

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

Sitzungsdatum: Montag, 26.06.2023
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:00 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich

nicht entschuldigt, ohne Vertretung.

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 15.05.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 1 auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nrn. 304/5 und 304/20
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 2 auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nrn. 304/5 und 304/20
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit energetischer Sanierung, Dachgeschossausbau, Anbau eines Wintergartens und Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Gistlstr. 87a, Fl.-Nr. 304/20
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
- 9 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und überdachter Terrasse zu 73d sowie Errichtung eines 6. Reihenhauses incl. zugehöriger Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 73 d, Fl.-Nr. 304/8
- 10 Austauschplan vom 15.03.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 21, Fl.-Nr. 790 (Wiedervorlage)
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 31.05.2023, Az.: 4.1-0286/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12
Hier: Veränderung der Dachgaube über dem Treppenhaus
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
Hier: Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A.2.c (GFZ) des Bebauungsplanes Nr. 9a
- 13 Entwurf einer Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen in der Gemeinde Pullach i. Isartal (Freiflächengestaltungssatzung); Antrag auf Verbot von Kies- und Schottergärten v. 25.08.2020
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 15 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 15.05.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 15.05.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 1 auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nrn. 304/5 und 304/20

Beschluss:

1. Der Antrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage – Haus 1 – wird unter den nachfolgenden Bedingungen befürwortet.
Einerseits wird das Landratsamt München gebeten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass die Räume im Kellergeschoss von Haus 1 (Hobby, Fitness) nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist sowie das im Plan die Räume im Kellergeschoss mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt werden.
Andererseits muss die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück (Gistlstr. 87b) über das Baugrundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Versorgungsleitungen) gesichert sein.
Ebenso sollte aus Sicht des Bauausschusses die Realteilung der beiden ursprünglichen Grundstücke und die Verschmelzung zum beantragten Baugrundstück vor Erteilung der Baugenehmigung vollzogen sein. Insbesondere ist dabei die nördliche Abstandsfläche des bestehenden Doppelhauses nach der Teilung bzw. Verschmelzung zu überprüfen.
Außerdem wird das Landratsamt München noch gebeten einen Einfriedungsplan nachzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhält.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um 19,65 m² durch die Wärmedämmung der Außenwand sowie des Wintergartens bei der bestehenden Doppelhaushälfte auf eine Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,2216 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um 17,74 m² in den Vollgeschossen (Haus 1 + 2, Bestand) auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3199, wegen Überschreitung von 83,92 m² GF für Aufenthaltsräume im DG (Nichtvollgeschoss – Haus 1 + 2) auf eine GFZ von 0,3909 sowie wegen den Überschreitungen von 9,60 m² für die Wärmedämmung der Außenwand (Bestand), von 14,76 m² für den Wintergarten nach den Orientierungshilfen für Wintergärten (Bestand) und 104,56 m² für überdeckte Freisitze / Terrassen (EG+OG – Haus 1 + 2) auf insgesamt 230,58 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,5000 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen anstatt der max. zulässigen 4 Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Hinweis zu den Befreiungen (Ziffer 2 – 4):

Im Beschluss der jeweiligen Häuser, wurden die Befreiungen auf das Gesamtgrundstück erteilt, da sich die erteilten Befreiungen (GRZ / GFZ / Tiefgarage) auch auf das Gesamtgrundstück beziehen.

5. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Die beiden Bäume Esche Nr. 12 und Birke Nr. 13 wurden von Seiten der Umweltabteilung zur Fällung freigegeben.

Das westliche Haus 1 der geplanten Doppelhaushälfte soll im Einzugsbereich der beiden Bäume Nr. 12 Esche (im FFP falsch als Birke dargestellt) und Nr. 13 Birke errichtet werden. Die Esche Nr. 12 (siehe Abb. 3) steht unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze und hat durch die Nähe der großen Birke eine einseitige Krone entwickelt. Die Esche ist bereits seit mehreren Jahren vom Eschentriebsterben befallen. In der äußeren Krone finden dadurch laufend Absterbeprozesse statt, indem Triebe durch Pilzbefall nicht mehr versorgt werden und vertrocknen. Der Baum versucht immer wieder durch einen Neuaustrieb die Krone zu regenerieren. Dies führt kurzzeitig zu einer Verbuschung der Krone, die allerdings im Laufe des Jahres wieder zurücktrocknet. Dadurch ist die Lebenserwartung des Baumes deutlich herabgesetzt. Außerdem besitzt der zweistämmige Baum einen tiefsitzenden V-Zwiesel mit einer Einfaulung und einem leichten Riss (siehe Abb. 4). Aus Verkehrssicherungsgründen wären hierfür Sicherungsmaßnahmen notwendig, die aber wegen der geringen Vitalität des Baumes nicht mehr verhältnismäßig sind.

Die Birke Nr. 13 steht auf dem Grundstück von Haus 2, ragt aber mit weiten Teilen der Krone und der Wurzeln in das Baufeld. Durch den Aushub der Baugrube geht mindestens ein Drittel des Wurzelraumes verloren. Dies führt nicht nur zu Versorgungsproblemen, sondern auch zur Reduzierung der statischen Sicherheit des Baumes. Unabhängig von den baulichen Maßnahmen ist die Vitalität des Baumes in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (siehe Abb. 1 und 2). Größere Kronenteile sind bereits abgestorben und außerdem ist der Baum stark durch Misteln befallen.



Abb. 1: links Birke Nr. 1 vital, Nr. 13 absterbend



Abb. 2: Birke Nr. 13 mit Esche Nr. 12 dahinter



Abb. 3: Esche Nr. 12



Abb. 4: Esche Nr. 12 Stammfuß V-Zwiesel

Eine Kompensation der Fällungen ist mit der Ersatzpflanzung einer Baumhasel auf dem Grundstück Haus 1 ausreichend und wurde im FFP entsprechend dargestellt.

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

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

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Der anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 12 und 13 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Fällung der Birke Nr. 13 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung von Bäumen nicht möglich ist.**
- 3. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8 c Bebauungsplan Nr. 15 ist geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das [„Klimaschutzprogramm“](#) der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen rd. 400 m² Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen fast 60 %.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

6. 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 (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 direkt **gegenüberliegende Gehweg** ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan **mit Leitbaken zu schützen**.
 - Die geplante **Baumaßnahme** muss ausschließlich **über die Gistelstraße abgewickelt werden**. Eine Befahrung über den „Im Bogen“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse und der bevorstehenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen im Pfeilweg nicht zugestimmt.
 - 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 im **Kreuzungsbereich „Im Bogen/Gistelstraße“** 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. Durch die geplanten Grundstückszuwegungen und deren Nutzung sind südlich sowie auch nördlich des Kreuzungsbereichs **ZickZack-Bodenmarkierungen (Z299)** auf eine Länge von ca. 8m aufzubringen. 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 insg. **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit**. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 2 auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nrn. 304/5 und 304/20
--

Beschluss:

1. Der Antrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage – Haus 2 – wird unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.
Einerseits wird das Landratsamt München gebeten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass die Räume im Kellergeschoss von Haus 2 (Hobby, Fitness) nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist sowie das im Plan die Räume im Kellergeschoss mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt werden.
Andererseits muss die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück (Gistlstr. 87b) über das Baugrundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert sein.
Ebenso sollte aus Sicht des Bauausschusses die Realteilung der beiden ursprünglichen Grundstücke und die Verschmelzung zum beantragten Baugrundstück vor Erteilung der Baugenehmigung vollzogen sein. Insbesondere ist dabei die nördliche Abstandsfläche des bestehenden Doppelhauses nach der Teilung bzw. Verschmelzung zu überprüfen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um 19,65 m² durch die Wärmedämmung der Außenwand sowie des Wintergartens bei der bestehenden Doppelhaushälfte auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2216 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um 17,74 m² in den Vollgeschossen (Haus 1 + 2, Bestand) auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3199, wegen Überschreitung von 83,92 m² GF für Aufenthaltsräume im DG (Nichtvollgeschoss – Haus 1 + 2) auf eine GFZ von 0,3909 sowie wegen den Überschreitungen von 9,60 m² für die Wärmedämmung der Außenwand (Bestand), von 14,76 m² für den Wintergarten nach den Orientierungshilfen für Wintergärten (Bestand) und 104,56 m² für überdeckte Freisitze / Terrassen (EG+OG – Haus 1 + 2) auf

insgesamt 230,58 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,5000 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen anstatt der max. zulässigen 4 Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Hinweis zu den Befreiungen (Ziffer 2 – 4):

Im Beschluss der jeweiligen Häuser, wurden die Befreiungen auf das Gesamtgrundstück erteilt, da sich die erteilten Befreiungen (GRZ / GFZ / Tiefgarage) auch auf das Gesamtgrundstück beziehen.

5. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.**

Die Birke Nr. 13 wurde von Seiten der Umweltabteilung zur Fällung freigegeben.

Das östliche Haus 2 der geplanten Doppelhaushälfte soll im Einzugsbereich der Nr. 13 Birke errichtet werden.

Die Birke Nr. 13 steht auf dem Grundstück von Haus 2 und ragt mit weiten Teilen der Krone und der Wurzeln in das Baufeld. Durch den Aushub der Baugrube geht mindestens ein Drittel des Wurzelraumes verloren. Dies führt nicht nur zu Versorgungsproblemen, sondern auch zur Reduzierung der statischen Sicherheit des Baumes. Unabhängig von den baulichen Maßnahmen ist die Vitalität des Baumes in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (siehe Abb. 1 und 2). Größere Kronenteile sind bereits abgestorben und außerdem ist der Baum stark durch Misteln befallen.



Abb. 1: links Birke Nr. 1 vital, Nr. 13 absterbend

Abb. 2: Birke Nr. 13 mit Esche Nr. 12 dahinter

Eine Kompensation der Fällung ist mit der Ersatzpflanzung einer Winterlinde auf dem Grundstück Haus 2 ausreichend und wurde im FFP entsprechend dargestellt.

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

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

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Der anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung des Baumes Nr. 13 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren hat.**
- 2. Die Fällung der Birke Nr. 13 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung von Bäumen nicht möglich ist.**
- 3. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8 c Bebauungsplan Nr. 15 ist geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das [„Klimaschutzprogramm“](#) der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen rd. 400 m² Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen fast 60 %.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

6. 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 (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 direkt **gegenüberliegende Gehweg** ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan **mit Leitbaken zu schützen**.
- Die geplante **Baumaßnahme** muss ausschließlich **über die Gistlstraße abgewickelt werden**. Eine Befahrung über den „Im Bogen“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse und der bevorstehenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen im Pfeilweg nicht zugestimmt.
- 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 im **Kreuzungsbereich „Im Bogen/Gistlstraße“** 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-Baumpfleger („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) 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. Durch die geplanten Grundstückszuwegungen und deren Nutzung sind südlich sowie auch nördlich des Kreuzungsbereichs **ZickZack-Bodenmarkierungen (Z299)** auf eine Länge von ca. 8m aufzubringen. 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 insg. **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit**. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit energetischer Sanierung, Dachgeschossausbau, Anbau eines Wintergartens und Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Gistlstr. 87a, Fl.-Nr. 304/20

Beschluss:

1. Der Antrag zum Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte mit energetischer Sanierung, Dachgeschossausbau, Anbau eines Wintergartens und Errichtung eines Carports wird unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.
 Einerseits wird das Landratsamt München gebeten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass der Raum im Dachgeschoss (Fitnessraum) nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden darf bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist sowie das im Plan der Raum im Dachgeschoss mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt wird.
 Andererseits muss die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück (Gistlstr. 87b) über das Baugrundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Versorgungsleitungen) gesichert sein.
 Ebenso sollte aus Sicht des Bauausschusses die Realteilung der beiden ursprünglichen Grundstücke und die Verschmelzung zum beantragten Baugrundstück vor Erteilung der Baugenehmigung vollzogen sein. Insbesondere ist dabei die nördliche Abstandsfläche des bestehenden Doppelhauses nach der Teilung bzw. Verschmelzung zu überprüfen.
 Außerdem ist nach den gemeindlichen Orientierungshilfen für Wintergärten gemäß Ziffer 1. das Dach des Wintergartens in Glas auszuführen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um 19,65 m² durch die Wärmedämmung der Außenwand

sowie des Wintergartens bei der bestehenden Doppelhaushälfte auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2216 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um 17,74 m² in den Vollgeschossen (Haus 1 + 2, Bestand) auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3199, wegen Überschreitung von 83,92 m² GF für Aufenthaltsräume im DG (Nichtvollgeschoss – Haus 1 + 2) auf eine GFZ von 0,3909 sowie wegen den Überschreitungen von 9,60 m² für die Wärmedämmung der Außenwand (Bestand), von 14,76 m² für den Wintergarten nach den Orientierungshilfen für Wintergärten (Bestand) und 104,56 m² für überdeckte Freisitze / Terrassen (EG+OG – Haus 1 + 2) auf insgesamt 230,58 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,5000 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen anstatt der max. zulässigen 4 Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Hinweis zu den Befreiungen (Ziffer 2 – 4):

Im Beschluss der jeweiligen Häuser, wurden die Befreiungen auf das Gesamtgrundstück erteilt, da sich die erteilten Befreiungen (GRZ / GFZ / Tiefgarage) auch auf das Gesamtgrundstück beziehen.

5. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Die Thujen Nr. 2, 3 und 4 wurde von Seiten der Umweltabteilung zur Fällung freigegeben.

Das Haus Nr. 87 a bleibt in seiner Grundsubstanz erhalten. Im Bereich der vitalen Birke Nr. 1 wird eine neue Terrasse und ein Wintergarten errichtet. Gemäß vorgelegtem FFP besteht zum Kronentrauf der schützenswerten Birke ein ausreichender Abstand. Es muss allerdings gewährleistet werden, dass die Terrasse nur auf Punktfundamenten errichtet wird und keine Abgrabungen im Bereich des Kronentraufs stattfinden. Deswegen wird schon an dieser Stelle auf die zusätzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen verwiesen (Errichtung eines Baumschutzzaunes). Die Birke Nr. 1 (siehe Abb. 1) ist für das Grundstück ortsbildprägend und wurde in der Vergangenheit mit Genehmigungsbescheid fachgerecht und leicht eingekürzt.

Die Thujen Nr. 2, 3 und 4 (siehe Abb. 2) sind aus einer alten durchgewachsenen Hecke entstanden. Daher wurden die Bäume in der Vergangenheit immer wieder gekappt und konnten nicht ihren natürlichen Wuchs entwickeln. Die alten Kappstellen bilden eine gefährliche Bruchstelle, weshalb die Thujen als nicht erhaltenswert einzustufen sind.



Abb. 1: Birke Nr. 1 vital



Abb. 2: Thujen aus alter Hecke

Das Grundstück weist einen alten, über die Festlegungen im Bebauungsplan hinausgehenden Baumbestand auf. Als Kompensation für die Entfernung der alten Hecke wird daher die Pflanzung von blühenden Wildsträuchern empfohlen.

Das Dach des Carports ist entsprechend den Festsetzungen in der Stellplatzsatzung extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen zu begrünen. Dies wurde im FFP dargestellt.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

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

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Der anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 2, 3 und 4 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8 c Bebauungsplan Nr. 15 ist geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das [„Klimaschutzprogramm“](#) der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

6. 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 (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 direkt **gegenüberliegende Gehweg** ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan **mit Leitbaken zu schützen**.
- Die geplante **Baumaßnahme** muss ausschließlich **über die Gistelstraße abgewickelt werden**. Eine Befahrung über den „Im Bogen“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse und der bevorstehenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen im Pfeilweg nicht zugestimmt.
- 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 im **Kreuzungsbereich „Im Bogen/Gistelstraße“** 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. Durch die geplanten Grundstückszuwegungen und deren Nutzung sind südlich sowie auch nördlich des Kreuzungsbereichs **ZickZack-Bodenmarkierungen (Z299)** auf eine Länge von ca. 8m aufzubringen. 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 insg. **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit**. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool wird nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da das Dachgeschoss bei der vorgelegten Eingabeplanung vom 16.05.2023 rechnerisch ein Vollgeschoss ist. Gemäß Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ werden Dach- und Terrassengeschosses als Vollgeschoss gewertet, wenn mind. 2/3 der Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m aufweist. Die Gauben und Quergiebel sind daher mitzurechnen, da sie im Plan mit genau 2,30 m vermasst wurden. Somit ergibt sich eine rechnerische Fläche von 142,10 m² mit einer Höhe von 2,30 m und mehr, erlaubt wäre aber max. eine Fläche von 115,00 m². D.h., dass die vorgelegte Planung drei Vollgeschosse hat, gemäß Bebauungsplan aber nur zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Unabhängig davon, ob das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht, entspricht die beabsichtigte Höhenentwicklung der Villa mit einer geplanten Wandhöhe von 7,72 m sowie einer Firsthöhe von 11,61 m nicht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal. Bei den jüngsten Bebauungsplanänderungen wurde eine max. Wandhöhe von 7,30 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Bei Betrachtung der Umgebungsbebauung fallen zwar vier Gebäude (Karl-Schröder-Str. 2, 4, 8 und Margarethenstr. 14) auf, die mit drei Vollgeschossen und teilweise ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden sind. Diese Gebäude haben eine ähnliche Höhenentwicklung aufzuweisen bzw. es sind auch einige deutlich höher. Jedoch wurden diese Baugenehmigungen weit vor dem jetzt gültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt. Diese Gebäude haben somit bis zur Beseitigung zunächst Bestandschutz.

Im Bauleitplanverfahren für den jetzt gültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ wurden auch für diese Grundstücke eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss vorgesehen bzw. festgesetzt.

Das Neubauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung (Karl-Schröder-Str. 10 – Baugenehmigung vom 21.01.2021) wurde ursprünglich auch höher geplant.

Auch hier hatte der Bauausschuss die Planung in seiner Sitzung am 25.05.2020 abgelehnt. Ebenso wurde eine Befürwortung in Aussicht gestellt, wenn die o.g. Höhen (Wandhöhe 7,30 m / Firsthöhe 10,50 m) eingehalten werden.

Die Baugenehmigung wurde dann mit einer Wandhöhe von 7,04 m und einer Firsthöhe von 10,50m erteilt.

Obwohl als Dachform in der direkten Umgebungsbebauung kein Mansardenwalmdach vorhanden ist, könnte aus Sicht der Bauverwaltung die Befürwortung in Aussicht gestellt werden, da in anderen Plangebieten diese Dachformen schon öfters befürwortet wurden. Die „untere“ Dachneigung der Mansarde sollte sich dabei aber an 45° orientieren.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der die bauplanungsrechtlichen Ziele der Gemeinde Pullach i. Isartal bezüglich der Höhenentwicklung (Wandhöhe max. 7,30 m / Firsthöhe max. 10,50 m) eingearbeitet werden.

Sollte der Antragsteller an seinem Planungskonzept festhalten, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal im Rahmen ihrer Planungshoheit vor, eine Bebauungsplanänderung incl. Zurückstellung des Bauantrages sowie eine Veränderungssperre einzuleiten.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei jeder Planänderung die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines dritten Vollgeschosses anstatt der max. zulässigen 2 Vollgeschosse (Ziffer A.3.a) von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld zum Teil naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der Bäume Serbische Fichte (im FFP falsche Baumart) Nr. 1, Birke Nr. 16, Apfelbaum Nr. 18, Kirsche Nr. 19 und Apfelbaum Nr. 20 werden von Seiten der Umweltschutzabteilung genehmigt.
- Die Fällung der Lärche Nr. 4 wird nicht genehmigt.
- Der eingereichte Freiflächengestaltungsplan ist fehlerhaft, bzw. muss ergänzt werden.
- Die Abrissarbeiten haben bereits begonnen und die ersten Bäume Apfel Nr. 18 und 20 wurden bereits gefällt, obwohl noch keine Baugenehmigung vorliegt.
- Der errichtete Baumschutzzaun für die Lärche ist unzureichend und es wird begonnen die Fläche zu befahren.
- Beim Abladen des Baggers wurde ein Straßenbaum verletzt (Astbruch) und die Straße und der Gehweg beschädigt.
- Das Roden der Thujenhecke an der Grundstücksgrenze muss unbedingt außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen oder alternativ muss eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB eingeholt werden. Ansonsten droht ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz.
- Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung eingesetzt werden.

Im Vorfeld zum eingereichten Bauantrag hat eine Vorortbegehung mit der ausführenden Architektin des Planungsbüros stattgefunden. Dabei wurde für die zur Fällung beantragten Bäume eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Allerdings wurde von Seiten der Umweltschutzabteilung kommuniziert, dass die vitale Lärche Nr. 4 unbedingt erhalten werden muss. Der Baum steht außerhalb des genehmigten Baufeldes und muss durch geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzvorhang, Baumschutzzaun) entsprechend den geltenden Vorschriften **vor Beginn der Abrissarbeiten** geschützt werden (siehe zusätzliche Bestimmungen und Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“). Die Lärche ist sehr vital und hat geringe Defizite (siehe Abb. 1). Der Efeu kann auf etwa die Höhe des unteren Drittels apikal gekappt werden, damit dieser nicht weiter in die Krone wächst. Die Gabelung im oberen Stammbereich kann durch den Einbau einer Kronenverbindung ausreichend gesichert werden. Lärchen gelten als Tiefwurzler generell als sehr standsicher und langlebig. Nachdem der Baum auf der freien Wiese steht, sind keine Einschränkungen der Wurzelaktivität zu erwarten. Der Abstand des Baumes zum neuen Gebäude ist ausreichend weit genug weg, sodass es nur zu geringfügigem Wurzelverlust im Bereich der Baugrube kommen wird (siehe Wurzelschutz). Ein Rückschnitt der Krone ist nicht notwendig. Die zum Bauantrag beigefügte Stellungnahme der Baumpflegefirma Conrad GmbH unterstreicht diese Anforderungen an den Baumschutz. Im Fazit kommt die Umweltschutzabteilung allerdings zu einer anderen Einschätzung, in der die Lärche als **unbedingt erhaltenswert** einzustufen ist. Die vorgeschlagene **baumschutzfachliche Baubegleitung** oder Umweltbaubegleitung wird auch vom Landratsamt empfohlen und muss unmittelbar beauftragt werden, da wie oben erwähnt, die Abrissarbeiten bereits begonnen haben. Der bereits errichtete Baumschutzzaun ist unzureichend (siehe Abb. 2) und muss dringend und kurzfristig umgebaut werden (siehe auch Skizze Seite 3 Stellungnahme Fa. Conrad GmbH)!



Abb. 1: vitale Lärche Nr. 4 mit Efeu

Abb. 2: unzureichender Baumschutzzaun

Die Birke Nr. 16 steht an der unmittelbaren westlichen Grundstücksgrenze. Der Baum hat in den letzten Jahren stark an Vitalität eingebüßt (siehe Abb. 3). Die obere Krone ist bereits großflächig abgestorben und es kam schon zu mehreren Astbrüchen. Außerdem ist der Baum stark durch Misteln befallen, die den Baum zusätzlich schwächen. Ein Erhalt des Baumes ist aufgrund der geringen Lebenserwartung nicht mehr zielführend. Aus Verkehrssicherungsgründen sollte eine Fällung des Baumes kurzfristig durchgeführt werden und könnte unabhängig vom Bauantrag, per separaten Baumfällungsantrag genehmigt werden.

Die Serbische Fichte Nr. 1 (im FFP falsche Baumart) hat einen extremen Schiefstand (siehe Abb. 4). Der Wurzelteller wurde durch ein vorangegangenes Starkwindereignis leicht angehoben. Außerdem sind im unteren Kronenbereich bereits mehrere Äste abgestorben. Auch hier kann ein separater Genehmigungsbescheid auf Antrag erstellt werden.



Abb. 3: absterbende Birke Nr. 16

Abb. 4: schräg stehende Serbische Fichte Nr. 1

Die zusätzlich beantragten Obstbäume Nr. 18, 19 und 20 haben bereits deutliche Vitalitätseinbußen und sind als nicht erhaltenswert einzustufen.

Eine Kompensation der Fällungen ist mit der Ersatzpflanzung eines Feldahorns und dreier Zieräpfel als nicht ausreichend einzustufen. Bei einer Grundstücksgröße von 1522 m² muss gem. Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ Grünordnung 8 d) auf je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommen. Dies bedeutet unter Abgleich mit dem eingereichten FFP, dass neben der Lärche Nr. 4, Buche Nr. 7 und Fichte Nr. 9, sowie der Ersatzpflanzung mit dem Feldahorn noch mindestens ein Baum I. Wuchsordnung gepflanzt werden und im FFP dargestellt werden muss.

Das Dach der Garage ist entsprechend den Festsetzungen in der Stellplatzsatzung extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen zu begrünen. Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden.

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

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 1, 16, 18, 19 und 20 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8 d Bebauungsplan Nr. 05 ist mit der Aufnahme eines weiteren Baumes I. Wuchsordnung im FFP geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen rd. 600 m² Boden verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen ca. 40 %.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung 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.
- Der gegenüber befindliche **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.
- 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 insg. **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit**. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und überdachter Terrasse zu 73d sowie Errichtung eines 6. Reihenhauses incl. zugehöriger Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 73 d, Fl.-Nr. 304/8
--------------	--

Beschluss:

Fragen zu Variante 1:

Frage 1:

Ist das geplante Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Aus den Antragsunterlagen geht nicht eindeutig hervor welche Nutzung für das sechste Reihnhaus geplant wird. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung beabsichtigt wird.

Eine Wohnnutzung ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein bauplanungsrechtlich zulässig. Eine abschließende Beurteilung kann aus diesem Grund erst getroffen werden, wenn die Angabe zur Nutzung konkretisiert worden ist.

Frage 2:

Wird für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl auf 0,54 durch das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans erteilt?

Frage 3:

Ist die für das Haus 73e vorgesehene Gaubenerrichtung in den Dimensionen der Bestandsgauben 73d bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist das Vorhaben im Übrigen nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig (Firsthöhe bei + 10,90 m, Außenmaße i. Grundriss: 6,68 x 11,55 m)?

Mit dem geplanten Bauvorhaben zur Errichtung eines sechsten Reihenhauses auf dem bestehenden Grundstück erhöht sich die Grundfläche (GR) von 356,53 m² auf insgesamt 436,65 m².

Das bedeutet, dass sich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1688 auf 0,2067 erhöht und die im Bebauungsplan festgesetzte max. zul. GRZ von 0,20 geringfügig überschritten wird. Die GR – Überschreitung beträgt 14,25 m².

Ebenso verändert sich die Geschossfläche (GF) auf dem bestehenden Grundstück. Diese wird von einer bestehenden GF von 950,75 m² auf eine GF von 1.162,42 m² nochmals deutlich erhöht.

Das bedeutet, dass sich die bestehende Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4502 auf 0,5504 nochmals massiv erhöht wird. Die bestehenden fünf Reihenhäuser überschreiten die max. zul. GF ohnehin schon um 105,95 m² und diese GF wird mit dem geplanten Bauvorhaben um weitere 211,67 m² auf insgesamt 317,62 m² überschritten.

Dadurch dass das Maß der baulichen Nutzung massiv überschritten wird, wird die Errichtung eines sechsten Reihenhauses nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. GR um 14,25 m² auf eine GRZ von 0,2067 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der max. zul. GF um weitere 211,67 m² auf insgesamt 317,62 m² auf eine GFZ von 0,5504 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

Fragen zu Variante 2:

Frage 1:

Ist das geplante Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Aus den Antragsunterlagen geht nicht eindeutig hervor welche Nutzung für das sechste Reihenhaus geplant wird. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung beabsichtigt wird.

Eine Wohnnutzung ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein bauplanungsrechtlich zulässig. Eine abschließende Beurteilung kann aus diesem Grund erst getroffen werden, wenn die Angabe zur Nutzung konkretisiert worden ist.

Frage 2:

Ist das geplante Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist die für das Haus 73e vorgesehene Gaubenerrichtung in den Dimensionen der Bestandsgauben 73d bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist das Vorhaben im Übrigen nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig (Firsthöhe bei + 10,90 m, Außenmaße i. Grundriss: 6,68 x 11,55 m)?

Ebenso kann die Errichtung eines sechsten Reihenhauses auf einem real geteilten Grundstück von 602 m² nicht befürwortet werden.

Bei Grundstücksteilungen sind gemäß § 19 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Zwar werden die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für beide Teilgrundstücke eingehalten, jedoch wirkt sich die geplante Teilung negativ bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf das verbleibende Grundstück mit dem bestehenden 5 Reihenhäuser aus, denn durch das kleinere Grundstück werden die GRZ sowie die GFZ noch weiter überschritten, als bei der Planungsvariante 1.

Aus diesem Grund entspricht die Grundstücksteilung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein weiterer Grund warum die Grundstücksteilung bebauungsplanwidrig ist, dass bedingt durch das verbleibende kleinere „Restgrundstück“ die GRZ bzw. GFZ, wie gesagt, noch weiter überschritten wird. Das würde bei voller Ausnutzung beim rückwärtigen „neuen“ 602 m² großen Grundstück, ein Baurecht geschaffen wird, dass der Bebauungsplan ursprünglich nicht vorgehen hatte.

Dadurch dass das Maß der baulichen Nutzung auch bei dieser Planungsvariante bei den kleineren „Restgrundstück“ massiv überschritten wird, wird die Errichtung eines sechsten Reihenhauses auf einem neuen real geteilten Grundstück nicht befürwortet, obwohl der Neubau, isoliert betrachtet, auf dem neuen Grundstück die GRZ und die GFZ einhält.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird bezogen auf das kleinere 1.510 m² verbleibende Restgrundstück wegen Überschreitung der max. zul. GR um weitere 43,25 m² auf insgesamt 57,50 m² und auf eine GRZ von 0,2381 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der max. zul. GF um weitere 35,07 m² auf insgesamt 352,69 m² auf eine GFZ von 0,6336 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München zur GF – Ermittlung von Planungsvariante 1 + 2:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Planunterlagen kein Dachgeschoßgrundriss mit eingereicht wurde. Dadurch wurden bei der Antragsprüfung bzw. der gemeindlichen GF – Ermittlung im Dachgeschoß 2/3 der Vollgeschoßflächen angesetzt. Diese Fläche ist aus Sicht der Bauverwaltung auch realistisch, denn das Volumen des Dachgeschosses lässt auf alle Fälle die Nutzung von Aufenthaltsräumen zu, so dass erfahrungsgemäß auch GF – Flächen in dieser Größenordnung zu erwarten sind.

Außerdem wurden bei der Beschlussfassung bei den jeweiligen Planungsvarianten die Fragen 2 – 4 zusammengefasst.

Zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach sorgfältiger Prüfung teilt die Abteilung Umwelt mit, dass keine Einwände naturschutzrechtlicher Art gegen die vorgelegte Planung für das 6. Reihenhaus bestehen. Allerdings bestehen Bedenken hinsichtlich der Errichtung der Doppelgarage.

Die geplanten baulichen Maßnahmen für das Reihenhaus werden gemäß Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 15 "Gartenstadt" auf der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche

durchgeführt. Aufgrund dieses baurechtlichen Anspruchs besteht die Möglichkeit, dass der östlich des Baufensters befindliche Baumbestand, bestehend u. a. aus zwei ortsbildprägenden Linden, durch baulich notwendige Maßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich beeinträchtigt wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass eine Entfernung oder Veränderung der betroffenen Bäume erforderlich wird.

Im Fall der Errichtung der Doppelgarage, die außerhalb des Baufeldes platziert werden soll, wäre die Fällung der nördlichen Linde erforderlich. Gemäß B-Plan Ziffer 7.a) sind Garagen grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. In diesem Gemeinschaftsgrundstück muss jedoch eine eigentumsrechtliche Prüfung gemäß Teilungserklärung erfolgen, ob die Errichtung einer Doppelgarage im Vergleich zu den anderen 5 Parteien, denen jeweils nur eine Garage zusteht, zulässig ist. Zudem bitten wir die zuständige Abteilung Bauverwaltung, gemäß der Stellplatzsatzung die Notwendigkeit einer Doppelgarage zu prüfen. Falls eine Einzelgarage ausreichend ist, könnte der Altbaum ggf. erhalten bleiben.

Die Gesamtfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 304/8 beträgt 2.112 m². Gemäß B-Plan Ziffer 8 b bzw. c, ist es untersagt, Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr in einer Höhe von 1,00 m zu fällen. Darüber hinaus müssen im Verhältnis zur Grundstücksfläche mindestens 7 Bäume bodenständiger Art nachgewiesen bzw. gepflanzt werden. Diese Bestimmungen sind bei der Einreichung des Antrags zu beachten und durch einen qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz nachzuweisen.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt. (...)

Zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik 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.
- 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 insg. **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Austauschplan vom 15.03.2023 zum 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 befürwortet, da die naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne vom Antragsteller behoben worden sind.
2. 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 erforderlichen Eingriffe und Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit den Antragstellern abgestimmt und in die Planung integriert.

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 fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt.

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 Ersatzpflanzung, 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, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als dritte Zuwegung (Schleichweg) wird nicht zugestimmt. Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 31.05.2023, Az.: 4.1-0286/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 35, Fl.-Nr. 284/12
Hier: Veränderung der Dachgaube über dem Treppenhaus**

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 31.05.2023, Az.: 4.1-0286/23/V zur Veränderung der Dachgaube über dem Treppenhaus bezüglich des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Garage wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3

**TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum, Aktualisierung Brandschutz und Neubau von 3 Außentreppen auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
Hier: Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A.2.c (GFZ) des Bebauungsplanes Nr. 9a**

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um ca. 233 m², durch die Anrechnung der Aufenthaltsräume im Kellergeschoss in den Nichtvollgeschossen (Ziffer A.2.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“, 1. Teiländerung erteilt.

Begründet wird die GFZ-Befreiung für die Aufenthaltsräume im Kellergeschoss, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und das Gründe zum Wohle der Allgemeinheit für diese Befreiung sprechen.

Die Unterbringung von pflegebedürftigen Personen im bestehenden Seniorenzentrum liegt im öffentlichen Interesse.

Die Befreiung kann deshalb nicht als Präzedenzfall für andere, z.B. wohnwirtschaftliche Bauvorhaben herangezogen werden.

Hinweis an den Antragsteller:

Nach einer weiteren Prüfung des Bauvorhabens durch das LRA München wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 07.06.2023 erneut gebeten über das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung (GFZ) zu entscheiden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13	Entwurf einer Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen in der Gemeinde Pullach i. Isartal (Freiflächengestaltungssatzung); Antrag auf Verbot von Kies- und Schottergärten v. 25.08.2020
---------------	---

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den beigefügten Entwurf der „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen der Gemeinde Pullach i. Isartal, „Freiflächengestaltungssatzung (FGS)“, als Satzung zu erlassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14	Fragestunde der Ausschussmitglieder
---------------	--

GR Dr. Bekk teilt mit, dass beim Anwesen in der Gartenstraße 30 das Grundstück dreiseitig mit einer ca. 2,0 m hohen Wand an der Grundstücksgrenze „eingemauert“ worden ist. Seine Frage in diesem Zusammenhang ist, ob das bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Herr Vital berichtet, dass im Bebauungsplan die Einfriedung nur zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche geregelt ist. Zwischen den Privatgrundstücken regelt die Bayerische Bauordnung und da sind nach Art. 57 BayBO Einfriedungen (auch Mauern) bis zu einer Höhe von 2,0 m verkehrsfrei.

Um Sicherheit zu haben, wird beim Landratsamt München eine bauaufsichtliche Überprüfung veranlasst.

GRin Stöhr fragt nach, an wen sie sich bei Erschütterungen, die durch die Bahn verursacht werden, wenden kann.

Herr Rückerl teilt mit, dass sie sich an die Abteilung Umwelt, SG Klima- und Immissionsschutzrecht an Herrn Maier bei uns im Hause wenden kann. Dieser wird die Einwände an die Bahn weiterleiten.

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital