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

Sitzungsdatum:	Montag, 18.12.2023
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:35 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk	
Christine Eisenmann	
Dr. Andreas Most	Leitet in Vertretung als Vorsitzender die Bauausschusssitzung
Fabian Müller-Klug	
Holger Ptacek	
Benno Schroeder	
Marianne Stöhr	
Reinhard Vennekold	
Cornelia Zechmeister	

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund	entschuldigt, vertreten durch Zweiten Bürgermeister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich	entschuldigt, ohne Vertretung

1. Stellvertreter

Caroline Voit	Als Vertretung von Dr. Most entschuldigt

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 27.11.2023

4 Bürgerfragestunde

5 Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.11.2023

6 Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V und 4.1-0501/22/V zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage und einem Stellplatz auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
Hier: Austauschplan vom 09.11.2023

7 Antrag auf Baugenehmigung Bürgerhaus Pullach Nutzungsänderung Küche in zwei Büroräume auf dem Anwesen Heilmannstr. 2, Fl.-Nr. 12

8 Fragestunde der Ausschussmitglieder

9 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most 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 27.11.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.11.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18 Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.11.2023

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung des ehemaligen Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen entsprechend der beigefügten Beschreibung der Änderungsmaßnahmen vom 01.11.2023 wird nicht befürwortet.
   Für die Gemeinde Pullach i. Isartal ergeben sich aus dem vorgelegten 4. Änderungsantrag keine zusätzlichen Erkenntnisse die zu einer Befürwortung des Antrages führen würden, den die Ziffern 1-10 der Änderungsmaßnahmenbeschreibung entsprechen – wortgleich – der Änderungen aus dem 3. Änderungsantrag der im BA 28.03.2022 bzw. 20.06.2022 behandelt wurde!
   Die vom Bauausschuss gefassten Beschlüsse vom 14.09.2020, 26.07.2021, 28.03.2022 sowie 20.06.2022 behalten inhaltlich weiterhin Gültigkeit, da im Wesentlichen die Änderungsmaßnahmen der 4 eingereichten Änderungsanträge gleich sind bzw. nur geringfügig voneinander abweichen.

   Begründung:
   Der Gemeinde wurden inhaltlich zu dem Anwesen Badstr. 8+10 mittlerweile 4 Änderungsanträge eingereicht. Die wesentlichen Änderungsmaßnahmen der 4 eingereichten

Änderungsanträge sind dabei gleich bzw. weichen nur geringfügig voneinander ab. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat das gemeindliche Einvernehmen zu den ersten drei Änderungsanträgen ebenfalls aus den im wesentlichen gleichen Gründen verweigert.

Zur Chronologie der Änderungsanträge:
1. Änderungsantrag vom 19.07.2020 (Eingang 27.07.2020)
- Gem.-Az.: 0055/20
- LRA-Az.: 4.1-0758/20/V
- Behandlung im BA 14.09.2020
- Änderungsantrag wurde nicht befürwortet
- Verfahren eingestellt mit Bescheid vom 25.04.2022

2. Änderungsantrag vom 15.05.2021 (Eingang 09.06.2021)
- Gem.-Az.: 0054/21
- LRA-Az.: 4.1-0400/21/V
- Behandlung im BA 26.07.2021
- Änderungsantrag wurde nicht befürwortet
- Verfahren eingestellt mit Bescheid vom 25.04.2022

3. Änderungsantrag vom 19.07.2020 (Eingang 01.03.2022)
- Gem.-Az.: 0012/22
- LRA-Az.: 4.1-0252/22/V
- Behandlung im BA 28.03.2022
- Änderungsantrag wurde nicht befürwortet

Austauschplan zum 3. Änderungsantrag vom 14.05.2022 (Eingang 23.05.2022)
- Behandlung der Austauschplanung im BA 20.06.2022
- Austauschplanung wurde nicht befürwortet
- Verfahren läuft noch bzw. ist nicht abgeschlossen

4. Änderungsantrag vom 01.11.2023 (Eingang 23.11.2023)
- Gem.-Az.: 0061/23
- LRA-Az.: 4.1-0776/23/V
- Behandlung im BA 18.12.2023

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB, im FFH Gebiet Oberes Isartal (8034 371) sowie im Landschaftsschutzgebiet. Über den Bestand hinaus sind auf diesem Anwesen Badstr. 8+10 (Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18) keine weiteren Neubaumaßnahmen zulässig und widersprechen den öffentlichen Belangen nach § 35 Abs. 3 BauGB.

Dem vierten Änderungsantrag liegt zwar ein Freiflächengestaltungsplan vor, jedoch fehlen in diesem Plan wesentliche Darstellungen bzw. Vermaßungen, so dass anhand der vorgelegten Unterlagen eine Prüfung des Antrages nicht abschließend vollzogen werden kann.

Mangels Darstellung lässt sich insbesondere der im südwestlichen Bereich des Grundstücks geplante Carport mit einer extensiven Dachbegrünung von ca. 125 m² wegen fehlender vermassten Grundriss-, Schnitt- und Ansichtsplänen nicht beurteilen.
Im Übrigen ist die Errichtung der Carportanlage für 10 Stellplätze in der Baugenehmigung vom 04.10.2013 nicht genehmigt worden. In dieser Baugenehmigung wurden lediglich 10 offene Stellplätze genehmigt. Der Carport soll jetzt offensichtlich mit dem Änderungsantrag „mitgenehmigt“ werden, obwohl er in der Änderungsbeschreibung bzw. in der Vorhabensbezeichnung im Bauantragsformular überhaupt nicht als Antragsgegenstand aufgeführt wird.

Ebenso soll nach wie vor an der Badstraße eine Einfriedung errichtet werden, diese in den vorherigen Änderungsanträgen schon abgelehnt wurde. Aus den Plänen geht auch nicht hervor aus welchem Material und mit welcher Höhe die Einfriedung geplant ist. Auch lässt sich der geplante Beginn sowie das Ende der Einfriedung aus den Plänen nicht zweifelsfrei feststellen.
Ob eine Einfriedung bzw. wie die Einfriedung im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich der Wohnanlage geplant ist oder ob diese verworfen wurde, ist aus der vorgelegten Planung auch nicht zu erkennen. Jedenfalls wurde bei den vorherigen Änderungsanträgen schon einmal für diesen Bereich eine Einfriedung geplant.
Das gleiche gilt für die nördliche Mauer im Bereich der Zufahrt zu den überdachten Carports im nordwestlichen Bereich des Grundstücks sowie für den geplanten See im nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Auch hier lässt sich ebenso wenig Material und Höhe der Mauer sowie die Größe und Tiefe des Sees aus den Plänen herauslesen.

Außerdem fällt noch die Vergrößerung der versiegelten Zufahrtsfläche in östliche Richtung zu den überdachten Carports im nordwestlichen Bereich des Grundstücks negativ auf.

Zu dem soll nach wie vor das Oberflächenwasser zusammengeführt und zwischen den Gebäuden als offenes fließendes Wasser abgeleitet werden.

Die o.g. geplanten baulichen Veränderungen bzw. Neuerrichtungen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig.
Hinsichtlich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“ vom 18.02.1986, § 5 (1), bedarf es ebenso der Erlaubnis, „wer beabsichtigt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern (…)“. Davon sind die geplanten Maßnahmen allesamt betroffen. Neben der Landschaftsschutzgebietsverordnung müssen in diesem Zusammenhang auch die Rechtsvorschriften des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und die FFH-Richtlinie NATURA 2000, FFH-Gebiet 8034-371 Oberes Isartal, und deren geschützte Lebensräume sowie die eingetragenen Biotope der Biotopkartierung „Flachland“ und das Ökoflächenkataster angewendet werden. Teilweise sollen die baulichen Anlagen sogar darauf errichtet werden (s. insbes. Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020).

2. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, unabhängig von dieser erneuten Ablehnung des Änderungsantrages, dem Gremium bzw. der Gemeinde Pullach i. Isartal eine schriftliche Rückmeldung über den **aktuellen Sachstand** zu den zahlreichen bauaufsichtlichen Vergehen die begangen worden sind und zum Stand des beantragten Ordnungswidrigkeitsverfahren zu geben.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) **nach eingehender Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass gegen die eingereichte Planung naturschutz- und waldrechtliche Einwände bestehen und somit die Zustimmung zu versagen ist.** Die Begründung liegt in der weiterhin ungeklärten Rechtslage, die durch zahlreiche Änderungen, Abweichungen und Verstöße geprägt ist. Auf dieser unsicheren Grundlage ist eine Entscheidung für ein neues Bauantragsverfahren, das auf der bestehenden Historie aufbaut, nicht vertretbar. Zusätzlich erachten wir einige der beantragten Änderungsmaßnahmen als bereits umgesetzt. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Vorschriften der gemeindlichen Freiflächengestaltungssatzung in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurden.

   Wir verweisen diesbezüglich u. a. auf die Stellungnahmen, Anzeigen und Anträge der Umweltabteilung (s. Anlage), insbesondere auf die Schreiben mit den Aktenzeichen:

   - Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020
   - Az. Sg41_1735_21067 vom 23.07.2021

- Az. Sg41_1735_22106 vom 25.03.2022
- Az. Sg41_1735_22112 vom 15.06.2022
- Anzeige von wald- und naturschutzrechtlichen Verstößen, E-Mail v. 24.06.2021
- Az. 4.1-0400/21/V Protokoll Fr. Motschenbacher

Diese behalten in Bezug auf die vorliegende Planung weiterhin ihre Gültigkeit. Wir appellieren an das Gremium, die darin enthaltenen Inhalte bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Wir empfehlen den Antragstellern, vor einer erneuten Planung der Freiflächengestaltung nicht nur unsere Fachabteilung, sondern insbesondere die zuständigen Unteren Behörden der Bauaufsicht, des Naturschutzes sowie des Waldrechts (AELF Ebersberg) frühzeitig einzubeziehen. Die geltenden Rechtsvorschriften, darunter die Landschaftsschutzgebietsverordnung "Isartal" vom 18.02.1986, das Bayerische Waldgesetz (BayWaldG) und die FFH-Richtlinie NATURA 2000, FFH-Gebiet 8034-371 Oberes Isartal, müssen dabei ebenso beachtet werden wie die eingetragenen Biotope der Biotopkartierung "Flachland" und das Ökoflächenkataster. Beispielsweise soll der südliche Carport teilweise auf einem solchen Biotop errichtet werden.

Wir beantragen hiermit bei der Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung im Hinblick auf die o. g. wald- und naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften zu prüfen und gemäß der Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) bzw. Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in Genehmigungs- bzw. Bußgeldbescheide entsprechend aufzunehmen.

Unabhängig von dieser Stellungnahme möchten wir zusätzlich darum bitten, der Gemeindeverwaltung bzw. dem Gremium eine schriftliche Rückmeldung zum Stand der angezeigten Ordnungswidrigkeitenverfahren zu geben. (…)“

Hinweis an den Antragsteller:

Der Ausbau des Kalkofenberges ist für Ende 2024 einschließlich 2025 vorgesehen und kann dann für Auf- und Abfahrt nicht genutzt werden. Zur gewerblichen Nutzung (Baustellenverkehr, Sondernutzung, etc.) der Badstraße als Zuwegungen für das Bauvorhaben ist ein Durchführungsvertag erforderlich, welcher mit der Abteilung Finanzen/Liegenschaften abzustimmen beziehungsweise zu vereinbaren ist.

Im Bereich der beiden Ausfahrten sind entsprechend der RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Sichtdreiecke zum Schutz der Fuß- und Radfahrer aufzuerlegen. Die erforderliche Überprüfung ist auf Kosten des Antragstellers durch ein Sachverständigenbüro zu vollziehen.

Begründung:
Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist hier die Einsicht in den stark frequentierten Fuß- und Fahrradverkehr (Ausflugverkehr des Münchener Einzugsgebietes) auf der Badstraße bei einem größeren KFZ nur sehr erschwert möglich, sobald geplante Einfriedungen oder diverse Objekte (SUV, Mülltonnenhäuser, etc.) eine Höhe vom 1,00 m über der Oberkante der Straßenmitte überschreiten. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V und 4.1-0501/22/V zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit**

jeweils einer Garage und einem Stellplatz auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
Hier: Austauschplan vom 09.11.2023

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 09.11.2023 zum Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V und 4.1-0501/22/V zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage und einem Stellplatz wird weiterhin nicht befürwortet.

   Begründet wird dies damit, dass der Stellplatz zwischen den beiden Häusern sowie die beiden Garagen mit Carport westlich von Haus 1 aus der nördlichen Zufahrt angefahren werden. Die Zufahrt wird entsprechend der Austauschplanung im Freiflächenplan mit einem vollflächigen und sickerfähigen Plattenbelag geplant.
   Gemäß der rechtsgültigen Freiflächengestaltungssatzung müssen nach § 3 Abs. 4 Zufahrten die länger als 6 m sind mit geeigneten Fahrspuren ausgebildet werden (siehe auch Ziffer 4.).
   Im Übrigen wurde in der Beschlussabschrift vom 23.10.2023 auch schon darauf hinge-wiesen, die inhaltlich weiterhin Gültigkeit behält.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 4 der Freiflächengestaltungssatzung wird wegen Errichtung einer Zufahrt mit einem vollflächigen und sickerungsfähigen Plattenbelag anstatt von geeigneten Fahrspuren bei Zufahrten die länger als 6 m sind nicht erteilt.

3. Im Lageplan (Freiflächenplan) ist das Grundstück in 3 Grundstücke aufgeteilt. Dabei ist nicht ersichtlich, ob es sich hierbei um eine geplante Realteilung oder um eine Aufteilung innerhalb einer WEG handelt.
   Das Landratsamt München wird gebeten, vom Antragsteller eine Stellungnahme bzw. eine Klarstellung welche Teilung des Grundstücks geplant ist nachzufordern.
   Vorsorglich weist die Gemeinde Pullach darauf hin, dass einer Realteilung nicht zugestimmt wird, weil dadurch die GRZ / GFZ bei dem „Grundstück 1“ mit einer Fläche von 495 m² und dem „Grundstück 2“ mit einer Fläche von 465 m² erheblich überschritten werden würde.
   Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ wird nicht erteilt bzw. nicht in Aussicht gestellt werden.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen zu den zur Fällung beantragten Bäumen, allerdings wurden in der vorgelegten Planung die Auflagen aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_23429 vom 19.10.2023 noch immer nicht umgesetzt und in den eingereichten Plänen nicht geändert.**

   Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht besprochen.

   Folgende Auflagen aus obig genannter Stellungnahme werden hiermit nochmals zusammengefasst:
   - Für die Fällung der drei Nadelbäume muss ein adäquater Ersatz mit drei Laubbäumen I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche) als Hochstamm 4xv.mDb, 20-25 cm erfolgen. Diese Bäume sind im FFP bereits eingezeichnet, allerdings müssen die Angaben zu den Bäumen noch ergänzt werden (Baumart I. WO) und die Lage der beiden westlichen Bäume etwas entzerrt werden, damit für die Bäume auch

in Zukunft eine natürliche Kronenentwicklung möglich ist (Abstand mind. 10 Meter). Allein die Angabe „heimischer Laubbaum“ genügt nicht.

- Für den Bereich des jetzt neu geplanten Stellplatzes am östlichen Gebäude ist zu bedenken, dass gem. Freiflächengestaltungssatzung § 3 (4) bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen. Damit würde der gesamte nördliche Bereich des Grundstücks deutlich entsiegelt werden. Dies muss unbedingt in den vorgelegten Planungen geändert werden und der Umweltabteilung zur Überprüfung neu vorgelegt werden.

- Eine Änderung hat sich bezüglich der nördlich angrenzenden Thujen-Hecke auf dem Flurstück 131/5, Margarethenstr. 4, ergeben. Die überalterte und zum Teil bereits abgestorbene Thujen-Hecke wurde auf Antragsstellung der Grundstückseigentümerin zur Fällung und zur Neupflanzung mit Bescheid Az.: Sg44_1735_23667 vom 30.11.2023 genehmigt. Insofern reduziert sich der geschützte Baumbereich und vor allem der Verbau einer Wurzelbrücke auf den vorderen Zufahrtsbereich. Auch der in der NO-Ecke des Grundstücks stehende Nachbarbaum Fichte muss weiterhin geschützt werden.

Die in den Stellungnahmen Sg41_1735_22019 vom 15.06.22, Sg41_1735_22029 vom 19.09.22 und Sg41_1735_23429 vom 19.10.2023 aufgeführten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dies betrifft vor allem die an der NW-Grenze des Grundstücks stehenden sehr schönen Nachbarbäume. Hierzu ist auch im genehmigten Freiflächengestaltungsplan und in der Baugenehmigung vom 16.05.23 ausdrücklich auf die Bedeutung der Bäume und deren Schutz durch das vorhandene Pflaster und den Einbau einer Wurzelbrücke hingewiesen.

Im aktuell eingereichten Lageplan sind jetzt drei Nadelbäume an der westlichen Grundstücksgrenze zur Fällung beantragt:

- Die Fichte und Serbische Fichte mit einem Stammumfang von 217 cm und 85 cm wurden bereits in der Stellungnahme aus dem letzten Jahr zur Fällung freigegeben.
- Zusätzlich zu den Fichten wurde mit dem aktuellen Änderungsantrag die ebenfalls auf der W-Seite stehende Kiefer, Stammumfang 204 cm, zur Fällung beantragt. Im genehmigten Freiflächenplan sind die beiden Fichten und die Kiefer noch als geschützt mit den entsprechenden Baumschutzmaßnahmen eingezeichnet. Nach einer neuerlichen Inaugenscheinnahme der Kiefer wurde heute evident, dass sich die Vitalität des Baumes seit letztem Jahr eher verschlechtert hat. Viele Kiefern reagieren auf lang anhaltende Trockenheit mit Vergilbungen der Nadeln und werden schütter (siehe Fotos). Die Lebenserwartung des Baumes wird sich dadurch erheblich verkürzen. Für den geplanten Neubau des Gebäudes und der dazugehörigen Garagen muss ein nicht unerheblicher Eingriff in den Wurzelraum stattfinden, um den Baum zu schützen. Dies führt allerdings auch zu einem Wurzelverlust und damit zusätzlich zu einer Schwächung des Baumes. Daher wird der Fällung der Kiefer von Seiten der Umweltabteilung zugestimmt.
- Für die Fällung der drei Nadelbäume muss ein adäquater Ersatz mit drei Laubbäumen I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche) als Hochstamm 4xv.mDb, 20-25 cm erfolgen. Diese Bäume sind im FFP bereits eingezeichnet, allerdings müssen die Angaben zu den Bäumen noch ergänzt werden und die Lage der beiden westlichen Bäume etwas entzerrt werden, damit für die Bäume auch in Zukunft eine natürliche Kronenentwicklung möglich ist (Abstand mind. 10 Meter).

Abb. 1 u. 2: Kiefer an der W-Seite mit Vergilbung und Nadelverlust

- Für den Bereich der neu geplanten Garage und des Carports am östlichen Gebäude ist zu bedenken, dass gem. Freiflächengestaltungssatzung § 3 (4) bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen. Damit würde der gesamte nördliche Bereich des Grundstücks deutlich entsiegelt werden.

An der Nordwestecke des Grundstücks stehen auf der Seite des Nachbargrundstücks Münchener Str. 12 zwei Linden und eine Buche. Die Bäume ragen mit ihren Kronen und dem Wurzelbereich weit in das Grundstück des Antragsstellers. Die Bäume sind sehr vital und unbedingt erhaltenswert (s. Abb. 3). Im Bereich der Grundstückszufahrt ist jedoch ersichtlich, dass es durch das Wurzelwachstum der Linden schon zu Anhebungen im Pflasterbereich gekommen ist (s. Abb. 4). Wie im genehmigten FFP (blaue Schraffur) und neu eingereichten Lageplan vermerkt, muss das bestehende Pflaster während der Bauphase als Wurzelschutz erhalten bleiben. Siehe hierzu die ausführlich beschriebenen Baumschutzmaßnahmen in der Baugenehmigung Az. 4.1-0499/22V vom 16.05.23 unter 3.1.11 bis 3.1.15.

Abb. 3: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück

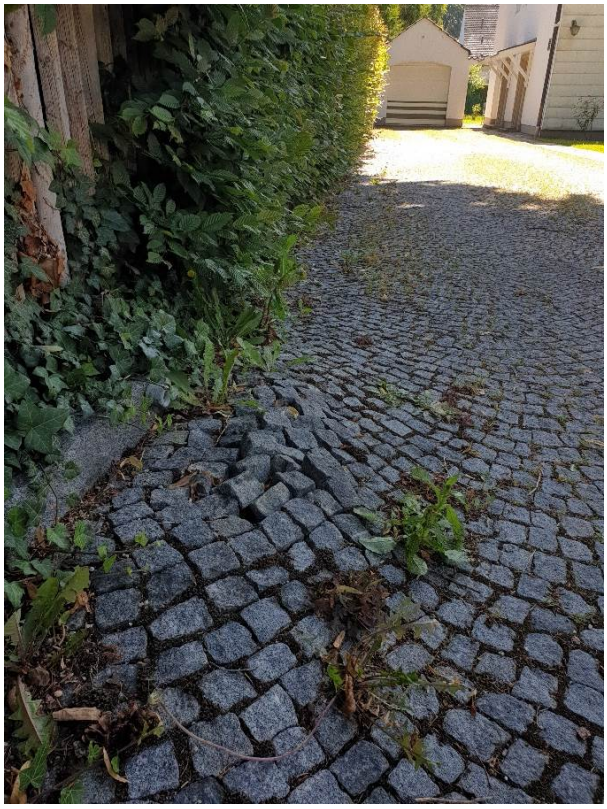

Abb. 4: Anhebungen des Pflasters

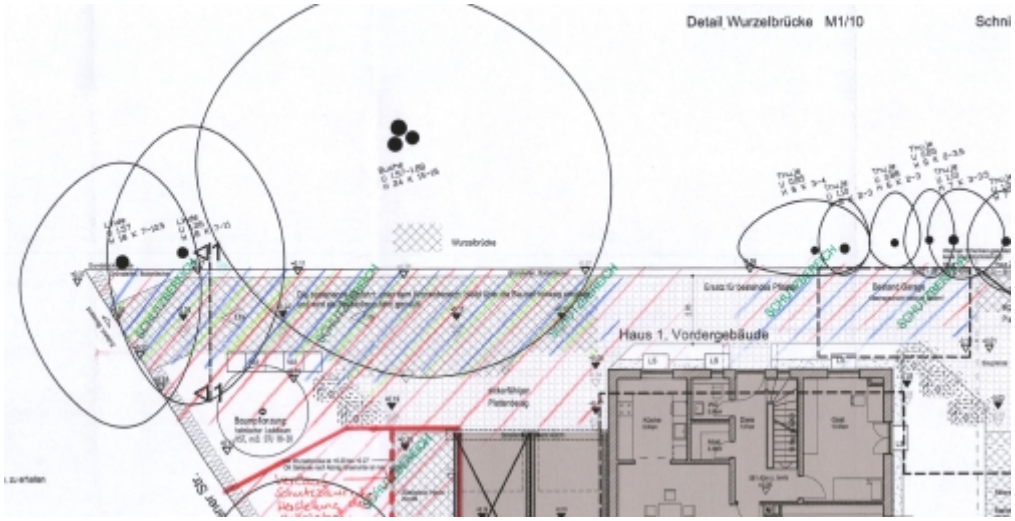

Abb. 5: Auszug aus dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan

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

1. **Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Fichte, Serbische Fichte und Kiefer werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung 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 und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber 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.
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. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.

Die im Baumbestandsplan dargestellten Ersatzpflanzungen bei Haus 1 und 2 müssen noch in der Legende genauer bezeichnet werden und es müssen klimaangepasste Laubbäume I. Wuchsordnung (siehe Empfehlungsliste „Positivliste“) gewählt werden.

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

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 und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

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.

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung 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 1000,- Euro je Baum festgelegt werden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung Bürgerhaus Pullach Nutzungsänderung Küche in zwei Büroräume auf dem Anwesen Heilmannstr. 2, Fl.-Nr. 12

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung beim Bürgerhaus Pullach zur Nutzungsänderung von Küche in zwei Büroräume wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird wegen Nichterrichtung eines zusätzlichen Stellplatzes erteilt.
   Der Stellplatznachweis wurde bei der Baugenehmigung für die max. Vollauslastung (1-2 mal jährlich) geführt, so dass in der Baugenehmigung 113 Stellplätze beauflagt worden sind.
   Die Belegung der Büros findet in der Regel im „Normalbetrieb“ innerhalb der üblichen Arbeits- bzw. Geschäftszeiten statt für den in der Baugenehmigung 78 Stellplätze ermittelt wurden sind. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung beantragt.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital berichtet, dass vom Landratsamt München ein Schreiben vom 12.12.2023, Az.: 4.1-0095/23/N über noch zusätzlich vier erforderliche Befreiungen zum Bauvorhaben Edeka / Lidl eingegangen ist über die die Gemeinde noch entscheiden muss.
Diese sind im Einzelnen:

- von Festsetzung Nr. A.2.1 – wegen Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere ca. 2,0 m, durch die Post- und Lottostation
- von Festsetzung Nr. A.4.1 – wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 2,00 m auf einer Länge von ca. 4,00 m, durch die Errichtung einer Aktionsbox nach Norden
- von Festsetzung Nr. A.4.1 – wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 2,00 m auf einer Länge von ca. 3,50 m, durch die Errichtung einer Aktionsbox nach Süden
- von Festsetzung Nr. A.5.1 – wegen Errichtung eines Pultdaches im Bereich des überdachten Pausenbereiches anstelle eines Flachdaches.

Das Gremium nimmt die o.g. Befreiungen zur Kenntnis, ist damit einverstanden und ermächtigt zugleich die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A., dass diese auf dem Bürowege behandelt werden können.

GR Schroeder wollte in der Bauausschusssitzung am 27.11.2023 noch wissen, ob die Abteilung Umwelt beim denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Errichtung des Baumhauses am Großhesseloher Bahnhof beteiligt worden ist.

Herr Vital gibt bekannt, dass die Abteilung Umwelt nicht beteiligt worden sind.

Vorsitzender Dr. Andreas Most Zweiter Bürgermeister	Schriftführung Alfred Vital