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

Sitzungsdatum:	Montag, 15.05.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:02 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk	
Dr. Andreas Most	
Fabian Müller-Klug	
Holger Ptacek	
Dr. Michael Reich	ab TOP 8 anwesend
Benno Schroeder	
Marianne Stöhr	ab TOP 5 anwesend
Reinhard Vennekold	

1. Stellvertreter

Angelika Metz

2. Stellvertreter

Uwe Eisenmann

Schriftführer

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann	entschuldigt, vertreten durch GR Eisenmann
Cornelia Zechmeister	entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

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 24.04.2023

4 Bürgerfragestunde

5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.08.2021, Az.: 4.1-0430/21/V zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports auf dem Anwesen Schubertstr. 27/27a, Fl.-Nr. 210/42

6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nrn. 279/6 und 279/7
Hier: Fällung Bestandsbaum Nr. 12 mit Ersatzpflanzung

7 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
Hier: Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A.6.a des Bebauungsplanes Nr. 9a sowie Abweichung von den Festsetzungen der Abstandsflächensatzung

8 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

9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 4) mit Garage & Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 45c, Fl.-Nr. 237/15

10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21

11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

12 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.04.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 24.04.2023.

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.08.2021, Az.: 4.1-0430/21/V zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports auf dem Anwesen Schubertstr. 27/27a, Fl.-Nr. 210/42

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.08.2021, Az.: 4.1-0430/21/V zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports werden im Hinblick auf die Maßnahmen- bzw. Änderungsbeschreibung vom 10.03.2023 sämtliche Änderungen mit Ausnahme der beantragten Baumverschiebung befürwortet.
   Der neu zu pflanzende Baum an der Nordseite darf nicht nach Osten in den Zufahrtsbereich des Carports verschoben werden.
   Gegen diese Verschiebung werden in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt naturschutzfachliche Einwände vorgebracht und die Verschiebung abgelehnt (siehe Ziffer 2.).

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten und Antragsunterlagen) naturschutzfachliche Einwände. Eine Verschiebung des Standortes der Neupflanzung Baum B Apfelbaum wird abgelehnt (siehe Begründung).**

   In der vorgelegten Auflistung aller Änderungen des Tektur – Bauantrags vom 10.03.2023 wird beschrieben, dass ein neu zu pflanzender Baum an der Nordseite nach Osten verschoben werden soll. Dabei handelt es sich im Abgleich mit dem genehmigten Freiflächenplan um den Baum B Apfelbaum. Es ist allerdings keine Begründung aufgeführt, ob dies eventuell im

Zusammenhang mit den geplanten Wärmepumpen steht oder andere Gründe vorliegen. Wie dem vorgelegten Grundrissplan zu entnehmen ist, steht der Apfelbaum mit seiner künftigen Krone und dem Wurzelraum zur Hälfte im Bereich der Zufahrt zum Carport. Dies würde zum einen keine natürliche Entwicklung des Baumes ermöglichen, da die halbe Krone und das Lichtraumprofil ständig zurückgeschnitten werden müssten und zum anderen auch die Nutzung der Zufahrt zum Carport erschweren bis unmöglich machen.
Daher muss der vorgelegte Grundrissplan wieder dahingehend geändert und neu vorgelegt werden, dass der Apfelbaum auf seinem ursprünglichen Standort gepflanzt wird.

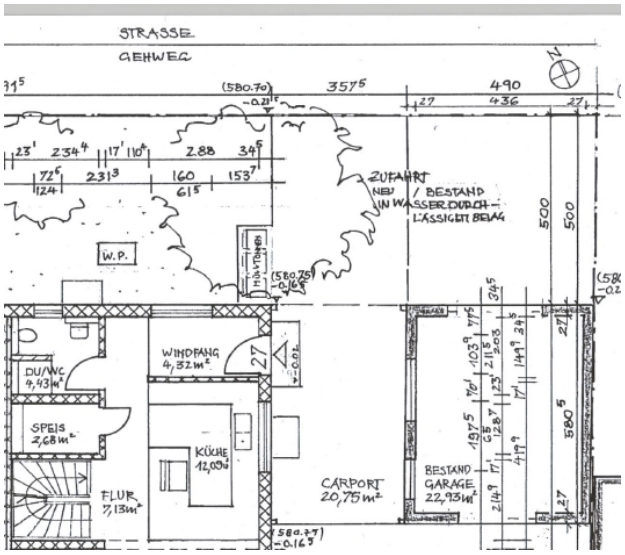

Abb.1: Grundrissplan mit verschobenem Apfelbaum

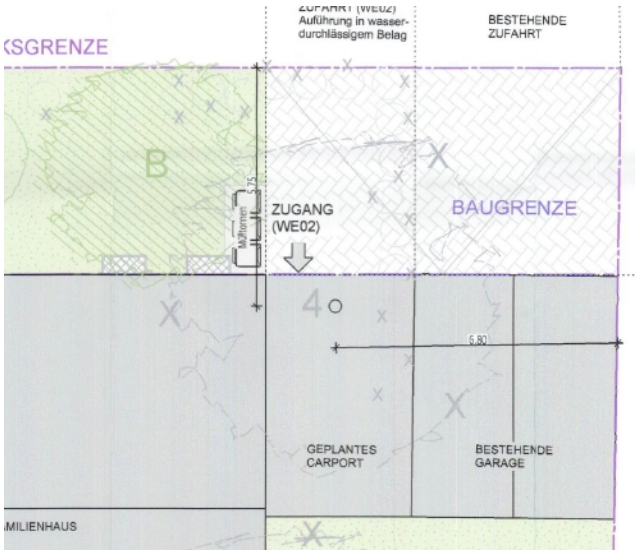

Abb. 2: genehmigter Freiflächenplan mit Apfelbaum B

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

1. § 3 (1) Verbote: Es ist verboten, Bäume und als Ersatzpflanzung festgesetzte Gehölze zu entfernen, zu beschädigen, zu verändern oder im Wachstum zu behindern.

2. § 3 (5) Ein Behindern im Wachstum liegt insbesondere auch vor, wenn bei als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölzen das Wachstum durch kontinuierliches Zurückschneiden derart behindert wird, dass sie künftig keinen für den Naturhaushalt angemessenen Ersatz für den gefällten Baum darstellen können.

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

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

TOP 6	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nrn. 279/6 und 279/7** **Hier: Fällung Bestandsbaum Nr. 12 mit Ersatzpflanzung**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zur Fällung von Baum Nr. 12, einer rund 60 – jährigen vitalen Winterlinde wird entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 2.) befürwortet.
   Begründet wird die Baumfällung, da auf Grund der beengten Straßenverhältnisse im Pfeilweg und Im Bogen mit Beginn der Baumaßnahme sich herausgestellt hat, dass ohne Fällung des Baums sich die Baumaßnahme nicht umsetzen lässt. Für die Fällung wird eine adäquate Ersatzpflanzung an gleicher Stelle vorgesehen.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **nach Prüfung der eingereichten Änderungsplanung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände bestehen. Die erforderlichen Eingriffe und Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit den Antragstellern abgestimmt und in die Planung integriert.**

   Die Inhalte der Stellungnahme mit dem Aktenzeichen Sg41_1735_22116 vom 19.07.2022 behalten ihre Gültigkeit (s. Anlage).

   Die Entscheidungen zum Schutz von Bäumen basieren auf den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Gartenstadt" und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestands an Bäumen (BaumSchV).

   Der relevante Baum Nr. 12, eine rund 60-jährige vitale Winterlinde, fällt unter den Schutz der BaumSchV (§ 1 BaumSchV). Seine Entfernung ist gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Bauvorschriften ein Recht auf bauliche Verwirklichung hat. Während der Bauvorbereitungen, insbesondere für den Kranbetrieb, stellte sich heraus, dass die Realisierung der Bebauung aufgrund der besonderen Grundstücksform ohne die Entfernung des Baumes nicht zumutbar ist.

   Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nach der Entfernung des Baumes zu erhalten.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die geänderten Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. Darüber hinaus wird die Erteilung einer Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der Ersatzpflanzung beantragt. Für den Fall einer Nichtbefolgung soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro festgesetzt werden. (…)"

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 6

Antrag abgelehnt

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47** **Hier: Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A.6.a des Bebauungsplanes Nr. 9a sowie Abweichung von den Festsetzungen der Abstandsflächensatzung**

Beschluss:

1. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 3 oberirdischen Stellplätzen im Nordwesten außerhalb des Bauraums für Stellplätze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord", 1. Teiländerung erteilt.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von der Abstandsflächensatzung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, durch die Errichtung eines Fluchtbalkons sowie einer Fluchttreppe im Süden wird erteilt.

Hinweis an den Antragsteller:
Nach zwischenzeitlicher Prüfung des Bauvorhabens durch das LRA München wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 19.04.2023 erneut gebeten über das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung sowie einer Abweichung zu entscheiden.

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

TOP 8	**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 befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 2 Kellerlichtschächten außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) 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“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen.**

   Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen wurden mit den Antragstellern im Zusammenhang mit den Stellungnahmen Az. Sg41_1735_23007 vom 20.02.2023, Az. Sg41_1735_20016 vom 28.02.2020 und Az. Sg41_1735_21090 vom 19.10.2021 abgestimmt und inhaltlich in die Planung übernommen. Diese Stellungnahmen besitzen weiterhin Gültigkeit.

   Folgende zusätzliche Auflage wird festgelegt:

   Die Ersatzpflanzungen mit Bäumen gemäß § 6 BaumSchV müssen auch dann durchgeführt werden, wenn das geplante Bauvorhaben nicht realisiert wird. Diese Verpflichtung tritt spätestens zwei Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung des entsprechenden Bauprojekts in Kraft.

   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 Zusatzbestimmung 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. (…)“

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

TOP 9	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 4) mit Garage & Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 45c, Fl.-Nr. 237/15**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zur Verschiebung des Einfamilienhauses (Haus 4) um 1,40 m in nördliche Richtung wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt.**

Die ursprüngliche und genehmigte Planung (Genehmigungsbescheid Az.: 4.1-0626/22/V) des Gebäudes Gistlstr. 45 c (Haus 4) sieht einen sehr nahen Grenzabstand zum südlichen Nachbargrundstück vor, würde aber die Nutzung der südlichen Terrasse und die Pflanzung einer angemessenen heimischen Hecke deutlich einschränken. Deswegen wurde die Tektur des Bauherrn, das Gebäude Haus 4 um 1,4 Meter nach Norden zu verschieben, vor Ort besprochen. Dabei wurde der Wunsch des Bauherrn geäußert, dafür die in der Nordostecke des Grundstücks stehende Eibe zu fällen.
Bei der Inaugenscheinnahme der Eibe wurde festgestellt, dass der Baum zwar eine „ausgefranste und verwilderte" Wuchsform aufweist, aber auf Grund seiner Vitalität unbedingt als erhaltenswert einzustufen ist. Eiben gelten als sehr langsam wachsende, aber auch robuste Baumarten, die auch einen Rück- oder Formschnitt sehr gut vertragen. Im Gegensatz zu anderen Nadelbäumen besitzen sie die Fähigkeit auch aus kahlen Ästen aus sogenannten „schlafenden Augen" auszutreiben und damit langfristig eine neue und sekundäre, kleinere Krone auszubilden. Auch wenn das Gebäude wie geplant nach Norden verschoben wird, besteht die Möglichkeit den Baum zu erhalten. Dafür muss aber im Bereich der Baugrube zum Gebäude hin ein Wurzelvorhang gem. 3.11 ZTV-Baumpflege errichtet werden (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen"). Außerdem darf der nördlich angrenzende Carport nur auf Punktfundamenten errichtet werden, um etwaige Beschädigungen der Wurzeln möglichst gering zu halten. Von Seiten der Abteilung Umwelt wird auch eine Kroneneinkürzung der Eibe gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. ein bis eineinhalb Metern genehmigt. Die Arbeiten müssen unbedingt gemäß dem Regelwerk der ZTV-Baumpflege durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb **fachgerecht** ausgeführt werden. Dabei ist vor allem auf ausreichend dimensionierte Zugäste abzuleiten. Die verbleibende Krone soll einen möglichst arttypischen Habitus behalten bzw. entwickeln können. Eine Kappung der Krone wird ausdrücklich **nicht** genehmigt.

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

1. Gem. § 3 (4) ist es verboten, Bäume zu verändern. Ein Verändern liegt insbesondere vor, wenn an Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen nachhaltig beeinträchtigen.

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

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

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)"

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

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird nur unter folgenden Bedingungen befürwortet:
   Einerseits muss die Erschließung des Baugrundstücks (Fl.-Nr. 426/21) über die private Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 426/9) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert sein.
   Andererseits wird eine Baugrenzenüberschreitung über die im Antrag auf Vorbescheid genehmigten 6,0 m nicht befürwortet. Beim geplanten Bauvorhaben wird deshalb die ostseitige Terrasse mit einer Größe von ca. 8,80 m x 4,00 m sowie die ostseitigen Kellerlichtschächten nicht befürwortet werden, da diese Bauteile die Baugrenze um mehr als 6,0 m überschreiten.
   Ebenso wird nicht befürwortet, dass in der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche die geplanten Terrassenflächen und Trockenmauern errichtet werden, denn bauliche Anlagen sind in Grünflächen nicht zulässig.
   Für den westlichen Eingangs- und Zufahrtsbereich sowie sämtliche Erschließungswege müssen aus wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Wohnhauses außerhalb der überbaubaren Fläche um ca. 6,0 m (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der östlichen Terrasse um ca. 8,80 x 4,00 m sowie der ostseitigen Kellerlichtschächte um ca. 0,80 m i.M. außerhalb der überbaubaren Fläche, über die 6,0 m hinaus (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.
   D.h., dass die Baugrenzenüberschreitung mit der Terrasse um ca. 10 m bzw. die Kellerlichtschächte um ca. 6,80 m i.M. nicht befürwortet wird.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen.**

   Die entsprechenden Eingriffe und Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit vorangegangenen vielschichtigen Planungen, wurden mit den Antragstellern abgestimmt und von diesen inhaltlich in die Planung übernommen.

   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).

   Folgende zusätzliche Auflage wird festgelegt:

   Die Ersatzpflanzungen mit Bäumen gemäß § 6 BaumSchV müssen auch dann durchgeführt werden, wenn das geplante Bauvorhaben nicht realisiert wird. Diese Bestimmung basiert auf der Genehmigung zur Fällung von Bäumen (Sg41_1735_17180) aus dem Jahr 2017 im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten des gesamten Baukomplexes des früheren Anwesens. Diese Verpflichtung tritt spätestens zwei Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung des entsprechenden Bauprojekts in Kraft.

   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.

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 Zusatzbestimmung 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. (…)“

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege (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 9**.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit**. (…)“

Hinweis ans Landratsamt München:
Das LRA München wird gebeten, dass Bauland von 2.095,08 m² (Baulandfläche wurde aus dem Abstandsflächenplan ermittelt) zur Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) als Grundlage für weitere Anträge im Genehmigungsbescheid festzusetzen!

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

TOP 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass das Landratsamt München mit Schreiben vom 05.05.2023 beabsichtigt die Baugenehmigungen für die beiden Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Münchener Str. 10 zu erteilen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt worden ist. Die Bauaufsichtsbehörde ist der Auffassung das ein Rechtsanspruch auf die bauplanungsrechtliche Zulassung des Vorhabens besteht. Mangels erforderlicher Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde Pullach i. Isartal zu den Anträgen deshalb nicht erforderlich.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital