

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

Sitzungsdatum:	Montag, 18.09.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:53 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Renate Grasse
Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann	entschuldigt, vertreten durch GR Westenthanner
Holger Ptacek	entschuldigt, ohne Vertretung
Marianne Stöhr	entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.07.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - HAUS 1 - auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 39, Fl.-Nr. 387/3
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - HAUS 2 - auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 39, Fl.-Nr. 387/3
- 7 Austauschplan vom 26.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wettersteinstr. 18, Fl.-Nr. 441/29
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung EG - Physio & Performance Base GbR auf dem Anwesen Zugspitzstr. 3, Fl.-Nr. 412/112
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Rosenstr. 13, Fl.-Nr. 438/21
- 11 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
Hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Fl.Nr. 441/13T an der Hans-Keis-Straße vom 25.04.1966 (Nr. des Landratsamtes München 0057/64/BL) von der Festsetzung Nr. A private Grünfläche wegen Errichtung eines Parkplatzes teilweise im Bereich der privaten Grünfläche
- 12 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
Hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Fl.Nr. 170Tund 170/11, Hans-Keis-Straße vom 19.12.1961 (Nr. des Landratsamtes München 0084/60/BL) von der Festsetzung Nr. A.c) wegen Errichtung von zwei Müllhäuser außerhalb der vorderen Baulinie
- 13 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507
- 14 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0625/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Radschuppen auf dem

Anwesen Gistlstr. 45b, Fl.-Nr. 237/126

Hier: Verkleinerung des Einfamilienhauses um 25 cm in der Länge, um 37,5 cm in der Breite und um ca. 7 cm in der Firsthöhe sowie Lageänderung vom Carport und dem Schuppen mit E-Lademöglichkeit für 4 Fahrräder

15 Fragestunde der Ausschussmitglieder

16 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.07.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 24.07.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - HAUS 1 - auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 39, Fl.-Nr. 387/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die Realteilung wie beantragt zu jeweils 1.034 m² durchgeführt wird.
Das Landratsamt wird gebeten, dies als Auflage mit in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um 14,13 m² auf eine GFZ von 0,3186 und Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere 75,69 m² GF auf insgesamt 89,82 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,3918 (Ziffer A.3.c + A.3.e) sowie wegen Errichtung der ostseitigen Terrasse incl. der 2,95 m hohen nördlichen Terrassenwand teilweise außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von ca. 20,50 m² (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung 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 und in die Planung integriert.**“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die vorweggenommen und durchgeführten Fällungen der Bäume im westlichen Bereich entlang der Kagerbauerstr. wurden mit Bescheid Sg44_1735_23632 vom 26.07.23 genehmigt. Die darin beschiedenen Ersatzpflanzungen sind im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan eingearbeitet und entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Baumschutzverordnung der Gemeinde.
- Bei der Besichtigung des Bestandsgebäudes wurde evident, dass auf der Ostseite ein unterirdischer Swimmingpool (zeichnerisch nicht dargestellt) so weit in den Garten reicht, dass die Wurzelbereiche der dort stehenden zwei Hainbuchen (Nr. 319 und 320) durch die Spundwände seitlich eingegrenzt wurden. Die Bäume konnten schon damals als Jungbäume daher keine Wurzeln in Richtung des Hauses ausbilden. Um die aktuellen Wurzeln der inzwischen stattlichen Großbäume zu schützen, wurde vereinbart, die Spundwände so lange im Boden zu belassen, bis der Neubau (Kellerbau) abgeschlossen ist. Dadurch wird ein optimaler Wurzelschutz gewährleistet und ein Wurzelschutzvorhang ist nur noch kleinflächig im angrenzenden Bereich des Swimmingpools zu errichten. Dieser Bereich muss **vor Baubeginn und vor allem noch vor den Abrissarbeiten** abgesteckt werden und zusammen mit dem zu errichtenden Baumschutzzaun (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) von der Umweltschutzabteilung abgenommen werden.
- Zur Verringerung der Ausbruchgefahr, Verbesserung der Vitalität und zur Anregung eines Neuaustriebes wird eine Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege der beiden Hainbuchen im Bereich von ein bis maximal zwei Metern genehmigt. Die Arbeiten sind fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegefachbetrieb auszuführen.
- Die geplante Terrasse auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich zum größten Teil auf der verfüllten Fläche des unterirdischen Swimmingpools und ist mit Punktfundamenten zu errichten, um etwaige Wurzelbeschädigungen zu vermeiden.
- Sämtliche Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Ausdrücklich wird die geplante Fassadenbegrünung begrüßt.

