

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

Sitzungsdatum:	Montag, 26.04.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:25 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Holger Ptacek

Schriftführer/in

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich
Michael Schönlein

Wilhelm Wülleitner

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch
GR Ptacek.
GR Wülleitner entschuldigt, ohne Vertretung.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.03.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35 (Wiedervorlage)
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Gistlstr. 81a, Fl.-Nr. 304/27 (Wiedervorlage)
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Erlenstr. 6, Fl.-Nr. 285/4
- 6 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V zur Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung von Nebengebäuden auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 06.04.2021
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 21, Fl.-Nr. 790
- 8 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9
Hier: Errichtung eines Außenpools
- 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 10 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 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 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt TOP 8 vom Bauherrn zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.03.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.03.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte für Gartengeräte, Spielzeug und Fahrräder außerhalb der Baugrenze wird zurückgestellt. Bei einem Ortstermin am 21.04.2021 wurden die Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen mit dem Antragsteller bau- und naturschutzfachlich abgestimmt. Diese müssen inhaltlich in eine noch nachzureichende Tektur der Freiflächenplanung eingearbeitet werden. Bei Umsetzung der getroffenen Maßnahmen bestehen grundsätzlich aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände mehr und der Antrag könnte in der Bauausschusssitzung am 17.05.2021 abschließend behandelt werden. Ferner wird auf die beiden Stellungnahmen der Abteilungen Umwelt und Bautechnik verwiesen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) die dem Erstantrag zugrunde liegende Freiflächengestaltungsplanung des o. g. Bauvorhabens weist erhebliche planerische Abweichungen im Vergleich zur tatsächlichen Umsetzung auf. Wesentlich ist dabei, dass der ehemals eingereichte Plan auf einer kleiner dimensionierten Tiefgarage basierte. Zudem wurde zwischenzeitlich die Errichtung eines Carports auf dem antragsgleichen Nachbaranwesen durchgeführt.“

Für alle baulichen Veränderungen liegen baurechtliche Erlaubnisse vor. Diese sind jedoch mit Freiflächengestaltungsplanungen verbunden, die die baulichen Eingriffe nicht oder nur teilweise darstellen und daher fehlerhaft sind. Insbesondere wurde der größere Umgriff der Tiefgarage nicht berücksichtigt. Diese Inkorrektheiten wurden bis zur Beantragung der Gartenhütte weder von den Antragstellern noch von den Genehmigungsbehörden festgestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde von den Bauherren die Gestaltung der Gartenanlagen umgesetzt. Die genehmigten baulichen Änderungen hatten aber zur Folge, dass u. a. die Baumstandorte zwingend verschoben werden mussten bzw. der Standort der besagten Winterlinde über der Tiefgarage nicht mehr geeignet war. Auf diesem Standort ist nun die Gartenhütte geplant.

Bei einem Treffen vor Ort am 21.04.2021 wurde festgestellt, dass zum einen die Ersatzpflanzungen fachgerecht durchgeführt worden sind und zum anderen der Wegfall der Linde gerechtfertigt ist. Der über der Tiefgarage vorliegende Bodenaufbau von max. 0,8 Meter Tiefe ist lediglich für Großsträucher passend. Die Ansprüche von Bäumen werden hinsichtlich Wurzelversorgung und Standsicherheit in diesem Bereich nicht erfüllt. Als Ersatz für die Winterlinde wurden drei heimische Großsträucher mit einer Höhe von 150 – 175 cm auf dem Anwesen gepflanzt.

Von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die Errichtung einer Gartenhütte grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände mehr. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt. Diese werden inhaltlich in eine nachzureichende Tektur der Freiflächengestaltungsplanung eingearbeitet werden.

Die der Änderung des Freiflächengestaltungsplanes zugrunde liegenden baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die als Ersatzpflanzung bestimmte Winterlinde wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Streichung dieser Ersatzpflanzung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung der Tiefgarage hatte.
2. Die Pflanzung von drei heimischen Großsträuchern nach § 6 Abs. 3 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 09 ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den Baum gemindert worden ist.

Hinweis zur 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 dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **25 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

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 gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG, die aufgrund der beschriebenen Abweichungen erforderliche Tektur der Freiflächengestaltungsplanung einzufordern und nachträglich in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
 - 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 2.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Es wird darauf hingewiesen, dass auch beim Antrag auf isolierte Befreiung die Nachbarn nach Art. 66 Bayerische Bauordnung (BayBO) am Verfahren zu beteiligen sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Gistlstr. 81a, Fl.-Nr. 304/27 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird abweichend vom Beschluss des Bauausschusses vom 22.03.2021 auch ohne schriftlicher Zustimmung der Bahn unter der Maßgabe genehmigt, wenn die nachfolgenden Besonderheiten bei Bauten in Gleisnähe und die geforderten Auflagen berücksichtigt bzw. erfüllt werden.
Insbesondere stellen Vibrationen und Schallemissionen Besonderheiten dar, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen bzw. diese bautechnischen Nachweise zu führen sind.
Ferner hat der Antragsteller die Bahn als Nachbar am 28.02.2021 schon am Verfahren per Mail beteiligt. Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien hat am 23.04.2021 eine Vorabstimmungnahme abgegeben.
Die nachfolgenden Auflagen sind durch den Bauherrn zu erfüllen und sind in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen:
- Der Antragsteller hat vor Baubeginn die Zustimmung der Bahn der Gemeinde Pullach i. Isartal gegenüber nachzuweisen

- Der Antragsteller erklärt, wie in seiner Mail am 31.03.2021 beschrieben, schriftlich gegenüber der Gemeinde Pullach i. Isartal den Haftungsausschluss für Schäden am Bauwerk (Pool), die durch Emissionen aus dem Bahnbetrieb einhergehen
 - Der Antragsteller bestätigt der Gemeinde Pullach i. Isartal gegenüber, dass die erforderlichen technischen Maßnahmen gegen Schallemissionen und Vibrationen getroffen wurden (z.B. durch Bestätigung eines Sachverständigen)
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nur unter den o.g. Bedingungen und Auflagen erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) von Seiten der Abteilung Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die entsprechenden potentiellen Eingriffe in den Wurzelraum des Baumbestandes wurden mit den Antragstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Hinweis zur 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 dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch den Baukörper und zulässige Nebenflächen rd. 50 m² Boden verloren.

Hinweis 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 zum Baumschutz zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum 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, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- Der Bauablauf sowie eine eventuelle Sondernutzung in der Gistelstraße muss aus Gründen des geringen Straßenquerschnittes, dem dort verlaufenden Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks unbedingt mit der gemeindlichen Straßenverkehrsverwaltung und uns als Straßenbaulastträger abgestimmt werden.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- 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 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Erlenstr. 6, Fl.-Nr. 285/4
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 39 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,3485 (Ziffer A.3.c), wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit einem Gartenteich der Grundfläche von 6,73 m x 4,17 m (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung einer Garage mit einer unterschiedlichen Dachform bzw. einer unterschiedlicher Dachneigung zur Nachbargarage (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) mit dem o. g. Bauantragsverfahren geht die Beantragung der Entfernung von geschützten Bäumen einher. Insbesondere bei Baum Nr. 05, einer ortsbildprägenden Europäischen Lärche mit überstarkem Stammumfang, ist dieser Eingriff naturschutzfachlich als erheblich zu bewerten.

Unter Anwendung von § 5 der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) liegen dato keine Gründe vor, die die Genehmigung für das Entfernen der Bäume Nr. 03, 04 und 05 einleiten. Eine Ausnahme davon ist nur dann gegeben, wenn aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist (s. Abs. 1 Nr. 1).

Dieses Recht wird durch die baurechtliche Billigung und Genehmigung des Antrags auf Abweichung nach Art. 6 Abs. 1 und 2 BayBO ausgelöst. In diesem Falle ist der Erhalt der zur Fällung beantragten Bäume Nr. 03, 04 und 05 aus naturschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen, da deren Schutzwürdigkeit durch die baurechtliche Befreiung verloren geht.

Bei Baum Nr. 02 und 06 wird der Schutz durch Krankheit und Mißbildung aufgehoben (s. § 6 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV).

Unter der Voraussetzung eines mehrheitlichen Gremiumsbeschlusses zum vorliegenden Bauantrag für die Erteilung einer Befreiung bzw. Abweichung vom Abstandsflächenrecht bestehen von Seiten der Umweltabteilung in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefälltten Baum gemindert worden ist.

Hinweis zur 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 dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **100 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

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 300,- Euro je Baum 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, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
 - Die geplante Baumaßnahme ist über die Josef-Heppner-Straße/Erlenstraße/Lärchenstraße abzuwickeln. Eine zweite Zuwegung wird wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Baumstraße 4“, „Erlenstraße 5 und der anstehenden privaten Baumaßnahme „Birkenallee 27 (siehe gelbe Markierungen) nicht zugestimmt. Ein geänderter Bauablauf der angedachte Maßnahme ist unbedingt mit der Straßenverkehrsbehörde und uns abzustimmen.
 - Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Hinweis ans LRA München:

Das Landratsamt München wird gebeten die Abstandsflächen zu überprüfen. Aus Sicht der Bauverwaltung wird die Abstandsfläche zwischen den beiden Gebäuden deutlich nicht eingehalten. Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden beträgt gerade einmal 4,185 m bzw. der Abstand des bestehenden Wintergartens zum neu geplanten Wohnhaus beträgt mit 2,08 m noch einmal deutlich weniger. Ebenso ist aus Sicht der Bauverwaltung zu viel Grenzbebauung auf dem Grundstück geplant. Die neu geplante Garage überschreitet mit 9,175 m die max. zulässige Grenzbebauung von 9,0 m je Grundstücksgrenze und mit der Bestandsgarage sowie dem bestehenden Nebengebäude sind ca. 20 m an der Grenze geplant. Auch hier ist die max. zulässige Grenzbebauung von 15 m massiv überschritten.

Außerdem wird das Landratsamt München gebeten einen Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachzufordern der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Hinweis an den Antragsteller:

Die beiden Abstell- und Hobbyräume sind keine Aufenthaltsräume und nicht in die GFZ eingerechnet. Nichtaufenthaltsräume können auch z.B. über Dachflächenfenster belichtet werden. Bei Vorlage einer Austauschplanung in der die beiden Gauben in den beiden Räumen im

Dachgeschoss entfallen, der offene Stellplatz so geplant wird das er auch anfahrbar bzw. nutzbar ist, kann eine Zustimmung incl. der o.g. Befreiungen in Aussicht gestellt werden.
Für eine Zustimmung muss der Antragsteller auch die bauordnungsrechtlichen Probleme (Abstandsflächen) mit dem Landratsamt München gelöst haben.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

**TOP 6 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V zur Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung von Nebengebäuden auf dem Anwesen Habenschadenstr. 19, Fl.-Nr. 64
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 06.04.2021**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.07.2018, Az.: 4.1-0991/17/V auf Renovierung eines bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung von Nebengebäuden gemäß Änderungsbeschreibung vom 06.04.2021 wird unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.
2. Das antragsgegenständliche Anwesen ist in die Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen. Da die bestehende Einfriedung beseitigt wurde, ist die neue Einfriedung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Das Landratsamt München wird gebeten, einen abgestimmten Plan für die Einfriedung nachzufordern und die Genehmigung der Einfriedung als Auflage in den Bescheid mit aufzunehmen.

Hinweis ans Landratsamt München:

Sollte für die Errichtung des Carports an der südlichen Grenze eine Abweichung von der Abstandsfläche erforderlich sein, wird seitens der Gemeinde Pullach i. Isartal das Einvernehmen erteilt, da zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vom 12.07.2018 das alte Abstandsflächenrecht gültig war.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 21, Fl.-Nr. 790

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung der Tiefgaragenabfahrt des bestehenden Einfamilienhauses wird zurückgestellt. Gemäß Stellungnahme der Abt. Umwelt vom 23.04.2021 sind die straßenseitigen Verhältnisse in Bezug auf die Angaben zur Freiflächengestaltung fehlerhaft, denn im geplanten Bauraum der Tiefgaragenzufahrt sind mehrere geschützte Bäume vorhanden, die in einem Baumbestandsplan nicht erfasst worden sind. Die Antragsunterlagen sind mit einem qualifizierten Baumbestands- und Freiflächenplan zu ergänzen sowie die grünordnerischen Planungen mit der Abteilung Umwelt abzustimmen. Ferner wird auf die beiden Stellungnahmen der Abteilungen Umwelt und Bautechnik verwiesen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) ein Abgleich des eingereichten Eingabeplanes mit den straßenseitigen Verhältnissen vor Ort hat ergeben, dass die Angaben zur Freiflächengestaltung fehlerhaft sind.

Abb. 1 unten ist zu entnehmen, dass mehrere geschützte Bäume im geplanten Bauraum der Tiefgaragenzufahrt nicht in einem Baumbestandsplan erfasst worden sind. Gleichsam fehlen der damit einhergehende notwendige Antrag „Erklärung über schützenswerte Bäume“ sowie ein vollständiger Freiflächengestaltungsplan. In diesem Zusammenhang sind die von der Gemeindeverwaltung vorgegebenen Erläuterungen zur „Erklärung schützenswerter Bäume“ und zur „Fertigung des Baumbestandsplans“ zu beachten.

Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Bauantrages.



Abb. 1: Im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt ist geschützter Baumbestand vorhanden; dieser wurde nicht zur Fällung beantragt.

Wir bitten die Antragstellerin, alle weiteren grünordnerischen Planungen mit unserem Fachbereich vor einer Wiedervorlage abzustimmen und qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

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. (...)

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- 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 (siehe Anlage) sind zu beachten.
- Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als dritte Zuwegung (Schleichweg) wird nicht zugestimmt. Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- 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 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Klärung der naturschutzfachlichen Belange, kann die Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.07.2020, Az.: 4.1-0118/20/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9 Hier: Errichtung eines Außenpools
--------------	---

zurückgezogen

TOP 9	Fragestunde der Ausschussmitglieder
--------------	--

keine

TOP 10	Allgemeine Bekanntgaben
---------------	--------------------------------

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital