

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

Sitzungsdatum: Montag, 24.07.2023
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:35 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Schriftführer/in

Alfred Vital

Bauverwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

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 26.06.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 34-38, Fl.-Nrn. 441/57, 170/13
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 14-24, Fl.-Nrn. 170/11, 170/12
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Garagenhöfe, Rückbau von 32 Fertiggaragen und Neubau von 28 Fertiggaragen und zwei Müllhäusern auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 42-44, 56-58, Fl.-Nrn. 441/55, 441/56, 441/57
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Energiezentrale auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 18.04.2023 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204
- 10 Austauschplan vom 06.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
- 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Grundrissänderungen und Anbauten bei einem bestehenden EDEKA Markt (2 Aktionsboxen, Vordach Papierpresse, Post (Lottostation), Sushistation, Obst/Saftbar, Pasta, Backshop+Imbiss, Salatbar, überdachter Pausenbereich im OG) auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 110, Fl.-Nrn. 368/36, 377/1, 377/3
- 12 Austauschplanung vom 06.06.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3, 229/92
- 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 14 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 26.06.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 26.06.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 34-38, Fl.-Nrn. 441/57, 170/13

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Neuordnung des Parkplatzes mit 14 nicht überdachten Stellplätzen wird befürwortet.
Die Umfeldverbesserung mit Spielplatz sowie die Errichtung von 2 Fahrradüberdachungen ist lt. telefonischer Auskunft der Entwurfsverfasserin nicht antragsgegenstand.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung von 14 nicht überdachten Stellplätzen außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes sowie der vorgesehenen Anzahl von 8 Stellplätzen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.-Nr. 441/13 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 in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der Bäume 306 bis 309 werden von Seiten der Umweltabteilung genehmigt.
- Die Zufahrten und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Versickerung zu gewährleisten.
- Abfließendes Regenwasser von den versiegelten Dachflächen der Garagen und Müllhäuser muss den unmittelbar benachbarten Bäumen zu Gute kommen und nicht abgeleitet werden.
- Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung eingesetzt werden, um etwaige Beschädigungen am verbleibenden Baumbestand zu vermeiden.

Im Vorfeld zum eingereichten Bauantrag haben mehrere Vorortbegehungen mit der ausführenden Landschaftsarchitektin des Planungsbüros stattgefunden. Dabei wurde für die zur Fällung beantragten Bäume eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern Eingriffe in das Baumumfeld, die mit der Erhaltungswürdigkeit der Bäume abgewogen werden. Wurzelabgrabungen und -beschädigungen beeinträchtigen nicht nur das langfristige Wachstum der Bäume, sondern können auch die Stabilität und Standsicherheit unmittelbar betreffen. Die zur Fällung beantragten Bäume zeigen bereits deutliche Vitalitätseinbußen, sodass der Planungsvariante mit der Fällung von 3 Hainbuchen und einer Kornelkirsche zugestimmt wird.

Die vorgeschlagene **baumschutzfachliche Baubegleitung** oder Umweltbaubegleitung wird auch vom Landratsamt empfohlen und muss beauftragt werden, damit vor allem der Erhalt des verbleibenden Baumbestandes bestmöglich gewährleistet wird und die Baumaßnahmen wurzel- und baumschonend durchgeführt 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 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Die anlässlich des Bauantrags zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 306, 307, 308 und 309 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.

Hinweise zur 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 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 sind eigenständig qualifizierte **Beweissicherungen** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Der Bauablauf sowie eine eventuell benötigte **Sondernutzung** der öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Beginn unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der Baumaßnahmen, 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. Da es sich hier um einen gemeindeeigenen Betrieb handelt, wird eine **Sicherheit** nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum entsprechend einer Absprache zwischen der Bürgermeisterin und dem Kämmerer **nicht verlangt**. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 14-24, Fl.-Nrn. 170/11, 170/12

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Kinderspielplatz sowie die Errichtung von jeweils 2 Fahrradüberdachungen sowie 2 Müllhäuser sowie die Neuordnung des Parkplatzes mit 15 nicht überdachten Stellplätzen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung von 15 nicht überdachten Stellplätzen außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06 "Bebauungsplanänderungsantrag für Fl. Nr. 17011 und Teilfläche 170" 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 in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der Bäume 318, 326, 327, 328, 330 bis 334 werden von Seiten der Umweltabteilung genehmigt.
- Die schönsten Bestandsbäume in diesem Baubereich können erhalten werden und werden durch Entsiegelung in ihrem Wachstum gefördert.
- Die Pflanzung einer Obstbaumwiese wird begrüßt.
- Die Zufahrten und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Versickerung zu gewährleisten.
- Abfließendes Regenwasser von den versiegelten Dachflächen der Garagen und Müllhäuser muss den unmittelbar benachbarten Bäumen zu Gute kommen und nicht abgeleitet werden.
- Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung eingesetzt werden, um etwaige Beschädigungen am verbleibenden Baumbestand zu vermeiden.

Im Vorfeld zum eingereichten Bauantrag haben mehrere Vorortbegehungen mit der ausführenden Landschaftsarchitektin des Planungsbüros stattgefunden. Dabei wurde für die zur Fällung beantragten Bäume eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die spezielle Situation dieses eingereichten Bauantrags erfordert eine Abwägung, ob der Bestandsparkplatz erhalten bleibt und ertüchtigt wird (Variante 1), was ohne die Fällung der

schönsten Bestandsbäume nicht möglich wäre oder, ob der Parkplatz neu ausgerichtet wird (Variante 2). Auch diese zweite Variante erfordert Fällungen von mehreren Bäumen, die aber in ihrer Vitalität und Erhaltungswürdigkeit weit hinter den Bäumen Robinie Nr. 321, Spitzhorn Nr. 322 und vor allem der schönen Hainbuche Nr. 325 stehen, die dadurch verbleiben können, aber bei der Variante 1 hätten gefällt werden müssen. Daher wird von Seiten der Umweltabteilung die Variante 2, mit der Verlegung des Parkplatzes, bevorzugt. Außerdem wird die alte Parkplatzfläche entsiegelt und auch durch die Neuverlegung der Zuwegungen zu den Gebäuden wird mehr Wurzelraum für die erhaltenswerten Bestandsbäume geschaffen. Die im Bereich zwischen den Häusern Nr. 22, 24 und 26 geplante Fahrradüberdachung und der neue Spielplatz erfordern nur geringfügige Rodungen von Sträuchern, bieten aber eine erhebliche Aufwertung der Wohnanlage. Außerdem wird von Seiten der Umweltabteilung die Pflanzung einer Obstbaumwiese sehr begrüßt. Die geplanten Baumaßnahmen erfordern Eingriffe in das Baumumfeld, die mit der Erhaltungswürdigkeit der Bäume abgewogen werden. Wurzelabgrabungen und -beschädigungen beeinträchtigen nicht nur das langfristige Wachstum der Bäume, sondern können auch die Stabilität und Standsicherheit unmittelbar betreffen. Die vorgeschlagene **baumschutzfachliche Baubegleitung** oder Umweltbaubegleitung wird auch vom Landratsamt empfohlen und muss beauftragt werden, damit vor allem der Erhalt des verbleibenden Baumbestandes bestmöglich gewährleistet wird und die Baumaßnahmen wurzel- und baumschonend durchgeführt 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 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

3. **Die anlässlich des Bauantrags zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 318, 326, 327, 328, 330, 331, 332, 333 und 334 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
4. **Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Hinweise zur 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 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 sind eigenständig qualifizierte **Beweissicherungen** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Der Bauablauf sowie eine eventuell benötigte **Sondernutzung** der öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Beginn unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, benötigten Anfahrtzonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der Baumaßnahmen, 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. Da es sich hier um einen

gemeindeeigenen Betrieb handelt, wird eine **Sicherheit** nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum entsprechend einer Absprache zwischen der Bürgermeisterin und dem Kämmerer **nicht verlangt**. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Garagenhöfe, Rückbau von 32 Fertiggaragen und Neubau von 28 Fertiggaragen und zwei Müllhäusern auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 42-44, 56-58, Fl.-Nrn. 441/55, 441/56, 441/57
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Garagenhöfe (Hans-Keis-Str. 42-44 und 56-58), Rückbau von 32 Fertigteilgaragen und Neubau von 28 Fertigteilgaragen sowie 2 Müllhäuser wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 2 Garagenhöfe zu jeweils 14 Fertigteilgaragen sowie die Errichtung von einem Müllhaus je Garagenhof außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.-Nr. 441/13_erteilt.
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung zum Erhalt der beiden besonders erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäume (Baum Nr. 24 Eiche und Baum Nr. 88 Winterlinde), die gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4.) nicht zur Fällung freigegeben wurden, wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt diesen auf dem Bürowege zu behandeln bzw. über diesen zu entscheiden.
4. 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 naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der Bäume 25, 36, 304 und 305 werden von Seiten der Umweltschutzabteilung genehmigt.
- Die Fällungen der Bäume 24 und 88 werden von Seiten der Umweltschutzabteilung **nicht** genehmigt, weil diese Bäume besonders erhaltenswert und ortsbildprägend sind.
- Etwaige kurzfristig notwendige Fällungen aus Verkehrssicherungsgründen dieser beiden Bäume können über die BaumSchV der Gemeinde abgehandelt werden.
- Die Zufahrten und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Versickerung zu gewährleisten.
- Die Dächer der Garagen müssen gem. Stellplatzsatzung extensiv mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz begrünt werden.
- Abfließendes Regenwasser von den versiegelten Dachflächen der Garagen und Müllhäuser muss den unmittelbar benachbarten Bäumen zu Gute kommen und nicht abgeleitet werden.
- Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung eingesetzt werden, um etwaige Beschädigungen am verbleibenden Baumbestand zu vermeiden.

Im Vorfeld zum eingereichten Bauantrag haben mehrere Vorortbegehungen mit der ausführenden Landschaftsarchitektin des Planungsbüros stattgefunden. Dabei wurde für die zur Fällung beantragten Bäume eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Bei der Beurteilung des Baumbestandes wurde evident, dass die Eiche Nr. 24 ein sehr vitaler, schöner und unbedingt erhaltenswerter Baum ist (siehe Abb. 1). Auch jetzt ist dieser Baum schon durch das vorhandene Müllhaus und die Bestandsgaragen in seinem südlichen Wurzelbereich eingeschränkt, konnte sich aber hervorragend entwickeln. Die eingereichten Planungen sehen eine Fällung dieser Eiche vor, da das vorhandene Müllhaus durch einen Neubau ausgetauscht werden soll und auch die Garagen neu aufgestellt werden. Dabei kommt es unweigerlich zu Beeinträchtigungen im Wurzelraum des Baumes. Das ausführende Planungsbüro ist allerdings mit seinen Entwürfen den Wünschen der Umwelta Abteilung entgegengekommen und hat durch eine Drehung und Verschiebung des Müllhauses etwaige Wurzelbeschädigungen so gering wie möglich gehalten, was somit den Baumerhalt, als auch die Umsetzung der Baumaßnahme möglich macht. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen herausstellen, dass für die Standsicherheit der Eiche Nr. 24 statische Bedenken auftreten, kann die Fällung der Eiche auch kurzfristig im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gem. BaumSchV § 7 der Gemeinde, außerhalb eines Tekturantrages, beantragt werden, da es sich dabei um Gefahr in Verzug handelt. Aus diesem Grund wird eine vorausgehende Genehmigung zur Fällung der Eiche abgelehnt.

Die Winterlinde Nr. 88 ist ebenfalls ein sehr vitaler, wunderschöner Laubbaum, der am Rande der Garagen vor einem asphaltierten, offenen Stellplatz steht (siehe Abb. 2). Von Seiten der Umwelta Abteilung könnte dieser Parkplatz als offener Stellplatz erhalten bleiben und die kaputte Asphaltdecke durch wasserdurchlässigen Plattenbelag ersetzt werden oder alternativ ein baumschonend, auf Punktfundamenten errichtetes Carport gebaut werden. Bei der Aufstellung von Fertigaragen ist ein großer Rückschnitt des Baumes erforderlich, um den Schwenkbereich des Kranes frei zu halten. Wie oben bei der Eiche Nr. 24 beschrieben, können auch hier statische Bedenken zu einer kurzfristigen Baumfällung gem. BaumSchV § 7 führen.



Abb. 1: vitale, ortsbildprägende Eiche Nr. 24



Abb. 2: vitale Winterlinde Nr. 88 vor offenem Stellplatz

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern Eingriffe in das Baumumfeld, die mit der Erhaltungswürdigkeit der Bäume abgewogen werden. Wurzelabgrabungen und -beschädigungen beeinträchtigen nicht nur das langfristige Wachstum der Bäume, sondern können auch die Stabilität und Standsicherheit unmittelbar betreffen. Die zur Fällung beantragten Bergahorne Nr. 25, Nr. 36, Nr. 304 und 305 zeigen bereits deutliche Vitalitätseinbußen, sodass der Planungsvariante mit der Fällung von 4 Bäumen zugestimmt wird.

Die vorgeschlagene **baumschutzfachliche Baubegleitung** oder Umweltbaubegleitung wird auch vom Landratsamt empfohlen und muss beauftragt werden, damit vor allem der Erhalt des verbleibenden Baumbestandes bestmöglich gewährleistet wird und die Baumaßnahmen wurzel- und baumschonend durchgeführt 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 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Die anlässlich des Bauantrags zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 25, 36, 304 und 305 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Beseitigung der Bäume Nr. 24 und 88 ist nach § 5 Abs. 1 abzulehnen, da die Verwirklichung eines Vorhabens nach anderen Rechtsvorschriften auch ohne die Entfernung der Bäume möglich und zumutbar ist.**
- 3. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Hinweise zur 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 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. (...)“

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 sind eigenständig qualifizierte **Beweissicherungen** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Der Bauablauf sowie eine eventuell benötigte **Sondernutzung** der öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Beginn unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der Baumaßnahmen, 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. Da es sich hier um einen gemeindeeigenen Betrieb handelt, wird eine **Sicherheit** nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum entsprechend einer Absprache zwischen der Bürgermeisterin und dem Kämmerer **nicht verlangt**. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Energiezentrale auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Energiezentrale wird befürwortet.
2. Mit Schreiben vom 19.07.2023 wurde die Verwaltung informiert, dass für den jetzt vorliegenden Bauantrag eine Tektur eingereicht werden wird, da für den Veranstaltungsraum eine Lüftungsanlage eingeplant wird. Aus diesem Grund ist die lichte Raumhöhe zu niedrig geplant worden, da eine Lüftungsanlage in der vorgelegten Planung nicht berücksichtigt worden ist und deshalb eine abgehängte Decke eingezogen werden muss.
Das östliche Gebäude wird sich um 60 cm, von 9,88 m auf 10,48 m erhöhen.
Das Hallengebäude ändert sich nicht.
Für die erforderliche Abstandsflächenübernahme wurde die Erhöhung in den Unterlagen für den Gemeinderat bereits berücksichtigt.
Auf Grund der Sommerpause wird beschlossen, dass die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den noch einzureichenden Änderungsantrag auf dem Bürowege zu behandeln. Der Bürowegbeschluss denkt ausschließlich die Erhöhung des Gebäudes ab.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dass die Abstandsfläche gemäß Abstandsflächenplan von insgesamt 19,82 m² auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 163 zu übernehmen und dass die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt wird, die Abstandsflächenübernahmeerklärung zu unterschreiben.
4. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 13 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 20 Stellplätze wird erteilt. Die Stellplätze können in Wechselnutzung genutzt werden, weil die Veranstaltungen außerhalb der Geschäftszeiten stattfinden.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die erforderlichen Eingriffe und Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit den Antragstellern abgestimmt und in die Planung integriert.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung 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 Baumpflanzungen, zu erlassen. Für den Fall einer Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Auflage festgelegt werden. (...)“

6. 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 sind eigenständig qualifizierte **Beweissicherungen** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentliche Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Der Bauablauf sowie eine eventuell benötigte **Sondernutzung** der öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Beginn unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Ebenso ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
- Die **Oberflächenentwässerung** der Baumaßnahmen, 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.
- Bezüglich der in der Betriebsbeschreibung in der Abbildung 1 dargestellten Fläche zur **Errichtung von zwei Öltanks** und der anderen potentiellen Flächen, verweisen wir nochmals auf unsere **Stellungnahme vom 23.03.2023**.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Da es sich hier um einen gemeindeeigenen Betrieb handelt, wird eine **Sicherheit** nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum entsprechend einer Absprache zwischen der Bürgermeisterin und dem Kämmerer **nicht verlangt**. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

GRin Zechmeister möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass sie gegen den Antrag gestimmt hat, weil sie der Meinung ist, dass sich das Gebäude in seiner Höhenentwicklung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und ein Veranstaltungsraum im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig ist.

TOP 9	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 18.04.2023 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 18.04.2023 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da das Dachgeschoss bei der vorgelegten Änderungsplanung vom 06.06.2023 rechnerisch ein Vollgeschoss ist. Gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ werden Dach- und Terrassengeschosse als Vollgeschoss gewertet, wenn mind. 2/3 der Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 aufweist. Die 2,30 m – Linie definiert sich von Oberkante fertiger Fußboden mit Schnittpunkt Oberkante Dachhaut. Diese Vermessung ist in den Plänen mit einer lichten Höhe falsch dargestellt. Ebenso sind die Flächen der Dachgauben mitzurechnen, da diese auch mit Oberkante Dachhaut eine Höhe von mehr als 2,30 m aufweisen.

Nach Prüfung der Bauverwaltung ergibt sich eine rechnerische Fläche von 63,51 m² mit einer Höhe von 2,30 m und mehr, erlaubt wären aber max. eine Fläche von 61,87 m². D.h., dass die vorgelegte Planung drei Vollgeschosse hat, gemäß Bebauungsplan aber nur zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Im Kataster der Bauverwaltung ist das Grundstück noch nicht real geteilt, dies ist aber geplant da vom westlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 205/5 eine Fläche von insgesamt 10 m² erworben wird bzw. erworben werden soll. Das Landratsamt München wird gebeten sich den Veränderungsnachweis vorlegen zu lassen, aus dem ersichtlich ist, dass die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² bei Realteilung für ein Einzelhausgrundstück eingehalten wird.

Ferner wird das Landratsamt München gebeten einen Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzufordern, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden!

2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der das Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr ist. Dabei sollte sich die „untere“ Dachneigung der Mansarde weiter an 45°, wegen der optischen Wirkung eines dritten Vollgeschosses, annähern bzw. orientieren.
Ebenso ist der obere Abschluss von Dachgauben mit einer mindestens festgesetzten Höhe von 0,50 m gemäß der 2. Bebauungsplanänderung einzuhalten. Der obere Abschluss ist aus Sicht der Bauverwaltung der Knickpunkt oberer Abschluss „untere“ Mansarde / obere Dachfläche.
3. Unter Einhaltung der o.g. Bedingungen bzw. Einwände wird auf Grund der Sommerpause bei Vorlage einer Austauschplanung die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt über den Antrag auf dem Bürowege incl. der nachfolgend aufgeführten Befreiungen (die wurden auch schon in der Baugenehmigung vom 18.04.2023 in ähnlicher Größe erteilt) zu entscheiden:
 - Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 8,5 m² GF auf eine GFZ von 0,3192 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 47,5 m² GF auf insgesamt ca. 56 m² GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3985 (Ziffer A.3.c)
 - Errichtung der westlichen Terrasse mit einer Breite von 10,0 m und einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der rückwärtigen Baugrenze und wegen Errichtung von 2 Kellerlichtschächten um ca. 0,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c)

- Errichtung eines Mansarden-Zeltdaches mit einer zweiten um ca. 1,60 m zurückgesetzten Wandhöhe von ca. 8,60 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung)
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umwelta Abteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen.** (...)“
5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der/die Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Austauschplan vom 06.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
---------------	---

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 06.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool wird befürwortet.
Der Bauherr kam der Empfehlung des Bauausschusses nach und reduzierte die „untere“ Dachneigung des Mansardenwalmdaches von 52° auf 45°, die Wandhöhe wurde auf 7,17 m und die Firsthöhe auf 10,50 m verringert und das Dachgeschoss ist mit der vorgelegten Austauschplanung auch rechnerisch kein Vollgeschoss mehr.
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 entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld 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 und Apfelbaum Nr. 20 werden von Seiten der Umweltabteilung genehmigt.
- Die Lärche Nr. 4 und Kirsche Nr. 19 bleiben erhalten und wurden mittlerweile mit einem fachgerechten Baumschutzzaun geschützt.
- Die Lärche Nr. 4 wird vor den Aushubarbeiten und vor Baubeginn mit einem fachgerecht eingebauten Wurzelschutzvorhang (siehe Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) versorgt. Die Arbeiten müssen durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung dokumentiert und von der Umweltabteilung abgenommen werden.
- Die Abrissarbeiten wurden beendet und die ersten Bäume Apfel Nr. 18 und 20 wurden bereits gefällt, obwohl noch keine Baugenehmigung vorliegt. Diese beiden Bäume waren allerdings nicht sehr hochwertig und bereits zu großen Teilen abgestorben.
- 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.
- Der Austausch von den geplanten Ersatzpflanzungen der Zieräpfel zu richtigen Obstbäumen, Hochstamm 16-18, 3xv.mB., muss noch zeichnerisch im FFP dargestellt werden.
- Die Zufahrt zur Garage, der Stellplatz 3 und die Zufahrt zum Fahrradabstellplatz, sowie die Terrasse müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Das Flachdach der Fahrradabstellung muss extensiv für den Insektenschutz begrünt werden. Dies muss noch entsprechend im FFP dargestellt werden.
- Der geplante Pool und das Gerätehaus im südlichen Bereich wurden um 90 Grad gedreht. Dadurch entsteht nur noch eine sehr geringe Beeinträchtigung der Lärche Nr. 4. Die Umrandung und Einfassung des Pools muss wasserdurchlässig und verletzungsfrei im Bereich der Lärche eingebaut werden.
- Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung eingesetzt werden.

Im Vorfeld zum eingereichten Bauantrag haben mehrere Vorortbegehungen 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 Umweltabteilung 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 Umweltabteilung 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 inzwischen ausreichend und wurde umgebaut (siehe auch Skizze Seite 3 Stellungnahme Fa. Conrad GmbH).



Abb. 1: vitale Lärche Nr. 4 mit Efeu



Abb. 2: alter, 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 und 20 haben bereits deutliche Vitalitätseinbußen und sind als nicht erhaltenswert einzustufen.

Als Kompensation der Fällungen sollen auf Wunsch der Bauherren, neben der Ersatzpflanzung eines Feldahorns, noch zusätzlich zwei Obstbäume (Apfelbäume) als Hochstamm anstelle von drei Zieräpfeln gepflanzt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 1522 m² ist somit gem. Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ Grünordnung 8 d) eine ausreichende Begrünung gewährleistet, indem auf je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommt. Der Austausch der Zieräpfel mit richtigen Obstbäumen muss noch im FFP dargestellt werden.

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).

4. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 1, 16, 18 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.
5. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 8 d Bebauungsplan Nr. 05 ist mit dem Austausch von zwei Obstbäumen 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 %.

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

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

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

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- **Vor** Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben **-siehe Anhang**.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
 - 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 11	Antrag auf Baugenehmigung auf Grundrissänderungen und Anbauten bei einen bestehenden EDEKA Markt (2 Aktionsboxen, Vordach Papierpresse, Post (Lottostation), Sushistation, Obst/Saftbar, Pasta, Backshop+Imbiss, Salatbar, überdachter Pausenbereich im OG) auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 110, Fl.-Nrn. 368/36, 377/1, 377/3
---------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Grundrissänderungen und Anbauten bei einem bestehenden EDEKA Markt (2 Aktionsboxen, Vordach Papierpresse, Post (Lottostation), Sushistation, Obst/Saftbar, Pasta, Backshop + Imbiss, Salatbar, überdachter Pausenbereich im OG) wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Poststelle im Vorkassenbereich neben der zulässigen Backshop-, Imbissstand- und Fotoshopnutzung erforderlich (Ziffer A.2.1), wegen Errichtung eines überdachten Pausenbereich außerhalb der abgegrenzten Fläche mit 2 zulässigen Vollgeschossen erforderlich (Ziffer A.3.4) sowie wegen Errichtung von zwei Aktionsboxen in einem Bereich der gemäß Bebauungsplan bis zu einer Höhe von 4,20 m nicht überbaut werden darf (Ziffer A.3.4) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Edeka“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. (...)“

Hinweis ans Landratsamt München:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal geht davon aus, dass bei dieser baulichen Maßnahme Art. 44a BayBO zur Anwendung kommt. Das Landratsamt München wird gebeten dies zu überprüfen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Austauschplanung vom 06.06.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3, 229/92

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 06.06.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung bzw. des Beginns der Tiefgaragenrampe in einer Entfernung von ca. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.d, 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarageneinhausung in einer Entfernung von 5,0 m nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beginnt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik aus der Bauausschusssitzung vom 20.06.2022 behält weiterhin seine Gültigkeit und wird mit einem weiteren Nachtrag ergänzt: Die Höhensituation der Anbindung der Tiefgaragenzufahrt zum öffentlichen Bordstein darf

nicht mehr als 6% betragen und ist bei der Ausführung zu berücksichtigen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister berichtet, dass die Klimaanlage die auf der Nordseite des Rathauses an der Schulstraße installiert wurde sehr laut ist. Sie fragt nach, ob hier eine Einhausung wegen der Lärmbelastung geplant ist, die auf Dauer für die Nachbarn nicht zumutbar ist.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund berichtet, dass soweit sie es weiß, eine Einhausung schon geplant ist. Die Klimaanlage wurde im Auftrag der Gemeinde von der IEP geplant und ausgeführt. Sie wird diesbezüglich bei der IEP nachfragen, ob es eine Planung zur Einhausung der Klimaanlage gibt.

GRin Stöhr berichtet von einer Unterschriftenaktion in Solln. In dieser geht es um den Grüngürtel von München Süd. Sie wurde darauf angesprochen und fragt aus diesem Grund nach, ob es die bei uns auch gibt, da sich die „Pullacher“ eigentlich auch dafür interessieren sollten.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund, dass wir recherchieren was im Bereich der „Alkorwerke“ bei der Stadt München geplant ist und ob eine Beteiligung bei einem Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist.

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Gemeinde ein Anhörungsschreiben vom Landratsamt München am 17.07.2023 erhalten hat.

Für das Grundstück Fl.Nrn. 279/6 und 279/7, Gemarkung Pullach i. Isartal, Im Bogen 16 wurde am 09.11.2022 AZ. 4.1-0640/22V die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage erteilt. Zur Aufstellung eines Baukrans bzw. für die Baustelleneinrichtung wurde zur Bauausschusssitzung am 15.05.2023 ein Änderungsantrag zur Fällung einer 60 Jahre alten Winterlinde gestellt.

Die Bauausschussmitglieder stimmten der Fällung der Winterlinde nicht zu, da es sich hier um einen erhaltenswerten Baumbestand handelt. Eine gesonderte Begründung wurde in dieser Sitzung nicht abgegeben.

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 17.07.2023 ein Schreiben bzgl. einer Anhörung gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 BayBO an die Gemeinde gerichtet, da ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung bestünde.

Die Verwaltung stellte das Vorhaben nochmals vor. Nach kurzer Diskussion der Bauausschussmitglieder wird folgender einstimmiger (10:0) Beschluss gefasst:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum eingereichten Änderungsantrag auf Änderung der Freiflächengestaltung durch eine zusätzliche Baumfällung (Baum Nr. 12) mit Ersatzpflanzung wird nicht erteilt. Der Beschluss vom 15.05.2023 bleibt aufrechterhalten.

Ablehnungsgrund:

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 279/6 und 279/7, Gemarkung Pullach i. Isartal, Im Bogen 16 wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Der zur Fällung beantragte Baum befindet sich nicht innerhalb der Baugrenzen, sodass dieser das geplante Wohnhaus nicht behindert. Es ist festzustellen, dass das Grundstück auch ohne der beantragten Baumfällung ohne weiteres

bebaut werden kann. Des Weiteren ist der Baum durch die gemeindliche Baumschutzverordnung geschützt.

Die Baumfällung wurde beantragt um die Baustelleneinrichtung in diesem Bereich einzurichten. Hierzu ist anzumerken, dass sämtliche Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 279/7 (Pfeilweg 4) und 279/6 (Im Bogen 16) schon vorhanden waren, als der Neubau zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Jahre 2009, der jetzt wieder beseitigt werden soll, auf dem Grundstück (Pfeilweg 4, Fl.-Nr. 279/7), auf diesem der Baum Nr. 12 steht, gebaut wurde. Vor ca. 14 Jahren wurde somit ein Bauvorhaben (auf Fl.Nr. 279/7) ohne Beseitigung des Baumes errichtet und jetzt soll die Durchführung einer Bebauung auf zwei Grundstücke (Fl.Nrn. 279/6 und 279/7) ohne Beseitigung des Baumes nicht mehr möglich sein?

Da es sich nun um ein wesentlich größeres Grundstück (zusammengefasste zwei Grundstücke) handelt, ist die Baustelleneinrichtung an anderer Stelle vorzunehmen. Das Gesamtgrundstück bzw. die Freiflächen sind groß genug um das geplante Bauvorhaben abwickeln bzw. umsetzen zu können. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks liegt ohne Beseitigung des Baumes aus Sicht des Bauausschusses nicht vor.

Es ist nicht nachvollziehbar wie das Landratsamt München zu dem Ergebnis kommt, die Gemeinde in diesem Fall zu ersetzen, wo es doch im Sinne aller sein sollte, erhaltenswerten Baumbestand außerhalb der vorgesehenen Bauräume zu erhalten, noch dazu, wenn eine entsprechende Baumschutzverordnung vorliegt und das zu bebauende Grundstück für eine Baustelleneinrichtung groß genug ist.

Die Argumentation des Landratsamtes München, dass ein Anrecht auf Beseitigung dieses Baumes besteht, erschließt sich dem Bauausschuss nicht.

Der Baum steht außerhalb der Baugrenze, ist nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal geschützt und das Grundstück war vor 14 Jahren ohne Beseitigung des Baumes bebaubar.

Auf Grund der ausgeführten Begründung, wird das Landratsamt München gebeten, ihre rechtliche Beurteilung noch einmal zu überprüfen bzw. zu überdenken.

Sollte das Landratsamt München das gemeindliche Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ersetzen, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal rechtliche Schritte gegen die erteilte Baugenehmigung vor.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital