

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

Sitzungsdatum:	Montag, 27.11.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:15 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Holger Ptacek
Benno Schroeder
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Renate Grasse
Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug	entschuldigt, ohne Vertretung
Dr. Michael Reich	nicht entschuldigt, ohne Vertretung
Marianne Stöhr	entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse
Reinhard Vennekold	entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen und der nicht öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.10.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nrn. 279/6 und 279/7
Hier: Änderung der Vorhabensbezeichnung zu reduzierte Baumschutzmaßnahmen zugunsten Baumerhalt (Wiedervorlage)
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.02.2022, Az.: 4.1-0514/21/V zur Fällung einer Eibe (Taxus baccata Nr. 2) mit Ersatzpflanzung auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17, Fl.-Nr. 279/9
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
Hier: Fällung von Baum Nr. 4 (Lärche)
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Erweiterung und energetische Sanierung des Wohnhauses auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 6, Fl.-Nr. 787
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 23.05.2023, Az.: 4.1-0155/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Rosenstr. 9, Fl.-Nr. 438/40
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau einer Stahlbetonwand + Einbau einer Stahlstütze in Bestandgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 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 und der nicht öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.10.2023
--------------	---

Der Bauausschuss genehmigt die öffentliche und nichtöffentliche Niederschrift seiner Sitzung vom 23.10.2023.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6 und 279/7 Hier: Änderung der Vorhabensbezeichnung zu reduzierte Baumschutzmaßnahmen zugunsten Baumerhalt (Wiedervorlage)
--------------	---

Beschluss:

1. Die Änderung der Vorhabenbezeichnung „Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage, hier: reduzierte Baumschutzmaßnahmen zugunsten Baumerhalt“ wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird, unter den in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt geregelten Bestimmungen, um eine Fällung des Baum Nr. 12 zu vermeiden, erteilt.
Die Genehmigungsbehörde wird gebeten, die Bestimmungen aus der Stellungnahme der Abteilung Umwelt als Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen und deren Durchführung zu überwachen bzw. zu überprüfen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Prüfung der eingereichten Änderungsplanung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzrechtlichen Einwände bestehen. Die erforderlichen Eingriffe und Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit den Antragstellern abgestimmt und in die Planung integriert.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Winterlinde Nr. 12 ist als vital und erhaltenswert einzustufen. Eine Fällung der Winterlinde wird von Seiten der Umweltschutzabteilung nicht genehmigt.
- Die Winterlinde Nr. 12 muss vor der Aufstellung des Baukranes durch einen entsprechenden Baumschutzzaun, im konkreten Fall Einzelstammschutz, geschützt werden (siehe Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Die Kiefer Nr. 11 wird ebenfalls durch einen reduzierten Baumschutzzaun geschützt.
- Zur Verringerung der Druckbelastung im Wurzelbereich der beiden Bäume werden eine 30 cm Aufschüttung und Lastverteilerplatten während der gesamten Bauzeit errichtet.
- Damit keine Beschädigungen an den Baumkronen während des Auf- und Abbaus und des Betriebes des Kranes entstehen, wird eine Kroneneinkürzung der Winterlinde und Kiefer gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege genehmigt. Die Arbeiten müssen fachgerecht durch eine anerkannte Baumpflegefirma durchgeführt werden.
- Art, Umfang und Größe der Baumschutzmaßnahmen und Kroneneinkürzung sind dem detaillierten Antragsschreiben „Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage, hier: reduzierte Baumschutzmaßnahmen zugunsten Baumerhalt – Stellungnahme“, sowie dem eingereichten Baumbestandsplan vom 23.10.2023 zu entnehmen.
- Die Arbeiten müssen durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung dokumentiert und von der Umweltschutzabteilung abgenommen werden.

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

Der relevante Baum Nr. 12, eine rund 60-jährige vitale Winterlinde, fällt unter den Schutz der BaumSchV (§ 1 BaumSchV). Seine Entfernung ist gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV abzulehnen, da der Antragsteller glaubhaft nachgewiesen hat, dass die Verwirklichung eines Bauvorhabens auch ohne die Entfernung möglich ist. Allerdings wird das Verändern (Kroneneinkürzung) des Baumes wie oben beschrieben genehmigt.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Vor Beginn der Kranaufstellung ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

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

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.02.2022, Az.: 4.1-0514/21/V zur Fällung einer Eibe (Taxus baccata Nr. 2) mit Ersatzpflanzung auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17, Fl.-Nr. 279/9
--------------	--

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.02.2022, Az.: 4.1-0514/21/V zur Fällung einer Eibe (Taxus baccata, Nr. 2) mit Ersatzpflanzung wird nicht befürwortet.

Begründung:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 279/9, Gemarkung Pullach i. Isartal, Josef-Heppner-Str. 17 wurde am 03.02.2022, Az.: 4.1-0514/21/V die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt.

Bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in der Bauausschusssitzung am 25.10.2021, TOP 12 wurde damals einstimmig beschlossen, dass der Gemeinde vor allem der Erhalt der beiden ortsbildprägenden Eiben (Baum Nr. 2 und 3) wichtig war bzw. ist. Damit die Baumaßnahme trotz Erhalt der Bäume realisiert werden konnte, wurde einer Kroneneinkürzung im Bereich von 1,5 – 2 m zugestimmt. Der Wiederaustrieb ist dadurch bei Eiben gewährleistet und eine Beschädigung der Bäume in der Bauphase kann vermieden werden.

Um den Kanalanschluss realisieren zu können wurde ein Änderungsantrag zur Fällung der ortsbildprägenden Eibe (Taxus baccata, Baum Nr. 2) mit Ersatzpflanzung eingereicht. Begründet wird der Änderungsantrag, dass nach dem Erlaubnisbescheid der VBS der vorhandene Kanalanschluss in Richtung Josef-Heppner-Straße nach einer Kanalbefahrung und Dichtigkeitsprüfung wieder verwendet werden soll. Dadurch sollen bauliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich und Straßenbau sowie die erheblichen Mehrkosten eines Neuanschlusses vermieden werden. Geplant ist, dass eventuelle Schäden des Kanalrohres wie Wurzelschäden, Längsrisse oder Versätze durch eine Kanalsanierung behoben werden und der bestehende Revisionsschacht, der in einer Entfernung von 1,50 m zur Eibe liegt, erneuert wird.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 der gemeindlichen Baumschutzverordnung ist eine Genehmigung für das Entfernen geschützter Bäume zu erteilen, wenn auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist.

Aus Sicht des Antragstellers trifft das in diesem Falle zu, da die Erneuerung des Bestandsschachtes in einer Entfernung von ca. 1,50 m neben dem Stamm der Eibe ohne Beschädigung des Baumes nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde der Änderungsantrag zur Fällung der Eibe (Baum Nr. 2) beantragt.

Die Auffassung des Antragstellers, dass ein Rechtsanspruch auf Genehmigung zur Fällung der geschützten Eibe nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung besteht, teilt das Gremium nicht, denn bei einem Neuanschluss des Kanals ist es aus Sicht des Gremiums sehr wohl möglich, dass der geschützte Baum erhalten werden kann.

Die interne Prüfung im Hause hat auch ergeben, dass der „neue“ Kanalanschluss nach Osten in den Kronenrandbereich des geschützten Baumes verschoben werden kann und die schon vorhandenen Sparten im Grundstück (Fernwärme, Wasser) diesem Vorhaben nicht im Wege stehen würden. Ein neuer Strom- und Telefonanschluss ist derzeit noch nicht erfolgt.

Damit die ortsbildprägende und durch die Baumschutzverordnung geschützte Eibe (Baum Nr. 2) erhalten werden kann, ist es aus Sicht des Gremiums vertretbar und zumutbar, einen Neuanschluss des Kanals und die Schließung des alten Kanals – ohne Ausbau des best.

Revisionsschachtes bzw. des Kanals – zu fordern, obwohl diese Entscheidung mit Mehrkosten für den Antragsteller verbunden ist.

Nach Abwägung des kompletten Sachverhalts, hat der Erhalt der beiden ortsbildprägenden Eiben (Baum Nr. 2 und 3) für die Gemeinde Pullach i. Isartal höchste Priorität (siehe auch Beschluss vom 25.10.2021 zum Genehmigungsverfahren). Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks liegt ohne Beseitigung des Baumes aus Sicht des Bauausschusses nicht vor. Das gemeindliche Einvernehmen zum eingereichten Änderungsantrag zur Fällung der ortsbildprägenden Eibe (Baum Nr. 2) wurde daher nicht erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V
zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-
Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V gemäß Änderungsbeschreibung vom 05.10.2023 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet:
Über die befreite und genehmigte Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngebäude von 6,0 m hinaus, kann eine weitere Überschreitung durch die östliche Terrasse in der Tiefe um 3,50 m sowie durch die ostseitigen Kellerlichtschächte in der Tiefe um ca. 0,80 m i.M. befürwortet werden.
Begründet wird dies, dass beim südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 426/9) die Überschreitung der östlichen Baugrenze ebenso 9,50 m (Wohngebäude um 6,00 m und Terrasse um 3,50 m) genehmigt wurde. Die Baugenehmigung wurde am 16.12.2019, Az.: 4.1-0770/19/V erteilt.
Bei Betrachtung des Flächenvergleichs wurde sogar beim südlichen Nachbargrundstück eine deutlich größere Fläche (insgesamt 51,34 m² zu 39,30 m² - außerhalb der Baulandsgrenze 18,30 m² zu 11,98 m²) zugelassen bzw. genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der östlichen Terrasse um 3,50 m x 8,00 m über die erteilte genehmigte Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngebäude von 6,00 gemäß Genehmigungsbescheid vom 30.08.2023 hinaus (davon ca. 1,50 m i.M. x 8,00 m außerhalb der Baulandsgrenze, innerhalb der Grünfläche), auf insgesamt 9,50 m sowie die Errichtung der zwei ostseitigen Kellerlichtschächte um weitere 0,80 m i.M. über die erteilte Genehmigung hinaus, auf insgesamt 6,80 m i.M. (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass gegen die eingereichte Planung keine naturschutzfachlichen Bedenken bestehen. Die erforderlichen Eingriffe und Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Antragstellern bereits in früheren Verfahrensschritten festgelegt und erfolgreich in die Planung integriert. Der eingereichte Änderungsantrag führt zu keinen Veränderungen im Hinblick auf Naturschutzrecht.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der

Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.

2. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen ist auch dann verpflichtend, wenn das Bauvorhaben, trotz erfolgter Baumfällungen, nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 500,- Euro pro Auflage festgesetzt.

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

Wir ersuchen die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung und die zusätzlichen Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6 Hier: Fällung von Baum Nr. 4 (Lärche)
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zur Fällung von Baum Nr. 4 (Lärche) bei dem geplanten Neubau einer Villa mit Garage und Pool wird nicht befürwortet.
Begründet wird die abgelehnte Baumfällung mit der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 2.).
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Planung zur Fällung einer ortsbildprägenden Lärche bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Im Einzelnen werden folgende Feststellungen und Bestimmungen getroffen:

1. **Die gute Vitalität und Leistungsfähigkeit der Lärche Nr. 4 haben sich seit Antragstellung nicht verändert und wird durch die festgesetzten Auflagen zum Baumschutz in der Bauerlaubnis gesichert. Die von den Antragstellern dargelegten Begründungen erfüllen nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine Genehmigung oder Befreiung gemäß § 5 BaumSchV. Daher ist die beantragte Fällung der Lärche unter Anwendung der gemeindlichen Baumschutzverordnung abzulehnen.**

2. Vor den Aushubarbeiten und dem Baubeginn muss die Lärche Nr. 4 mit einem fachgerecht eingebauten Wurzelschutzvorhang (siehe Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) versorgt werden. Zudem ist sie durch einen entsprechenden Baumschutzzaun gemäß der Baugenehmigung vom 06.10.2023 zu schützen. Die Arbeiten müssen durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung dokumentiert und von der Umweltautorität abgenommen werden.
3. Durch die Drehung des geplanten Pools und des Gerätehauses im südlichen Bereich um 90 Grad ergibt sich nur noch eine geringfügige Beeinträchtigung der Lärche Nr. 4. Die Umrandung und Einfassung des Pools muss wasserdurchlässig und im Bereich der Lärche verletzungsfrei eingebaut werden.
4. Es ist erforderlich, eine baumschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen.

Stellungnahme zur vorgebrachten Begründung des Bauherrn zur Fällung der Lärche vom 07.08.2023:

Unzumutbare Beeinträchtigung des Bauvorhabens:

Der Bauherr argumentiert, dass der Erhalt der Lärche erhebliche Auswirkungen auf die Effizienz der geplanten PV-Anlage haben würde. Hierzu wurde eine Standortanalyse durch ein Fachbüro vorgelegt, das auf einer Fernplanung basiert, die sich auf das Google-Satellitenbild und das alte Gebäude stützt, jedoch nicht auf den konkreten Dachplänen des Neubaus.

Die aktuelle technische Datenzusammenstellung enthält zudem keine Berechnungen, die den Grad der Einschränkung der Wirtschaftlichkeit und somit die Erheblichkeit nachweisen. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass moderne PV-Module in ihrer Effizienz erheblich leistungsstärker und effektiver sind. Daher ist davon auszugehen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung durch die Lärche nicht zu erwarten ist, zumal diese Nadelbaumart im Winterhalbjahr unbenadelt ist.

Beeinträchtigung des Gebäudes und des Grundstücks:

Der Bauherr gibt an, dass die Nähe des Baumes zum Gebäude mittel- bis langfristig zu baulichen Beeinträchtigungen führen könnte, die ein Risiko für das Gebäude und die zukünftigen Bewohner darstellen. Darüber hinaus soll der Erhalt des Baumes zu einer signifikanten Wertminderung des Grundstücks führen und für den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar sein.

Grundsätzlich gehen von jedem Baum ein abstraktes Grundrisiko und eine Grundgefährdung aus, die zu einem Schaden führen können, denn auch völlig gesunde Bäume können bei gewissen Witterungseinflüssen umfallen oder abbrechen. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass alle Bäume in der Nähe von Gebäuden oder Straßen gefällt werden müssen. Wie unten ausführlich beschrieben, kann durch fachgerechte Baumpflegemaßnahmen die Verkehrssicherheit des Baumes hergestellt werden. Zusätzlich wurde dem Bauherrn in Aussicht gestellt, die Beeinträchtigung der Lärche und die Gefahr des Abbrechens von Ästen durch eine Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von zwei bis maximal drei Metern deutlich zu reduzieren. Die Arbeiten müssen fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegeschäftsbetrieb ausgeführt werden. Es ist auf ausreichend dimensionierte Seitenäste abzuleiten und es dürfen keine Schnitte am Stamm durchgeführt werden oder aufgeastet werden.

Bei einem Abstand des Baumes zum Gebäude von ca. drei Metern kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass wie in der BaumSchV der Gemeinde unter § 5 Abs. 1 Satz 2 und 3 ausgeführt, der Bestand oder Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes oder die ausgeübte Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist wie unter Satz 1 ausgeführt, die Verwirklichung eines Bauvorhabens auch ohne die Entfernung des Baumes möglich und daher kein Fällungsgrund. Vielmehr stellt ein gesunder und vitaler Baumbestand in Zeiten des Klimawandels und der innerörtlichen Erwärmung eine Wertsteigerung eines

Grundstückes dar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der zukünftigen neuen Bebauung und der zugelassenen Nebenanlagen eine deutlich großflächigere Versiegelung des Grundstücks stattfindet, als der ursprüngliche Bestand. Schon allein deshalb ist auch die Verhältnismäßigkeit gegeben und der Erhalt der Lärche zumutbar.

Ersatzpflanzung:

Der Bauherr gibt an, dass für die zu fällende Lärche, ein Feldahorn als Ersatzpflanzung die ökologische Bilanz des Grundstücks erhält.

Bei der Ersetzbarkeit von Bäumen ist immer die Lebenserwartung des zu fällenden Baumes und damit sein zu erwartendes Kronen- und Stammvolumen zu berücksichtigen. Lärchen gelten grundsätzlich als langlebig und robust. Auch nach mehreren Jahrzehnten könnte der Feldahorn die Lärche nicht ersetzen, da diese in der Zwischenzeit auch zuwächst.

Kosten und Wartung:

Der Bauherr gibt an, dass die Kosten für die Erhaltung des Baumes beträchtlich seien und nicht nur finanzielle, sondern auch ökologische und sicherheitsrelevante Nachteile mit sich brächten.

Auch hier sind in Relation zur Grundstücksgröße und zum geplanten Bauvorhaben die Kosten für den Baumerhalt als verhältnismäßig anzusehen. Gerade ökologisch sind die Vorteile eines Altbaumes wie beschrieben deutlich größer als zahlreiche Jungbäume. Dies betrifft die Klimawirkung, Luftreinigung und den Artenschutz. Auf die sicherheitsrelevanten Nachteile wurde bereits ausführlich eingegangen.

Bei jedem Bauantrag und damit verbundenen Anträgen auf Baumfällungen handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Dabei werden sowohl die Bäume auf ihre Vitalität und Erhaltenswürdigkeit beurteilt, als auch die Interessen der Bauherren gewürdigt. Wie dem weiteren Text aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_23420 vom 18.07.2023 zu entnehmen ist, haben im Vorfeld mehrere Begehungen und Gespräche mit den Architekten und Bauherren, sowie Baumsachverständigen stattgefunden. Dabei wurde mehrfach auf die Erhaltenswürdigkeit des Baumes und die baumpflegerischen Maßnahmen zur Verkehrssicherung, Verbesserung der Belichtungssituation und zum Baumerhalt hingewiesen:

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

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen ist auch dann verpflichtend, wenn das Bauvorhaben, trotz erfolgter Baumfällungen, nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
4. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 500,- Euro pro Auflage festgesetzt.

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

1. Der anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Lärche Nr. 4 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BaumSchV abzulehnen, da die Verwirklichung eines Bauvorhabens möglich ist und der Bestand oder die Nutzbarkeit eines Gebäudes, als auch die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

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

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

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

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

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Erweiterung und energetische Sanierung des Wohnhauses auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 6, Fl.-Nr. 787
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Erweiterung und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses wird befürwortet.

Der beantragten Befreiung zur Erhöhung des Sockels von 0,35 m auf 0,60 m kann zugestimmt werden, da das vorhandene Gelände auch schon ca. 0,60 m höher liegt als der Gehweg. Der Holz- oder Eisengitterzaun über dem neuen Sockel wird mit 0,84 m geplant. D.h., dass die geplante Einfriedung insgesamt eine Höhe von 1,44 m haben wird und die im Bebauungsplan festgesetzte max. zul. Höhe von 1,50 m eingehalten wird.

Die beantragte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Nichteinhaltung der östlichen Abstandsfläche zum Grundstück Fl.-Nr. 787/3 und 787/4 bedingt durch die energetische Sanierung (WDVS) des Gebäudes wurde in der Baugenehmigung vom 27.02.2020 schon einmal erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen, sofern es erneut erforderlich ist, wird erteilt.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Einfriedung mit einer Sockelhöhe von 0,60 m und einem darüberliegenden Holz- oder Eisengitterzaun von 0,84 m anstatt einer „vermeintlich beabsichtigten“ festgesetzten sockellosen Einfriedung mit einem Holz- oder Eisengitterzaun (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ 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.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Wie im Bauantrag beschrieben, hat das Baumwachstum in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich das Niveau der Böschung zur Straße gehoben hat. Durch den ständigen Wurzeldruck und das Wurzelwachstum kommt es zu Rutschungen und Bodenverlust. Das Erdmaterial wird dabei ständig auf den Gehweg gespült und der vorhandene Boden magert aus.
- Aus bautechnischer Sicht wird es nicht gelingen, die Stützmauer zu ersetzen, ohne dabei die vorhandene Thujen-Hecke zu entfernen. Dies geht aus dem eingereichten Antrag nicht hervor. Es ist auch nicht zu erkennen, ob der bestehende Sockel erhöht werden kann oder ob er durch z.B. neue L-Steine ersetzt werden muss.
- Dies hat ganz entscheidenden Einfluss auf die Eingriffsstärke in das vorhandene Wurzelwerk. Muss die Thujen-Hecke und der bestehende Sockel entfernt werden, dürfen die Grabungen im Wurzelbereich nur sorgfältig in Handarbeit stattfinden, um die bestehenden Wurzeln möglichst wenig zu beschädigen. Vorhandene Wurzeln müssen sauber und glatt abgeschnitten und versorgt werden. Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Die Arbeiten sind gem. 3.11 Baumschutz auf Baustellen der ZTV-Baumpflege auszuführen.
- Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist der durchwurzelbare Bereich wieder mit geeignetem Substrat aufzufüllen.
- Muss die bestehende Thujen-Hecke ersetzt werden, dürfen die Grabungsarbeiten für die Neupflanzung nur in Handarbeit stattfinden.
- Gem. § 3 (1) Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde sind die nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind dabei standortgerechte, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Dies soll die Planungen für eine etwaige neue Heckenpflanzung unterstützen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesseloh“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. **Die anlässlich des Umbaus beantragte Erneuerung der Stützmauer der Einfriedung hat Einfluss auf das Wurzelwachstum des vorhandenen Baumbestandes. Der Silberahorn, Spitzahorn, die Schwarzkiefer und Eibe werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Gem. § 3 Abs. 1 BaumSchV ist es verboten Bäume und als Ersatzpflanzung festgesetzte Gehölze zu entfernen, zu beschädigen, zu verändern oder im Wachstum zu behindern. Gem. Abs. 3 liegt eine**

Beschädigung oder Veränderung vor, wenn Maßnahmen vorgenommen werden, die zum vorzeitigen Absterben von Bäumen führen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern. Dies sind insbesondere ...Abgrabungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.

2. **Gem. § 5 (1) Satz 1 wird eine Genehmigung zur Veränderung geschützter Bäume erteilt, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Veränderung nicht möglich ist. Die Arbeiten im Wurzelbereich sind wie oben beschrieben fachgerecht gem. den Vorgaben der ZTV-Baumpflege auszuführen.**

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. (...)

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 - **siehe Anhang**.
- 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. **7.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 23.05.2023, Az.: 4.1-0155/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Rosenstr. 9, Fl.-Nr. 438/40

Beschluss:

1. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 23.05.2023, Az.: 4.1-0155/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage gemäß der in den Antragsunterlagen beigefügten Änderungsliste wird unter den beiden Bedingungen befürwortet, wenn einerseits im Plan der Dachgeschossgrundriss mit „kein Aufenthaltsraum“ gestempelt wird und im Genehmigungsbescheid festgesetzt wird, dass die Räume im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen.
Andererseits sind entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 2.) die Änderungen im Freiflächengestaltungsplan umzusetzen und ebenfalls als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach gründlicher Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass gegen die eingereichte Planung Einwände im Bereich des Naturschutzes bestehen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund von Verstößen vom 18.08.2023 gegen die Auflagen der Baugenehmigung bezüglich der Bestandsbäume Nr. 1 und 4. Daher werden nachfolgende Änderungen in Bezug auf die Bäume in der Freiflächengestaltungsplanung vorgeschlagen. Bei Umsetzung dieser Änderungen wird hiermit die Zustimmung erfolgen.**

Vorschlag zur Änderung der Freiflächengestaltung:

Der Baum Nr. 1, eine Winterlinde, die als Ersatzpflanzung geschützt ist, wurde während des Aushubs der Baugrube durch Abgrabungen im Wurzelbereich beschädigt. Die Überlebensfähigkeit des Baumes kann erst ab der kommenden Vegetationsperiode beurteilt werden. Darüber hinaus wurde in der vorliegenden Planung Baum Nr. 2 zu nah an Baum Nr. 1 platziert, was die zukünftigen Standraumansprüche beider Bäume beeinträchtigt, insbesondere in Bezug auf die Nähe zum Gebäude. Daher wird vorgeschlagen, den Standort von Baum Nr. 1 in der Freiflächengestaltungsplanung gegen den Standort von Baum Nr. 3 auszutauschen bzw. umzupflanzen. Falls der Baum Nr. 1 die Beschädigung nicht übersteht, ist außerdem ein in Größe und Baumart gleicher neuer Baum zu pflanzen.

Hinweise zu Grenzabstand und Schutzzumfang:

Der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück, insbesondere dem Bürgersteig, kann bei den geplanten Ersatzpflanzungen nach Abstimmung mit unserer Fachabteilung unterschritten werden. Diese Entscheidung basiert einerseits auf der historischen Siedlungsgeschichte der Gemeinde, in der private Altbäume durch ihre straßennahe Position maßgeblich das Ortsbild geprägt haben. Andererseits resultiert sie aus

den erheblichen klimatischen und ökologischen Vorteilen, die mit der Beschattung des öffentlichen Raumes einhergehen.

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).

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen ist auch dann verpflichtend, wenn das Bauvorhaben, trotz erfolgter Baumfällungen, nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 500,- Euro pro Auflage festgesetzt.

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

Wir ersuchen die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung – vorbehaltlich einer Umsetzung der Änderungen - und die zusätzlichen Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Gemäß Eingabeplanung sind die Räume im Dachgeschoss entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) derzeit nicht als Aufenthaltsräume (Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen) geeignet.

In diesem Zuge weisen vorsorglich daraufhin, dass wenn in der Bauphase Änderungen im Dachgeschoss, aber auch im Kellergeschoss, vorgenommen werden die die GFZ erhöhen bzw. beeinflussen, wird eine Befürwortung über eine GFZ von 0,40 hinaus bzw. eine Befreiung von der GFZ nicht befürwortet werden!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau einer Stahlbetonwand + Einbau einer Stahlstütze in Bestandsgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
---------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau einer Stahlbetonwand sowie der Einbau einer Stahlstütze in die Bestandsgarage wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- **Vor** Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben - **siehe Anhang**.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten - **siehe Anhang**.
 - 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. **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

GRin Stöhr erkundigte sich in der letzten Bauausschusssitzung vom 23.10.2023, ob die Winterlinde bei der Wohnanlage in der Hans-Keis-Straße gerettet worden ist.

Herr Vital informiert, dass mit Schreiben vom 17.08.2023 uns das Landratsamt München informiert hat, dass Austauschpläne eingereicht worden sind und aus Sicht des Landratsamtes München keine neue Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erforderlich ist.

Da durch den Erhalt der Winterlinde ein Stellplatz weniger errichtet wird bzw. sich die Anzahl der Stellplätze für die Wohnanlage um einen Stellplatz reduziert, ist noch ein Stellplatznachweis durch den Antragsteller nachzureichen.

Eine Baugenehmigung wurde bis dato noch nicht erteilt.

Ebenso erkundigte sich **GRin Zechmeister** in der Bauausschusssitzung vom 23.10.2023 über den Sachstand bezüglich der ausstehenden bauaufsichtlichen Entscheidungen durch das Landratsamt München.

Herr Vital gibt bekannt, dass er diesbezüglich mit Frau Motschenbacher gesprochen hat. Da in einer der letzten Gemeinderatssitzungen um Auskunft über den Sachstand des Baumhauses auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 23a gebeten wurde, wurde das Ergebnis aus der bauaufsichtlichen Überprüfung durch das Landratsamt München vorgetragen.

Die Mail vom 23.11.2023 von Frau Motschenbacher zur bauaufsichtlichen Überprüfung:

„(...) Die Verfahrensfreiheit richtet sich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a Bayerische Bauordnung (BayBO). Voraussetzung hierfür ist, dass das Gebäude einen Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³ hat und nicht im Außenbereich ist. Beide Voraussetzungen sind erfüllt.

Im Gegensatz zu früheren Fassungen der BayBO ist für die Anwendung der Nr. 1a nicht mehr Voraussetzung, dass das Gebäude keinen Aufenthaltsraum (BayBO 1994; → Rn. 57), keine Toilette (BayBO 1994; → Rn. 56), keine Feuerungsanlage (BayBO 1998) enthält. Diese können bereits mit der Errichtung des Gebäudes oder später (s. insbes. Abs. 1 Nr. 2, Nr. 11) geschaffen werden (vgl. Kommentar Busse/Kraus/Lechner/Busse, 151. EL August 2023, BayBO Art. 57 Rn. 40-42). Insofern spielt die Nutzung des Gebäudes in **formeller** Hinsicht keine Rolle. Die Errichtung ist verfahrensfrei, sprich ohne Baugenehmigungsverfahren möglich. Einen etwaigen Bauantrag können wir daher nicht fordern.

Daneben sind grundsätzlich auch die materiellen Vorschriften einzuhalten (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Demnach befindet sich das Baumhaus außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie. Dies kann das Erfordernis einer sog. unechten Ausnahme (Art. 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung -BauNVO-) bzw. iso. Befreiung aufwerfen.

Wir sind zwischenzeitlich an die Vertreter der Bauherren, der RailAdventure GmbH, herantreten. Uns wurde mitgeteilt, dass derzeit noch keine Nutzung aufgenommen wurde. Ob und wie oft Besprechungen stattfinden, wurde noch nicht abschließend geklärt. Des Weiteren soll durch das Baumhaus u. a. zur Belebung des Wöllnerplatzes beigetragen und an die stillgelegte Isartalbahn erinnert werden. Wir haben der RailAdventure GmbH empfohlen an die Gemeinde heranzutreten, um das Projekt vorzustellen und ggf. etwaige weitere erforderliche Maßnahmen zu klären (...).“

GRin Zechmeister bittet um die Weiterleitung der Mail vom Landratsamt München zur bauaufsichtlichen Überprüfung.

Herr Vital sichert zu, dass er die Mail an den Gemeinderat weiterleiten wird.

GR Schroeder wollte noch wissen, ob die Abteilung Umwelt bei denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren beteiligt worden ist.

Herr Vital konnte diese Frage nicht beantworten und wird das Gremium in der nächsten Sitzung darüber informieren.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital