensatzung wegen einer geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen zwischen dem bestehenden und dem neu zu errichtenden Betriebsgebäude um 0,90 m x 0,58 m = 0,52 m² wird erteilt.

2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **das Bauvorhaben liegt naturschutzfachlich im Landschaftsschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Nach eingehender Prüfung hat die Umweltabteilung keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung.**

   Die Stellungnahme Sg41_1735_21045 vom 30.06.2021 (s. Anlage) und die darin festgelegten kompensatorischen Bestimmungen zur extensiven Dachbegrünung behalten weiterhin ihre 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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung und die Zusatzbestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen, wenn deren naturschutzfachliche Umsetzung nicht durch die Anwendung von Bauordnungsrecht sichergestellt werden kann. (…)“

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:

   - Die Planungsgenehmigung entsprechend dem Vollzug der Wassergesetze und das Gesetztes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Plangenehmigung nach § 68 WHG vom 16.12.2022 der Landeshauptstadt München (Aktenzeichen: 641-301-22/12) wird Bestandteil des vorliegenden Antrags auf Baugenehmigung.
   - Entsprechend dem Punkt 4.7 der Planungsgenehmigung ist die Baustellenerschließung ausschließlich aus dem Norden über die Werksstraße der Stadtwerke München (SWM) entlang dem Isarkanal zu erfolgen. Eine Befahrung über den Höllerer Berg und der Straße „An der Isar“ wird aus geologischer als auch verkehrstechnischer Sicht nicht zugestimmt.

   Hinweis:
   Aus unserer Sicht sind aus der zuvor genannten Planungsgenehmigung die Belange der BOS-Einheiten während der Bauzeit, als auch im späteren laufenden Betrieb nicht zu erkennen und bitten daher das Referat „Klima- und Umweltschutz“ der Landeshauptstadt München diese entsprechend nachträglich abzufragen beziehungsweise hier miteinzubinden.

   Sachverhalt:
   In den letzten Jahren wurden an diesem Wehr vermehrte Discounter-Schlauchbootfahrer durch die Einsatzkräfte der BOS-Einheiten mit einem erheblichen Aufwand (Hubschraubereinsätze) und auch nicht ungefährlich gerettet. Hier zeigte sich eine erschwerte Zugänglichkeit zu den Wehren, als auch die erschwerte Möglichkeit einer Anbringung eines Rettungsgerätes (Absturz-/Höhensicherungsgerät). Weiter erwiesen sich die Ansammlungen von Treibgütern im Zuge des Einsatzgeschehens zu einem zusätzlichen Gefahrenpunkt für die Retter, als auch für die zu Rettenden.

   Aus diesem Grund sollten die zuständigen BOS-Einheiten wie der Rettungszweckverband; die örtliche zuständige Feuerwehr Pullach, die Kreisbandinspektion München als auch die Branddirektion München entsprechend dem aktuellen Isar Einsatzplan (hinterlegt in der Integrierten Leitstelle - iLSt und der Feuerwehreinsatzzentrale – München Land) mit eingebunden werden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung einer Balkonverglasung OG und Antrag auf Nutzungsänderung OG von Büro in Mitarbeiterwohnen auf dem Anwesen Habenschadenstr. 1, Fl.-Nr. 76**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung einer Balkonverglasung im OG und die Nutzungsänderung im OG von Büro in Mitarbeiterzimmer unter der Maßgabe befürwortet, wenn kein zusätzlicher Stellplatz für die geplante Maßnahme erforderlich ist.

Da die entsprechenden Berechnungsunterlagen (Flächenberechnung / Stellplatznachweis) mit den Antragsunterlagen nicht eingereicht wurden, wird das Landratsamt München gebeten diese nachzufordern.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **nach sorgfältiger Prüfung teil die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Dies gilt aber nicht für folgende darüberhinausgehende Feststellungen:**

   Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebiets "Isartal" ID 00384.01 und unterliegt daher der 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.

   Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 ff. dieser Verordnung bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, einschließlich Abrissarbeiten, Einfriedungen, Beseitigung von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen sowie Eingriffen in das Ausgangsgestein oder Abgrabungen, der Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises München.

   Nach Durchsicht der Antragsunterlagen wurde festgestellt, dass Teile der Bestandsterrasse (rd. 25 m², s. Abb.1) auf dem gemeindlichen Flurstück Nr. 85/0 "Brunnleiten" im Gemeindewald errichtet wurden. Das betreffende Flurstück ist auch Bestandteil des gemeindlichen Naturwaldreservats "Isarleiten" und ist zudem als Bann- und Schutzwald ausgewiesen.

   Deshalb bitten wir die Antragsteller, uns eine Baugenehmigung sowie eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde vorzulegen, die den Bau der Terrasse auf Fremdgrund sowie im Bann- und Schutzwald regelt. Wir konnten keine Unterlagen dazu finden und bitten Sie daher um eine Stellungnahme an die Abteilungen Finanzen/Liegenschaften (eigentumsrechtlich), Bauverwaltung (bauordnungsrechtlich) und Umwelt (wald- und naturschutzrechtlich), um eine rechtmäßige Lösung zu finden.

Abb. 1: Kartenausschnitt zur Lage der Terrasse auf dem Flurstück Nr. 85/0 „Brunnleiten“ im Gemeindewald

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 gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG, die zuständige Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Forstbehörde ins Prüfverfahren der Terrasse miteinzubinden. (…)“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) Da es sich hier um eine rückwirkende Nutzungsänderungen beziehungsweise um eine Nachgenehmigung des Bestandes handelt, gehen wir hier davon aus, dass bei diesen Tätigkeiten keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Auflagen oder Sicherheiten werden somit nicht erhoben.

   <u>Hinweis zur Baugenehmigung, welcher mit der Bitte aufgenommen werden soll:</u>
   Die **gesamte Oberflächenentwässerung** muss in die öffentliche Regenwasserkanalisation fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, ist wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend eine Entwässerungsrinnen zu verbauen, welche wiederum an das dafür vorgesehene Kanalsystem angeschlossen werden muss.

   Ein von der Gemeinde beauftragtes Gutachten zur Hangsituation „GeoAtlas“ zeigt, dass sich dieser auch besonders im Bereich des besagten Grundstückes jährlich verschlechtert und es hier immer wieder zu Erosionen kommt. Die Rutschbewegungen das Hangs werden durch das ableiten von Oberflächengewässern aus den Grundstücken entlang des Hangs und dem Entfernen des immer wieder aufkommenden Bewuchses begünstigt. Aus den genannten Gründen ist die Ableitung der Oberflächenentwässerung des verglasten Balkons entsprechend der gültigen Satzung der VBS Pullach zu prüfen und bei einer Entwässerung in den Hang sofort zu unterbinden, beziehungsweise diese entsprechend in die dafür vorgesehenen Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Genehmigung der Ableitung ist hier

über einen zu erstellenden Entwässerungsplan (Gesamtplanung) bei der VBS Pullach zu Prüfung vorzulegen.

Wir bitten den Bauausschuss diese Forderung entsprechend als Bestandteil im Genehmigungsverfahrens mit einzubinden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes mit Nutzungsänderung des Dachgeschosses auf dem Anwesen Zugspitzstr. 5, Fl.-Nr. 412/111**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes mit Nutzungsänderung des Dachgeschosses wird befürwortet.

2. 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. Eine Sondernutzung auf den öffentlichen Parkflächen ist wegen des erhöhten Bedarfs der Anlieger und der ÖPNV-Nutzer nur bedingt und nur in Rücksprache mit der **gemeindlichen Verkehrsbehörde** möglich.

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

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

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **6.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Öltanks mit dichter Tankfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Öltanks zu je 50 m³ Rauminhalt mit dichter Tankfläche wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abt. Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) Dem Antrag zur Errichtung von zwei Öltanks zu je 50.000 Liter und dem einleiten des Oberflächenwassers aus der Manipulationsfläche in den Untergrund kann vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt München, oder einer Genehmigung durch die VBS Pullach zur Einleitung dessen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation aus Sicht der Straßenbaulast zugestimmt werden. Da die Baumaßnahme innerhalb der betroffenen Privatfläche abgewickelt wird, werden keine Auflagen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt.

   Hinweis zum Antrag:
   Entsprechend den Auflagen aus dem Bescheid der wasserrechtlichen Erlaubnis wird bei einer Forderung zur Einleitung der Oberflächenentwässerung aus der Manipulationsfläche in die öffentliche Kanalisation eine vollständige Überdachung entsprechend der Satzung der VBS Pullach vorgesehen. Wir bitten Sie dies entsprechend im Genehmigungsprozess zu berücksichtigen. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Stöhr bittet darum, dass bei der Heilig-Geist-Kirche am Kirchplatz die Grabstätten, Grabkreuze sowie die Tafeln saniert werden.

Frau Tausendfreund berichtet darüber das es auch ein Anliegen von ihr ist, dass die Grabstätten, Grabkreuze sowie die Tafeln erhalten bleiben. Dieser Punkt steht schon auf der Agenda für die Gemeinderatssitzung im April. Herr Sachse war diesbezüglich schon mit einer Fachfirma zur Besichtigung vor Ort und aktuell wird gerade ein Kostenvoranschlag erstellt.

GRin Zechmeister informiert darüber das im BR in der Abendschau berichtet wurde, dass beim südlichen Kopfbau des Isartalbahnhofs ein Baumhaus errichtet wurde. In der Fernsehsendung wurde berichtet, dass das Baumhaus als Besprechungsraum genützt werden soll.
Ebenso berichtet sie, dass auf dem „Brunnergelände“ wieder Flächen als Lagerflächen genützt werden.

Herr Vital berichtet, dass für den südlichen Bereich des Isartalbahnhofes eine Denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt wurde, in diesem auch das Baumhaus enthalten bzw. beantragt wurde. Zu diesem Antrag hat das Landratsamt die Genehmigung erteilt.
Jedoch war in diesem Verfahren nicht Antragsgegenstand, dass das Baumhaus als Besprechungsraum, also mit einer Hauptnutzung, genützt werden soll.
Die Verwaltung wird beide Anliegen ans Landratsamt München zur bauaufsichtlichen Überprüfung weitergeleiten.

GR Vennekold erkundigt sich über den Sachstand zu Bad Pullach und den Bauarbeiten beim Brückenwirt.

Frau Tausendfreund berichtet, dass es beim Bauvorhaben in Bad Pullach nach wie vor die Baueinstellung gibt.

Herr Vital trägt vor, dass für die Bauarbeiten beim Brückenwirt mehrere Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren beantragt wurden und das Landratsamt die Genehmigungen erteilt hat.
Im Bereich des Saals wurde die Decke entfernt und es werden statische Erhaltungsmaßnahmen am Dachstuhl sowie an den Deckenbalken am Auflager vorgenommen. Ebenso wurde der Boden in diesem Bereich erneuert.

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende Susanna Tausendfreund Erste Bürgermeisterin	Schriftführung Alfred Vital