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

Sitzungsdatum:	Montag, 11.03.2024
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	
Fabian Müller-Klug	
Dr. Michael Reich	ab TOP 5 anwesend
Benno Schroeder	
Marianne Stöhr	
Reinhard Vennekold	

1. Stellvertreter

Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Holger Ptacek	entschuldigt, ohne Vertretung
Cornelia Zechmeister	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 Bauausschusssitzung vom 19.02.2024

4 Bürgerfragestunde

5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen: Variante 1, Variante 2, Variante 4, Variante 3 mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstr. 9, Fl.-Nrn. 439/26, 439/58

6 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 108, Fl.-Nr. 370/4

7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0621/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Anwesen Gistlstr. 45, Fl.-Nr. 237/125
Hier: Carportänderung, Balkon, Pool

8 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 / Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
1) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
2) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
3) Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB für das Anwesen Rosenstraße 13 (Fl.-Nr. 438/23 / Aktenzeichen Landratsamt München: 4.1-0618/23/V)

9 Fragestunde der Ausschussmitglieder

10 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 19.02.2024

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.02.2024.

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen: Variante 1, Variante 2, Variante 4, Variante 3 mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstr. 9, Fl.-Nrn. 439/26, 439/58

Beschluss:

1. **Frage zu Variante 1:**
   Ist die vorgelegte Variante 1 wie dargestellt und berechnet bauplanungsrechtlich zulässig?

   In dieser Planungsvariante ist geplant die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 439/26 und 439/58 zu verschmelzen und anschließend wieder real in 2 gleichgroße Grundstücke zu je 1.149,50 m² zu teilen.
   Unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ / GFZ wird auf jedem Grundstück die Errichtung von einem Einfamilienhaus mit 3 Stellplätze vorgesehen.
   Die vorgelegte Planungsvariante 1 ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig und wird unter Einhaltung der Bedingungen aus den Stellungnahmen der beiden Fachabteilungen Umwelt (siehe Ziffer 5.) und Bautechnik (siehe Ziffer 6.) befürwortet.

2. **Fragen zu Variante 2:**
   Frage 1:
   Ist die vorgelegte Variante 2 wie dargestellt und berechnet bauplanungsrechtlich zulässig?

In dieser Planungsvariante ist geplant die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 439/26 und 439/58 zu verschmelzen und anschließend wieder real in 4 gleichgroße Grundstücke zu je 574,75 m² zu teilen.
Unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ / GFZ wird auf jedem Grundstück die Errichtung von einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätze vorgesehen.
Die vorgelegte Planungsvariante 2 ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig und wird unter Einhaltung der Bedingungen aus den Stellungnahmen der beiden Fachabteilungen Umwelt (siehe Ziffer 5.) und Bautechnik (siehe Ziffer 6.) befürwortet.

Frage 2:
Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie (Ost) durch das Bauteil Garage um 2,50 m in Aussicht gestellt werden?

Die an Bedingungen geknüpfte Befürwortung des geplanten Vorhabens in Frage 1 beinhaltet auch die Zustimmung für die beantragte Befreiung. Unter Einhaltung der genannten Auflagen (siehe Ziffer 5. und 6.), kann die Errichtung der geplanten Garagen von Haus 1b und Haus 2b um 2,50 m innerhalb des festgesetzten Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie in Aussicht gestellt werden.
Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird von Ziffer A.8.a des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. **Frage zu Variante 3:**
Frage:
Ist die vorgelegte Variante 3 mit Tiefgarage und PKW-Aufzug wie dargestellt und berechnet bauplanungsrechtlich zulässig?

In dieser Planungsvariante ist geplant die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 439/26 und 439/58 zu verschmelzen. Anschließend könnte es wieder real in 4 gleichgroße Grundstücke zu je 574,75 m² zu teilen werden oder es könnte auch ein großes „WEG-Grundstück“ bleiben. D.h., dass bei dieser Planungsvariante eine Realteilung nicht unbedingt erforderlich ist.
Unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ / GFZ wird die Errichtung von 4 Doppelhaushälfte mit einer Tiefgarage von 12 Stellplätzen, Fahrradabstell- und Müllplatz sowie 1 PKW-Aufzug vorgesehen.
Die vorgelegte Planungsvariante 3 ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig und wird unter Einhaltung der Bedingungen aus den Stellungnahmen der beiden Fachabteilungen Umwelt (siehe Ziffer 5.) und Bautechnik (siehe Ziffer 6.) befürwortet.

4. **Frage zu Variante 4:**
Frage 1:
Ist die vorgelegte Variante 4 wie dargestellt und berechnet bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Planungsvariante 4 ist geplant das Grundstücke Fl.-Nr. 439/26 mit 880 m² unverändert zu lassen. Das Grundstück Fl.-Nr. 439/58 wird in ein Grundstück „a“ zu 800 m² und in ein Grundstück „b“ zu 619 m² real geteilt.
Unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ / GFZ wird auf jedem Grundstück die Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garagen vorgesehen.
Die vorgelegte Planungsvariante 4 ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht für das Grundstück Fl.-Nr. 439/26 sowie für das Grundstück Fl.-Nr. 439/58 – Teil „a“ und „b“ zulässig und wird unter Einhaltung der Bedingungen aus den Stellungnahmen der beiden Fachabteilungen Umwelt (siehe Ziffer 5.) und Bautechnik (siehe Ziffer 6.) befürwortet.

5. Über die gestellten Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen teilweise naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.**

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

Zusammenfassung und Empfehlung einer Variante:

Jede der eingereichten Varianten hat ihre Vor- und Nachteile bezüglich der naturschutzfachlichen Fragestellungen, die unten ausführlich erläutert werden.
Die Variante 4 bietet durch die Größe und Lage der Häuser die weitesten Abstände zu den erhaltenswerten Bestandsbäumen und damit die geringsten Eingriffe. Lediglich die Problematik der Grundstückszufahrt und Lage der Stellplätze müsste durch Verschiebung nach W gelöst werden. Eine geplante Zufahrt innerhalb des Kronentraufs der großen Buche in der Fritz-Gerlich-Str. ist auf keinen Fall möglich.
Die Variante 2 wäre die schlechteste Variante, da die Häuser aufgrund ihrer Größe sehr nah am Baumbestand stehen und durch die Lage der hinteren Häuser und deren Stellplätze einen enormen Flächenverbrauch allein für Zufahrten benötigen.
Detailfragen, wie unter anderem die Verlegung der Sparten und die Freiflächengestaltung, müssten ohnehin erst bei konkreten Bauanfragen gelöst werden.

Einleitende Feststellungen zum Grundstück:

Das in der Vergangenheit nur sehr locker bebaute Grundstück besitzt einen zum Teil sehr alten Baumbestand, bestehend aus mehreren Linden in der NW-Ecke und Waldkiefern in der SO-Ecke, der nach Möglichkeit unbedingt erhalten werden sollte. Teilweise sind Bäume aufgrund ihrer Vitalität oder Wuchsform auch nicht als erhaltenswert einzustufen (Birke Nr. 240), stehen im Baufeld (Kiefer Nr. 239), wurden aus Verkehrssicherungsgründen per Genehmigungsbescheid bereits gefällt (Esche Nr. 236) oder fallen aufgrund ihrer Größe noch nicht unter die Baumschutzverordnung. Neben der Größe der Versiegelung des Grundstücks sollte daher aus naturschutzfachlichen Gründen die Variante mit dem geringsten Eingriff in den Baumbestand bevorzugt werden. Bauplanungsrechtliche Fragen bleiben hiervon unberührt.
Durch die Größe, Lage und Ausrichtung des Grundstücks besteht zudem die Möglichkeit, durch Verschiebung von Gebäuden und Garagen die Abstände zu den Bestandsbäumen zu erhöhen und damit die Eingriffsstärke zu verringern. Dies betrifft vor allem Abgrabungen und Verbaumaßnahmen im Wurzelbereich.
Die im Baumbestandsplan und bei den Varianten dargestellten Ersatzpflanzungen E01 und E02 bestehend aus einer Pflaume und einem Apfelbaum sind nicht ausreichend, um die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand zu kompensieren und um die Festsetzungen im B-Plan Nr. 01 „Großhesselohe“ zu erfüllen. Die Bäume müssen durch Laubbäume I. Wuchsordnung ersetzt werden (siehe Empfehlungsliste Gehölze).

Variante 1:

- Diese Variante mit zwei Einfamilienhäusern hält den Grad der Versiegelung relativ gering.
- Die Anlage von nur jeweils drei Stellplätzen erlaubt großzügige Freiflächen und Gartenanlagen (im ggs. zu Variante 2).
- Die Lage des südlichen Hauses müsste allerdings entweder nach W oder N verschoben werden, um einen größeren Abstand zu der sehr großen Waldkiefer Nr. 241 herzustellen. Bei der geplanten Lage des Hauses wäre ein starker Eingriff in den Wurzelraum unvermeidbar, der sich bei alten Kiefern trotz Wurzelvorhang und beispielsweise Berliner Verbau nur schwer kompensieren lässt.

- Der schön entwickelte und erhaltenswerte Jungbaum Buche Nr. 233 könnte stehen bleiben und angerechnet werden (siehe Baumbestandsplan).
- Der Abstand des nördlichen Hauses zur westlichen Lindengruppe erscheint ausreichend, um keine Schäden an den Bäumen zu verursachen. Trotzdem wird hier ein Wurzelvorhang und Verbau notwendig sein.

Variante 2:

- Ähnlich wie Variante 1 ausgerichtet, allerdings aus zwei Doppelhäusern bestehend.
- Dadurch höhere Anzahl an Stellplätzen, lange Zufahrten für die hinteren Häuser und damit verbunden mehr Flächenversiegelung.
- Der Abstand zur Waldkiefer Nr. 241 und zur Linde Nr. 301 ist viel zu gering, dadurch Schäden und Eingriffe in den Baumbestand unvermeidbar.
- Es müsste geprüft werden, ob die Lage der Häuser verschoben werden kann.
- Für den Jungbaum Nr. 233 gilt gleiches wie unter Variante 1.

Variante 3:

- Ausrichtung der Häuser genauso wie in Variante 2 aber mit TG. Dadurch mehr oberirdische Freifläche und weniger Versiegelung. Durch den Bau eines Aufzuges keine lange Anfahrrampe und geringerer Flächenverbrauch.
- Allerdings auch hier sehr enge Abstände zum Baumbestand, siehe Variante 2.
- Daher Verschiebung der Häuser notwendig und auch möglich, da keine oberirdischen Garagen.

Variante 4:

- Größere Versiegelung durch mehr Stellplätze.
- Größtmögliche Abstände zum Baumbestand, daher förderlich für den Baumerhalt. Lediglich das südwestliche Haus müsste etwas nach S verschoben werden, um einen größeren Abstand zur Lindengruppe zu bekommen.
- Allerdings Konflikte mit dem gemeindlichen Baumbestand in der Fritz-Gerlich-Str. Zufahrt zum SW-Haus so nicht möglich. Die große Buche Nr. 168 würde bei dieser Ausrichtung unmittelbar am Stamm und innerhalb des Kronentraufs überfahren werden.
- Nur möglich bei einer Verschiebung der Zufahrt nach W an die Grundstücksgrenze und einer maximalen Breite von drei Metern. Außerdem wäre hier der Einbau einer Wurzelbrücke mit Wurzelabsaugung zwingend und müsste durch eine baumfachliche Aufsicht begleitet werden.
- Auch die Verlegung der Sparten müsste bei dieser Variante rechtzeitig geplant werden und diese ebenfalls im Bereich der Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze eingebaut werden oder von der Seite der Marienstr. aus erfolgen.
- Außerdem müsste der junge Straßenbaum Nr. 169 entfernt werden. Eventuell ist hier eine Verpflanzung möglich. Eine Kompensation müsste auf dem Grundstück erfolgen.

Abb. 1 und 2: große Buche Nr. 168 mit danebenstehendem Jungbaum Nr. 169; mögliche Lage der Grundstückszufahrt unmittelbar an W-Grenze für Variante 4

Abb. 3 und 4: erhaltenswerte Linden-Gruppe im W und Waldkiefer Nr. 241

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 Bauvorhabens zur Fällung beantragte Kiefer Nr. 239, Birke Nr. 240 und Buche Nr. 237 werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**

2. **Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. b Bebauungsplan Nr. 01 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. Allerdings müssen wie oben beschrieben die Baumarten und Größen der Ersatzpflanzungen Nr. E01 und E02 durch Bäume I. WO in der Größe Hochstamm, 3xv.mDb., 18-20 cm ausgetauscht werden. Allein durch die geplanten Obstbäume ist keine ausreichende Kompensation gegeben.**

3. **Außerdem muss für die Fällung der Esche Nr. 236 lt. Genehmigungsbescheid Az.: Sg44_1735_24621 vom 22.02.2024 noch ein Laubbaum I. WO (z.B. Baumhasel, Walnuss, Silberlinde) gepflanzt werden und in der Planung im Baumbestandsplan, bzw. im später vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan eingetragen werden.**

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.

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 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.
4. **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.
5. 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.

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. (…)“

6. Über die gestellten Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses:
„(…) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.

- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

- Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen.

- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **15.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

- **Allgemeine Erschließung** zu der jeweiligen Planungsvariante:

Variante 1:
Diese Variante sieht die allgemeine Erschließung (Zuwegung und Sparten) über die Marienstraße vor. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese in der Form umgesetzt werden.

Variante 2:
Diese Variante sieht die allgemeine Erschließung (Zuwegung und Sparten) über die Marienstraße vor. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese in der Form umgesetzt werden.

Variante 3:
Diese Variante sieht die allgemeine Tiefgaragen-Erschließung (Zuwegung und Sparten) über die Marienstraße vor. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese in der Form umgesetzt werden.

Variante 4:
Diese Variante sieht die Erschließung (Zuwegung und Sparten) für die Flur-Nr. 439/58-Teil a über die Fritz-Gerlich-Straße vor. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese wegen der bestehenden und absolut erhaltenswerten Alleebäume in der Form nicht umgesetzt werden.
Mögliche Lösung zur Realisierung:
Die Zufahrt (max. 3 m) ist zu Lasten eines neu gepflanzten Alleebaumes auf die westliche Grundstücksgrenze zu verschieben – Ersatzpflanzung nötig.
Sämtliche Abgrabungen (Zufahrt und Sparten) müssen mittels eines Saugbaggers unter Begleitung eines Sachverständigen erfolgen.
Im Bereich der Zufahrt sind zum Schutz der Wurzeln der Buche eine Wurzelbrücke zu ver-bauen.
Die Maßnahmen sind durch eine von dem Antragsteller zu beauftragenden Fachfirma aus-zuführen. Die Firma ist vor Baubeginn der Gemeinde zu benennen.
Sämtliche Kosten hierzu sind durch den Antragsteller zu tragen.

Diese Variante sieht die Erschließung (Zuwegung und Sparten) für die Flur-Nr. 439/58-Teil b und 439/26 über die Marienstraße vor. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese in der Form umgesetzt werden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 108, Fl.-Nr. 370/4**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses wird nicht befürwortet.
   Insbesondere führen naturschutzfachliche Bedenken zu der Ablehnung des Antrages, da die geplante Erschließung bzw. Zufahrt der Tiefgarage aus der Wolfratshauser Straße nur umgesetzt werden kann, wenn ein gemeindlicher Alleebaum gefällt wird. Dieser erforderlichen Fällung wird nicht zugestimmt. Beide Fachabteilungen Umwelt und Bautechnik haben in ihrer Stellungnahme die Fällung abgelehnt (siehe Ziffer 4. und 5.).
   Ebenso wurde in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt die Fällung von zwei gesunde, etwa 45 Jahre alte Hainbuchen nicht zugestimmt, die wegen der Errichtung der Tiefgaragenrampe gefällt werden müssten (siehe Ziffer 4.).

Ein weiterer Ablehnungsgrund ist, dass der Stellplatz 3 in der Tiefgarage nicht die entsprechenden Normmasse nach der GaStellV aufweist und dadurch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht nachgewiesen wurde.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Wärmedämmverbundsystems um 12 cm im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke (Ziffer Nr. 1 A.4), wegen Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon im Dachgeschoß (Ziffer Nr. 1 A.4) sowie wegen Errichtung der neuen Tiefgarage teilweise und der Tiefgaragenrampe komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer Nr. 1 A.4) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 von § 3 Abs. 5 der Freiflächengestaltungssatzung wegen der Unterschreitung der mind. erforderlichen 1,0 m Erdüberdeckung bei Tiefgaragen wird nicht erteilt.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) nach sorgfältiger Prüfung möchten wir Ihnen den aktuellen Stand bezüglich des Bauvorhabens mitteilen. Seitens der Umweltabteilung haben wir folgende naturschutzfachliche Bedenken, die zur **Ablehnung des Antrags** führen:

    1. Die vorgeschlagene Verlegung der Grundstückseinfahrt würde in gemeindlichen Grund, den Verkehrsraum und den Grünstreifen eingreifen. Dies hätte zur Folge, dass ein Gemeindebaum an der Wolfratshauser Straße entfernt und die Fläche neu versiegelt werden müsste. Es ist unklar, ob diese Maßnahmen im Hinblick auf Versorgungsleitungen und Anschlüsse abgestimmt wurden. Ebenfalls fehlen Maßnahmen zum Ersatz des Gemeindebaumes bzw. Rückbau der alten Zufahrt.

    2. Die geplante Fällung von zwei gesunden, etwa 45 Jahre alten Hainbuchen auf dem Anwesen ist nicht durch den Bau einer beheizbaren Rampe zu rechtfertigen, insbesondere da diese Rampe etwa 3 Meter von den Bäumen entfernt wäre.

    3. Die Eingriffe in den Baumbestand wurden nicht mit unserer Fachabteilung abgestimmt.

    Wir bitten die Antragsteller daher, diese Punkte in ihre Planungen einzubeziehen und entsprechende Änderungen vorzunehmen. Gerne stehen wir für weitere Absprachen und Klärungen zur Verfügung.

    Bitte beachten Sie, dass sich die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen bezieht. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (…)“

5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

    - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.

    - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren

werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

- Der **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.

- **Zur Erschließung der Tiefgarage und der Sparten:**
  Die Erschließung (Zuwegung und Sparten) erfolgt hier über die Wolfratshauser Straße. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese wegen der bestehenden und erhaltenswerten Alleebäume nicht umgesetzt werden.

  Mögliche Lösung zur Realisierung:
  - Die Tiefgaragen-Zufahrt (max. 8 m) ist hier nur unter Bewilligung zur Fällung eines Alleebaumes möglich – Ersatzpflanzung nötig.
  - Die Zufahrt kann aus der gegebenen Höhensituation der Straße nicht behindertengerecht (<6% Gefälle) und entsprechend DIN-gerecht oder Fahrzeugspezifisch (tiefergelegte Kfz) ausgeführt werden.
  - Sämtliche Kosten zur Erschließung (Zuwegung und Sparten) und Baum-Ersatzpflanzung sind durch den Antragsteller zu tragen.

- 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 **10.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Hinweis ans Landratsamt München:
Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal ist eine Tiefgaragenrampe mit einer Rampenneigung von 25% sehr grenzwertig und nicht für alle Autos nutzbar (Sportwagen bzw. tiefergelegte KFZ)

Hinweis an den Antragsteller:
Eine Befreiung zur Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems kann isoliert betrachtet außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0621/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Anwesen**

Gistlstr. 45, Fl.-Nr. 237/125
Hier: Carportänderung, Balkon, Pool

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0621/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses wird hinsichtlich der Änderung des Carports, der Errichtung eines Balkons und eines Pools befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) durch Errichtung eines überdeckten Freisitzes (entsteht durch den neu geplanten Balkon) um ca. 10 m² GF auf eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4215 Fläche (Ziffer A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
   „(…) nach sorgfältiger Prüfung möchten wir Ihnen mitteilen, dass **keine naturschutzrechtlichen Einwände** gegen die eingereichte Planung bestehen.

   Zusätzliche Bestimmungen:

   1. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzung 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. Zur Sicherstellung der Einhaltung der baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 500,- Euro pro Ersatzbaum festgesetzt.

   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 weitere rd. **40 m²** Boden verloren. Der Versiegelungsgrad liegt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenanlagen bei rund 40 %.

   Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

Bitte beachten Sie, dass sich die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen bezieht. 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: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	**12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 / Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)** **1) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB** **2) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB** **3) Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB für das Anwesen Rosenstraße 13 (Fl.-Nr. 438/23 / Aktenzeichen Landratsamt München: 4.1-0618/23/V)**

Beschluss:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.
   Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 1-12 vom 12.03.2024“ dargestellt (**siehe Anlage**).

   Das Ziel der Planung sollte aus Sicht des Bauausschusses sein, durch eine Überarbeitung der Festsetzungen – insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung und der Nebenanlagen – die städtebauliche Struktur und das harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Wohnsiedlung Großhesselohe als Villensiedlung zu erhalten. Um der heutigen Grundstückssituation sowie neuen Forderungen der Gesetzgebung gerecht zu werden, aber auch um eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu erzielen, die den Charakter Pullachs bewahrt, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu überarbeiten.
   Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes sollten sich insbesondere beziehen auf:

   - die Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp)
   - die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximaler Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe
   - Anrechenbarkeit von Bauteilen und Räumen auf die Grund- und Geschossfläche (z.B. Erker, Dachgeschossausbauten, Anwendbarkeit der aktuellen BauNVO)
   - die Zulässigkeit von Nebenanlagen (wie z. B. Pools) außerhalb der Bauräume
   - Beschränkung der Bodenversiegelung
   - gestalterische Vorgaben zu Dachformen
   - Regelungen über Zufahrtslängen und Tiefgaragen

- die Berücksichtigung von Themen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und des Präventionsschutzes in der Bauleitplanung

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

2. Darüber hinaus empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel zu beschließen dass,

    1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
    2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

3. Des Weiteren empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB für das Anwesen Rosenstraße 13 (Fl.-Nr. 438/23 / Aktenzeichen Landratsamt München: 4.1-0618/23/V) beim Landratsamt München zu beantragen.

Hinweis zu Ziffer 2) und 3):
Über die Ziffern 2) und 3) wurde nicht abgestimmt, da das Gremium dem Vorschlag der Verwaltung folgte, dass keine Veränderungssperre erlassen und auch keine Zurückstellung des Baugesuches beantragt werden soll, da der Vertreter des Antragsstellers mit E-Mail an das Landratsamt München vom 08.03.2024 auf den Eintritt der Genehmigungsfunktion verzichtet und das Bauvorhaben ruhend gestellt hat. Zudem beabsichtigt der Antragsteller eine einvernehmliche Lösung mit der Gemeinde zu finden und den Bauantrag dementsprechend anzupassen.
Dies erfolgte bei der Abstimmung zu Ziffer1) mit konkretem Verweis. Damit gelten die Ziffern 2) und 3) als gestrichen.

TOP 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben

Die Verwaltung berichtet zum Verfahrensstand des Änderungsantrages 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.

Der Bauausschuss nahm die Ergebnisse des Vororttermins vom 04.03.2024 aus der nachfolgenden Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Kenntnis und erklärte sich mit dem weiteren Vorgehen einverstanden:

„(…) wir möchten über den aktuellen Stand des Änderungsantrags zur Baugenehmigung vom 03.02.2022, Az.: 4.1-0514/21/V, informieren, der die Fällung einer Eibe (Taxus baccata Nr. 2) mit Ersatzpflanzung auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 17, Fl.-Nr. 279/9, betrifft.

Gemäß der Stellungnahme von Frau und Herrn Wachtmeister vom 27.01.2024 widersprechen sie der Ablehnung ihres Änderungsantrags vom 27.11.2023 durch den Bauausschuss der Gemeinde Pullach i. Isartal und halten die geforderten Maßnahmen für unverhältnismäßig. Sie schlagen der Genehmigungsbehörde vor, eine gemeinsame Besichtigung des Sichtdreiecks und der Eiben-Situation vor Ort durchzuführen und das gemeindliche Einvernehmen erneut zu prüfen, um eine objektive Beurteilung und gemeinsame Lösungsfindung zu ermöglichen.

Am 04.03.2024 fand ein Vororttermin mit allen Beteiligten statt, bei dem der zuständige Bauleiter zwei Varianten für den Kanalanschluss erläuterte: Variante 1 sieht den Anschluss an die bestehende Kanalleitung gemäß genehmigtem Entwässerungsplan im Bereich der Eibe vor, während Variante 2 einen neuen Anschluss in der Straße erfordert und mit Zusatzkosten von ca. 19.500,- € verbunden ist. Die Kosten für die Gemeinde betragen laut Auskunft der VBS rund 12 Tsd. €. Kosten für den Baumersatz wurden noch nicht angesetzt. In Bezug auf das Sichtdreieck beider Eiben wurde festgestellt, dass die Aufastung auf ca. 2 Meter Stammhöhe eine übliche und rechtskonforme Lösung darstellt, ohne die Bäume beseitigen zu müssen.

Die Eibe Nr. 2 zeigt deutliche Anzeichen von Stress und Schäden, darunter reduzierte Laubmasse, Astverlust, Wundbildung an den Schnittstellen und Wachstumsstörungen. Diese gehen auf notwendige Eingriffe zurück, um Zugang zum Baukörper zu erhalten. Der geplante weitere Wurzelraumabbau im Zuge der Abwasserleitungs-Erneuerung und der Errichtung der Zufahrt hat weitere negative Auswirkungen auf ihre Vitalität.

Daraufhin wurde mit den Beteiligten an der Besprechung vor Ort und im Nachgang mit dem Bauherrn seitens des Landratsamtes folgendes Vorgehen vereinbart:

Der Bauherr verzichtet zunächst auf den Lauf der Fiktionsfrist und stimmt einem Ruhen seines bisherigen Antrages zu. Das Landratsamt erlässt einen Änderungsbescheid, der einen schonenden Eingriff in den in der Baugenehmigung festgesetzten Wurzelschutzbereich zum Austausch des unstrittig als erneuerungsbedürftig eingestuften Kanalschachts zum Inhalt hat. Dies wird nur unter der Bedingung zugelassen, dass die Arbeiten zuvor der Gemeinde angezeigt werden und die Umweltabteilung der Gemeinde die fortschreitenden Arbeiten vor Ort so bewertet, dass sie nicht den Fortbestand und Erhalt des Baumes ernsthaft gefährden. Sobald sich für die Gemeinde im Rahmen der baumschutzfachlichen Beobachtung Anzeichen für eine drohende Schädigung überlebenswichtigen Wurzelbereiche ergeben, hat der Bauherr die Arbeiten mit der Feststellung durch die Gemeinde unverzüglich einzustellen. In diesem Fall wird in die Prüfung des ursprünglichen, ruhend gestellten Bauantrages vom Landratsamt erneut eingetreten. Dieses Vorgehen bedarf rechtlich keiner Befreiung von der Baumschutzverordnung, weil damit keine Fällung oder nachhaltige Schädigung des Baumes einhergeht. Sie ist der Versuch, einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Gemeinde an der Erhaltung des Baumbestandes und dem Interesse des Bauherrn an einem zumutbaren Aufwand zu schaffen. Das Landratsamt hat trotzdem um Zustimmung der Rathausleitung zu dieser Vorgehensweise gebeten, da hiermit eine einvernehmliche Lösung angestrebt wird.

Laut telefonischer Rückmeldung der Genehmigungsbehörde sollen die Antragsteller mit diesem Vorgehen einverstanden sein, auch im Hinblick auf den Fiktionsverzicht und das Ruhen des jüngst gestellten Bauantrags. Aufgrund der Abwesenheit mindestens eines Gremiumsmitglieds und des fehlenden Tagesordnungspunkts kann im heutigen Bauausschuss keine rechtswirksame Beschlussfassung erfolgen, selbst wenn der Antragsteller den Fiktionsverzicht unterschreibt.

Zusammenfassend könnte eine baumschutzfachliche Baubegleitung den Erhalt und die Überlebenschancen der Eibe verbessern. Dies würde die potenziell unverhältnismäßigen Forderungen des Gremiums mit Beschluss vom 27.11.2023 entkräften.

Bitte beachten Sie, dass sich die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen bezieht. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (…)“

Vorsitzende Susanna Tausendfreund Erste Bürgermeisterin	Schriftführung Alfred Vital