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 und dann auch mit Genehmigungsbescheid (siehe oben) durchgeführt.

Die an der Ostgrenze des Grundstücks stehenden zwei alten Hainbuchen zeigen alters- und witterungsbedingt leichte Vitalitätseinbußen. Außerdem wurden die Bäume in der Vergangenheit nie gepflegt. Zur Anregung eines Neuaustriebes auch von inneren Kronenpartien und zur Verringerung der Ausbruchgefahr der z.T. überlangen Seitenäste wird eine leichte Kroneneinkürzung genehmigt. Die Arbeiten müssen aber unbedingt gem. den Vorgaben der ZTV-Baumpflege fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb durchgeführt werden.

Auf dem gesamten Grundstück befanden sich entlang der Grenzen zur Straße und auch zu den Nachbarn eine Reihe von alten Serbischen Fichten, Kirschen, Hemlocktannen und Scheinzypressen, die über die Jahre regelmäßig gekappt wurden. Dadurch haben sich stark verunstaltete Bäume mit nur noch wenigen Trieben und eingefaulten Stämmen gebildet, mit nur noch geringer Funktion als Sichtschutz. Diese Bäume wurden vorweg per Genehmigungsbescheid zur Fällung freigegeben und werden entsprechend durch hochwertige Ersatzpflanzungen mit klimaangepassten Laubbäumen ersetzt.

Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden.

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.

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. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Die anlässlich des Hausbaus zur Kroneneinkürzung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Kroneneinkürzung der Bäume Nr. 319 und 320, gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege, 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 9 d Bebauungsplan Nr. 16 ist mit der Pflanzung einer Baumhasel gem. FFP 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 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende

Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn 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. **9.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - HAUS 2 - auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 39, Fl.-Nr. 387/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2) wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die Realteilung wie beantragt zu jeweils 1.034 m² durchgeführt wird.
Das Landratsamt wird gebeten, dies als Auflage mit in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um 14,13 m² auf eine GFZ von 0,3186 und Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere 75,69 m² GF auf insgesamt 89,82 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,3918 (Ziffer A.3.c + A.3.e) sowie wegen Überschreitung der Baugrenze mit der südwestlichen Gebäudeecke mit einer dreieckigen Fläche von ca. 6,00 m² und der Errichtung der ostseitigen Terrasse incl. der 2,95 m hohen nördlichen Terrassenwand teilweise außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von ca. 20,50 m² (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung 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 und in die Planung integriert.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die vorweggenommen und durchgeführten Fällungen der Bäume im westlichen Bereich entlang der Kagerbauerstr. wurden mit Bescheid Sg44_1735_23632 vom 26.07.23 genehmigt. Die darin beschiedenen Ersatzpflanzungen sind im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan eingearbeitet und entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Baumschutzverordnung der Gemeinde.
- Die vorgelegten Planungen entsprechen dem Wunsch der Umweltschutzabteilung die großen und alten, für das Grundstück prägenden Bäume zu erhalten. Dafür wurde das geplante Gebäude im Bereich der großen Tanne Nr. 152 seitlich nach Osten abgerückt.
- Zusätzlich können die beiden im Süden stehenden Bäume Douglasie Nr. 297 und Lärche Nr. 299 trotz ihres nicht unerheblichen Schattenwurfes erhalten bleiben.

- Der in der SW-Ecke des Grundstücks stehende Mammutbaum Nr. 151 hat mittlerweile eine sehr schlechte Vitalität. Mehrere Starkäste sind abgestorben und es kam bereits zu Astbrüchen, außerdem ist die Krone durch vorangegangene Schnitte zur Verkehrssicherung des Baumes stark „zerfranst“. Daher wird die Fällung des Mammutbaumes genehmigt.
- Die im Bereich der südlichen Douglasie sehr eng beieinander stehenden und konkurrierenden Serbischen Fichten Nr. 293 bis 298 verringern die Wuchsmöglichkeiten der schönen Douglasie und werden daher zur Fällung genehmigt.
- Die an der Ostgrenze stehenden Bäume Nr. 301 bis 310 sind jeweils stark gekappte Reststämme mit kaum begrünter Krone, die vormals nur als Sichtschutz stehen blieben. Auch für diese Baumtorsi wird die Fällung genehmigt.
- Zur Verringerung der Ausbruchgefahr, Verbesserung der Vitalität und zur Anregung eines Neuaustriebes wird eine Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege der Tanne, Douglasie und Lärche im Bereich von ein bis maximal zwei Metern genehmigt. Die Arbeiten sind fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegefachbetrieb auszuführen.
- Aufgrund der Nähe der großen Bestandsbäume zum Neubau müssen unbedingt **vor Baubeginn**, also vor Aushub der Baugrube, entsprechende Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durchgeführt und von der Umweltautorität abgenommen werden (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Im Bereich der Tanne Nr. 152 muss vor Baubeginn ein fachgerechter Wurzelvorhang errichtet werden, um den Baum vor Aushubarbeiten und den zu errichtenden Fundamenten und Wegen zu schützen.
- Sämtliche Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Ausdrücklich wird die geplante Fassadenbegrünung begrüßt.

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 und dann auch mit Genehmigungsbescheid (siehe oben) durchgeführt.

Die an der Südgrenze des Grundstücks stehenden Tanne, Douglasie und Lärche zeigen alters- und witterungsbedingt leichte Vitalitätseinbußen. Außerdem wurden die Bäume in der Vergangenheit nie gepflegt. Zur Anregung eines Neuaustriebes auch von inneren Kronenpartien und zur Verringerung der Ausbruchgefahr der z.T. überlangen Seitenäste wird eine leichte Kroneneinkürzung genehmigt. Die Arbeiten müssen aber unbedingt gem. den Vorgaben der ZTV-Baumpflege fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb durchgeführt werden.

Auf dem gesamten Grundstück befanden sich entlang der Grenzen zur Straße und auch zu den Nachbarn eine Reihe von alten Serbischen Fichten, Kirschen, Hemlocktannen und Scheinzypressen, die über die Jahre regelmäßig gekappt wurden. Dadurch haben sich stark verunstaltete Bäume mit nur noch wenigen Trieben und eingefaulten Stämmen gebildet, mit nur noch geringer Funktion als Sichtschutz. Diese Bäume wurden vorweg per Genehmigungsbescheid zur Fällung freigegeben und werden entsprechend durch hochwertige Ersatzpflanzungen mit klimaangepassten Laubbäumen ersetzt.

Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden.

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 Wurzelschutz 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.

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. 16 „Josef-Breher-Weg“ 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 Fällung der Bäume Nr. 151, 293, 294, 296, 298, 303-305, 309 und 310 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 anlässlich des Hausbaus zur Kroneneinkürzung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Kroneneinkürzung der Bäume Nr. 152, 297 und 299, gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege, ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
3. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9 d Bebauungsplan Nr. 16 ist mit der Pflanzung einer Winterlinde gem. FFP 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 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende

Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn 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. **9.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Austauschplan vom 26.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419
--------------	---

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 26.07.2023 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die baulichen Maßnahmen mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der ursprünglichen Planung der Gastraum im Obergeschoss entfällt und zum Personalaufenthaltsraum ungenützt werden soll und die Außentreppe (zweiter bauliche Rettungsweg) sowie die bestehende Markise im Erdgeschoss auf der Nordseite, zwischen der Gaststätte und der Kapelle, nicht mehr errichtet bzw. geplant wird.

Das Landratsamt München wird gebeten, die erforderlichen Rückbaumaßnahmen (best. Markise, weitere nicht genehmigte bauliche Anlagen) im Umfeld der Kapelle im Bescheid festzusetzen und zu überwachen.

2. 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:

- 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.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Da der Bauablauf der Maßnahme ausschließlich auf privaten Grund abgewickelt wird, werden hier keine Sicherheitsleistungen gefordert.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wettersteinstr. 18, Fl.-Nr. 441/29

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports außerhalb des vorgesehenen Bauraums wird nicht genehmigt. Die unter Ziffer 4. aufgeführten naturschutzfachlichen Einwänden und Bedenken begründen die derzeitige Ablehnung des Antrages.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) sowie wegen Errichtung eines Carports an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der nicht mit gleicher Höhe, Dachneigung und einheitlicher Vorderfront mit der bestehenden Nachbargarage (Wettersteinstr. 16) zusammengebaut wird (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ wegen der o.g. Begründung derzeit nicht erteilt.
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung in der das Dach des Carports, wie in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt gefordert, gemäß § 5 Abs. 1 der Freiflächengestaltungssatzung dauerhaft begrünt wird sowie der Carport dauerhaft 3-seitig offen bleibt (wird als Auflage festgesetzt), wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf isolierte Befreiung 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 und in die Planung integriert.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

Gemäß § 5 (1) Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 5 % Dachneigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies ist

in der uns vorliegenden Eingabeplanung nicht ersichtlich und nicht umgesetzt. Das geplante Carportdach ist flach geneigt und hat eine Größe von über 30 m². Es muss auch gewährleistet sein, dass das Flachdach den dafür notwendigen bautechnischen und statischen Bedingungen entspricht, um die Begrünung umzusetzen.

Die bereits durchgeführte Fällung einer großen Buche an der Stelle des jetzt geplanten Carports wurde wie im Bauantrag beschrieben genehmigt und die notwendige Auflage einer Ersatzpflanzung erfüllt, allerdings wurde die Ersatzpflanzung nicht wie im Grundrissplan dargestellt östlich des Schuppens, sondern im nordwestlichen Bereich zwischen bestehender Zufahrt und geplantem Carport gepflanzt.

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).

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 festgelegt werden. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- **Vor** Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben -**siehe Anhang**.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

- 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn 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. **2.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung EG - Physio & Performance Base GbR auf dem Anwesen Zugspitzstr. 3, Fl.-Nr. 412/112
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung EG – Physio & Performance Base GbR wird nur unter den Bedingungen befürwortet, wenn einerseits zusätzlich 6 Stellplätze nachgewiesen werden und andererseits im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass die erforderlichen 11 Stellplätze (5 Stellplätze Bestand, 6 zusätzliche Stellplätze) der Nutzungsänderung dauerhaft zugeordnet werden. Davon müssen gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung 75% der 11 erforderlichen Stellplätzen für Besucher frei anfahrbar sein. Die Gemeinde Pullach bittet das Landratsamt München, dass auch diese Stellplätze der Nutzungsänderung dauerhaft zugeordnet werden und als Auflage im Genehmigungsbescheid festgesetzt werden.
Der beigegefügte Stellplatznachweis ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal fehlerhaft, denn der Stellplatznachweis ist über alle drei Gebäude (Haus B, C und D) zu führen.
Das Landratsamt München wird gebeten, dass vom Antragsteller ein Stellplatznachweis sowie ein geänderter Tiefgaragenplan mit den zugeordneten Stellplätzen nachgefordert wird, der den aktuell genehmigten Bestand sowie die neue Planung (Nutzungsänderung) der Häuser B, C und D abbildet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - 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. **Sondernutzungen** auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen vor Baubeginn mit der

gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Straßenbaulast abgesprochen und genehmigt werden.

- 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.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Da der Bauablauf der Maßnahme ausschließlich auf privaten Grund abgewickelt wird, werden hier keine Sicherheitsleistungen gefordert. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Rosenstr. 13, Fl.-Nr. 438/21

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser wird aus den nachfolgenden Gründen **nicht** befürwortet.

Begründung:

Einerseits ist das geplante Dachgeschoß rechnerisch gemäß Ziffer A.3.f des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zwar ganz knapp kein Vollgeschoss, aber dennoch wird durch das geplante Mansardenwalmdach – sehr steiles „unteres“ Mansardendach mit 62° Dachneigung sowie relativ flaches „oberes“ Walmdach mit 19° Dachneigung – optisch durch die „wandartige Wirkung“ der Dachfläche eine 3-geschossige Wirkung (drittes Vollgeschoss) vermittelt, dass nach Bebauungsplan nicht zulässig wäre.

Auch bei Betrachtung des Luftbildes fügt sich die geplante Dachform (Mansardenwalmdach mit E+I+D) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, denn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der umliegenden Bebauung befindet sich, mit einer Ausnahme, kein Mansardenwalmdach bzw. keine Dachform, in dem das Dachgeschoss den Eindruck eines **dritten Vollgeschosses** vermittelt.

Die Ausnahme ist die östliche Bebauung, die hat ebenso ein Mansardenwalmdach mit ebenfalls einer unteren „steilen“ Dachneigung, die den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt, jedoch mit einem entscheidenden Unterschied, denn bei der Nachbarbebauung handelt es sich augenscheinlich um eine 2-geschossige Bebauung ohne Dachgeschoss, die

gemäß Bebauungsplan zulässig ist.

Aus diesem Grund, dass das „aufgeblasene“ Volumen des Dachgeschosses eine 3-geschossigen Bebauung suggeriert – und nicht wegen der geplanten Dachform – fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Andererseits wird mit dem geplanten Bauvorhaben die max. zul. Geschossflächenzahl um insgesamt 46,02 m² und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von insgesamt 0,4545 (Ziffer A.3.c + A.3.e + A.3.g) massiv überschritten.

Aus der Berechnung des Entwurfsverfassers kann entnommen werden, dass die je Einfamilienhaus drei erdgeschossigen Vorbauten als untergeordnete Erker deklariert werden und er diese nicht auf die Geschossfläche anrechnen möchte. Diese Sichtweise teilt die Gemeinde Pullach i. Isartal ausdrücklich nicht!

Die Definition eines Erkers ist, dass Erker, Elemente der architektonischen Fassadengestaltung oder Facetten in der Innenraumaufteilung und -gestaltung (z.B. Blumenfenster) sind. Sie sind so angeordnet, dass sie aus der Gebäudewand vorspringen und **nicht vom Erdboden aufsteigen**. Darüber hinaus sind sie auch durch eine bestimmte Funktion für das Haus gekennzeichnet, nämlich Ausblick, Belichtungsverbesserung oder Fassadengestaltung.

Vorbauten dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen.

Sollen in den Vorsprüngen des Gebäudes Bad, WC, Küche oder sonstige Aufenthaltsräume untergebracht werden, **dient der Vorbau erkennbar ausschließlich dazu**, unabhängig von einer auf den Vorbau abgestellte Funktion der betreffenden Räume, ohne eine durch die Erfordernisse der Fassadengestaltung bedingten Akzentuierung, **eine Vergrößerung der Bodenfläche zu erreichen**, d.h. diese Gebäude-/Bauteile sind auf Grund ihrer Funktion nicht untergeordnet!

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal dienen genau diese drei erdgeschossigen Vorbauten, der jeweiligen Einfamilienhäuser, ausschließlich dazu, **eine Vergrößerung der Bodenfläche** zu erreichen bzw. durch die Ausdehnung des Baukörpers **weitere Wohnfläche** zu gewinnen!

Auch können Bauteile trotz Einhaltung der an sie gestellten Maße nicht mehr untergeordnet sein, wenn sie nach Größe, Ausführung oder Erscheinungsbild eine besonders beeinträchtigende Wirkung haben. Mehrere, für sich genommen, jeweils untergeordnete Bauteile können in der Zusammenschau durch ihre Häufung einen Summeneffekt begründen. Sie sind dann zusammenzuzählen und insgesamt abstandflächenrechtlich beachtlich, d.h. nicht mehr untergeordnet.

Aus den o.g. genannten Gründen sind die drei Bauteile bzw. Vorbauten der jeweiligen Einfamilienhäuser keine untergeordneten Erker, sondern sind auf die Grundfläche (GR) sowie Geschossfläche (GF) anzurechnen, da es sich um Flächen der Hauptanlage handelt die ausschließlich dem Ziel dienen, mehr Wohnfläche zu generieren!

Ferner wird das LRA gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Die Einfriedung ist zwar im Freiflächenplan mit Höhe und Material beschrieben. Auch ist der Bestandszaunsockel, auf dem die Einfriedung errichtet bzw. geplant wird, in der Westansicht dargestellt, aber jedoch ohne Höhenangabe!

Aus diesem Grund kann die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht abschließend geprüft werden.

Dem Antragsteller wird empfohlen, eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der die bauplanungsrechtlichen Ziele der Gemeinde Pullach

i. Isartal bezüglich der Höhenentwicklung, der Geschossigkeit und dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Wandhöhe max. 7,30 m, Firsthöhe max. 10,50 m sowie einer „unteren“ Dachneigung der Mansarde mit max. 45°) eingehalten werden.

Sollte der Antragsteller diesbezüglich 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 zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um 27,10 m² auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4341 (Ziffer A.3.c + A.3.e) und einer weiteren Überschreitung der max. zul. GF um 18,92 m² durch Flächen von überdachten Freisitzen auf insgesamt 46,02 m² und auf eine GFZ von insgesamt 0,4545 (Ziffer A.3.c + A.3.e + A.3.g), wegen Errichtung des südlichen Vorbaus von Haus 1 um 3,71 m x 1,50 m und Errichtung von zwei Kellerlichtschächte um jeweils ca. 1,40 m x 0,60 m außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung eines Mansardenwalmdaches das den Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung vermittelt und sich aus diesem Grund nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Ziffer A.5.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ **nicht** erteilt.
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. Ebenso sind hier die derzeit laufenden Baumaßnahmen an der **Rosenstraße 9** in dem Bauablauf und der Koordination dessen zu berücksichtigen.
 - 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn 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. **9.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**
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 nicht naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die intensive Bebauung und dadurch bedingte schwierige Erschließung des Grundstücks erfordern eine großflächige Versiegelung im östlichen Bereich. Die vorgelegte Planung widerspricht den Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung (FGS) der Gemeinde. Unter § 3 (4) ist festgelegt, dass bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen.
- Wie in der Legende des eingereichten FFP dargestellt und begründet, stehen entlang der Ostgrenze zahlreiche Laubbäume. Die vorgelegte Planung bedeutet einen erheblichen Einfluss auf die Wurzeln auf eine Länge von 30 Metern, zumal bis unmittelbar an die Grenze gepflastert werden soll. Ein wurzel- und baumschonendes Verfahren ist hier nur mit Absaugtechnik (Saugbagger) und Einbau von Wurzelbrücken möglich. Dazu muss die Planung entsprechend angepasst werden.
- Die im FFP dargestellten Ersatzpflanzungen sind sehr konservativ als Jungbäume in ihrer Größe dargestellt. Bei den zu erwartenden und notwendigen zukünftigen Größen der Bäume (Spitzahorn und Tulpenbaum) sind die Konflikte vorprogrammiert. Durch die geringen Abstände der Gebäude können die natürlichen Standraumansprüche der Bäume nicht erfüllt werden, was zwangsläufig zu regelmäßigen Rückschnitten führen wird.
- Außerdem sei noch auf die unten aufgeführten zusätzlichen Bestimmungen verwiesen. Speziell die Verlegung der diversen Sparten und Versorgungsleitungen, sowie die Kranaufstellungsflächen müssen außerhalb des zu schützenden Wurzel- und Kronenbereichs der Bestandsbäume erfolgen, was bei der vorgelegten Planung schwer möglich ist.
- Aufgrund der Nähe der großen Bestandsbäume auf den Nachbargrundstücken müssen unbedingt **vor Baubeginn**, also vor Aushub der Baugrube, entsprechende Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durchgeführt und von der Umweltschutzabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Im Bereich der Esche Nr. 1 und des Nachbarbaumes Nr. 16 muss vor Baubeginn ein fachgerechter Wurzelvorhang errichtet werden, um den Baum vor Wurzelverletzungen durch die Aushubarbeiten zu schützen.

Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden.

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.

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. 01 „Großhesselohe“ 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 Fällung der Bäume Nr. 5, 9 und 21 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 Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 9 c Bebauungsplan Nr. 01 sind mit der Pflanzung eines Spitzahorns und eines Tulpenbaumes gem. FFP 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. 240 m² Boden (ohne die Zufahrtsbereiche gerechnet) verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen ca. 25 %.

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 Baubestands- 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. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Aus Sicht der Bauverwaltung werden die Abstandsflächen auf das neue geplante Gelände berechnet und nicht auf das natürliche vorhandene Gelände.

Das Landratsamt München wird gebeten, die Abstandsflächen diesbezüglich zu überprüfen, denn es wird das Gelände geringfügig verändert bzw. aufgeschüttet. Das könnte dazu führen, dass die nordwestliche Abstandsfläche von Haus 2 nicht mehr auf dem Baugrundstück liegt!

Hinweis an den Antragsteller:

Es ist Wunsch der Gemeinde Pullach i. Isartal, dass lange Zufahrten vermieden werden und die Garagen an der Straße bzw. straßennah errichtet werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	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 Hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Fl.Nr. 441/13T an der Hans-Keis-Straße vom 25.04.1966 (Nr. des Landratsamtes München 0057/64/BL) von der Festsetzung Nr. A private Grünfläche wegen Errichtung eines Parkplatzes teilweise im Bereich der privaten Grünfläche
---------------	---

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss aus der Bauausschusssitzung vom 24.07.2023, TOP 5 wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Parkplatzes teilweise im Bereich der privaten Grünfläche (Festsetzung A. private Grünfläche) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. „Fl.Nr. 441/13T an der Hans-Keis-Straße vom 25.04.1966“ erteilt.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - **Vor** Baubeginn ist in den Bereichen der Baustellen-Zuwegungen (ca. 30 m vor und hinter dieser) 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.
 - 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. **Sondernutzungen** auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Straßenbaulast abgesprochen und genehmigt werden.
 - 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn wieder aufgehoben.
 - 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**.
 - **Hinweis zur Zufahrtsgestaltung:**
Entsprechend der dargestellten **Schleppkurve** verläuft diese durch eine bepflanzte Grünfläche. Dieses Detail muss hier entsprechend der verkehrstechnischen Vorgaben neu überplant und angepasst werden. Wir bitten dies in der Genehmigung explizit anzumerken, da sonst eine störungsfrei Zufahrt der BOS-Einheiten (Feuerwehr, Rettungswagen, etc.) in der Form nicht gewährt werden kann. Eventuell ist es sogar ratsam diesen TOP bis zur Klärung beziehungsweise zur Neu-Überplanung von der Tagesordnung zu nehmen.

Hinweis an den Antragsteller:

Nach der Prüfung des Bauvorhabens durch das LRA München wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 29.08.2023 gebeten über das gemeindliche Einvernehmen zu der o.g. Befreiung zu entscheiden.

Ebenso wurde die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik erneut beschlossen, da sich geringfügige Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 20.07.2023 ergeben haben, so dass diese Stellungnahme die im Beschluss des Bauausschusses vom 24.07.2023, TOP 5 ersetzt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 14-24, Fl.-Nr. 170/11, 170/12 Hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Fl.Nr. 170T und 170/11, Hans-Keis-Straße vom 19.12.1961 (Nr. des Landratsamtes München 0084/60/BL) von der Festsetzung Nr. A.c) wegen Errichtung von zwei Müllhäuser außerhalb der vorderen Baulinie
---------------	---

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss aus der Bauausschusssitzung vom 24.07.2023, TOP 6 wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von zwei Müllhäuser außerhalb der vorderen Baulinie (Festsetzung A.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. „Fl.Nr. 170T und 170/11, Hans-Keis-Straße vom 19.12.1961“ erteilt.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - **Vor** Baubeginn ist in den Bereichen der Baustellen-Zuwegungen (ca. 30 m vor und hinter dieser) 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.
 - 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. **Sondernutzungen** auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und der Straßenbaulast abgesprochen und genehmigt werden.
 - 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. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn wieder aufgehoben.
- 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**. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Nach der Prüfung des Bauvorhabens durch das LRA München wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 29.08.2023 gebeten über das gemeindliche Einvernehmen zu der o.g. Befreiung zu entscheiden.

Ebenso wurde die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik erneut beschlossen, da sich geringfügige Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 20.07.2023 ergeben haben, so dass diese Stellungnahme die im Beschluss des Bauausschusses vom 24.07.2023, TOP 6 ersetzt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports mit zwei Stellplätzen außerhalb des vorgesehenen Bauraums wird nicht genehmigt.
Die unter Ziffer 3. aufgeführten naturschutzfachlichen Einwänden und Bedenken begründen die Ablehnung des Antrages.
Gleichzeitig wird der Bitte wegen der zahlreichen Abweichungen und Verstöße gefolgt und eine bauaufsichtliche Überprüfung des Bauvorhabens beim Landratsamt München beantragt, die sowohl die Freiflächenplanung sowie das Wohngebäude hinsichtlich der Kellergeschoss- und Dachgeschossnutzung umfassen soll.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ 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 und Bedenken gegen die eingereichte Planung bestehen.**“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Gemäß § 5 (4) Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal sind Flachdächer von Garagen und Carports mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen. Die uns vorliegende Eingabeplanung weist allerdings eine Dachneigung von 7 Grad auf, wodurch kein rechtlicher Anspruch auf eine Begrünung besteht. Auf Grund der großen Versiegelung des Grundstückes wäre es jedoch wünschenswert, wenn zumindest die Dachfläche von 30 m² begrünt werden könnte. Außerdem ist der bereits bestehende Zufahrtsbereich zur TG gepflastert und mit Betonfugen versehen, wodurch keine Versickerungsfläche entsteht, obwohl im genehmigten FFP Kiesfugen aufgeführt sind. Deswegen bitten wir das Gremium des Bauausschusses diesen Aspekt baurechtlich zu bedenken und zu überprüfen.
- Außerdem wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch weitere Abweichungen zum genehmigten FFP festgestellt. Im südwestlichen Bereich wurden zwei Säuleneiben gepflanzt und nicht wie festgelegt drei Säulenbuchen. Eiben erfüllen bei weitem nicht die Anforderungen an die geplante Begrünung. Anstelle der Säulenbuchen auf der Westseite wurden drei kugelförmige Sträucher gepflanzt. Zusätzlich wurde in der südöstlichen Ecke ein Laubbaum gepflanzt, der aber jetzt schon abgestorben ist und außerdem noch drei Kirschlorbeer-Sträucher anstatt der geforderten Blutbuche und des Feldahorns. Des Weiteren fehlen auf der Ostseite noch die vier geforderten Obstbäume.
- Eine weitere Abweichung zum genehmigten FFP betrifft die an der Nordseite errichtete Gartenhütte. Diese wurde ganz nach Osten in die Grundstücksecke versetzt, so dass dort die geforderte Ersatzpflanzung einer Winterlinde nicht mehr umgesetzt werden kann. Außerdem kann die Gartenhütte aufgrund der Dachform nicht begrünt werden.
- Im Bereich des Hauszuganges an der Nordseite wurden statt der festgelegten Staudenbeete nur Schotterflächen angelegt. Dies widerspricht den Festsetzungen im FFP und dem § 3 (6) der Freiflächengestaltungssatzung. Diese Flächen müssen rückgebaut und begrünt werden.
- Auf Grund der zahlreichen Abweichungen und Verstöße gegen die Festlegungen bitten wir die zuständige Bauaufsichtsbehörde einzuschalten.

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 festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0625/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Radschuppen auf dem Anwesen Gistlstr. 45b, Fl.-Nr. 237/126 Hier: Verkleinerung des Einfamilienhauses um 25 cm in der Länge, um 37,5 cm in der Breite und um ca. 7 cm in der Firsthöhe sowie Lageänderung vom Carport und dem Schuppen mit E-Lademöglichkeit für 4 Fahrräder
---------------	---

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0625/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Hier: Haus 3) wird befürwortet.

Bei dem vorgelegten Änderungsantrag werden den Änderungen auf Verkleinerung des Wohnhauses (25 cm in der Länge / 37,5 cm in der Breite / ca. 7 cm in der Firsthöhe) sowie der Lageänderung von Carport und Schuppen mit E-Lademöglichkeit für Fahrräder zugestimmt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Fragestunde der Ausschussmitglieder
--

GRin Zechmeister weist darauf hin, dass manche bauaufsichtlichen Entscheidungen (z.B. Lärmschutzwand zur Bahn in der Kagerbauerstraße, Einfahrtstor an der Heilmannstraße etc.), seitens des Landratsamtes München über Jahre einfach nicht getroffen werden. Sie spricht sich dagegen aus, dass es dann irgendwann auf eine Duldung hinausläuft.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund wird dies im Landratsamt München ansprechen und ersuchen, dass über die ausstehenden Entscheidungen zeitnah entschieden wird.

GRin Zechmeister bittet darum, dass die Anträge im Genehmigungsverfahren dem Gremium im Vorfeld zur Kenntnisnahme und Information per Mail gesendet werden.

Herr Vital sichert zu, dass in Zukunft die eingereichten Anträge im Genehmigungsverfahren im Vorfeld den Mitgliedern des Bauausschusses per Mail gesendet werden.

TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben
--

Herr Vital gibt bekannt, dass über den Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von zwei Klassenräumen incl. Nebenräume im Gebäudeteil „Schusterbau“ in einen Hortgruppenraum mit Ausgabeküche und in einen Gruppenraum für die offene Ganztageschule mit Abstellraum auf dem Bürowege entschieden worden ist, da am 31.08.2023 die Betriebserlaubnis ansonsten erloschen wäre. Die Baugenehmigung wurde am 17.08.2023 erteilt.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital