

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

Sitzungsdatum: Montag, 21.11.2022
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:20 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Marianne Stöhr
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Angelika Metz
Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Carolin David

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Benno Schroeder	entschuldigt, vertreten durch GR Westenthanner.
Reinhard Vennekold	entschuldigt, vertreten durch GRin Metz.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.10.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 2, Fl.-Nr. 379/10
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9 (Wiedervorlage)
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 44, Fl.-Nr. 178
Hier: Antrag auf Fällung der alleinstehenden Fichte an westlicher Grundstücksgrenze
- 8 Austauschplan vom 05.09.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Sonnenstr. 10, Fl.-Nr. 229/19
- 9 Austauschplan (Baumbestands- und Freiflächenplan) zum Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3 (Wiedervorlage)
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2022, Az.: 4.1-0615/21/V zum Neubau von Garagen und Nebengebäuden auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 28-62, Fl.-Nrn. 441/13, 441/55-57, 441/80, 170/13 und 170/21
Hier: Fällung von Bäumen und Verlegung Müllhaus
- 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 12 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 19.10.2022

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.10.2022 mit der Ergänzung, dass die Entschuldigungen von Ausschussmitgliedern vermerkt werden.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 2, Fl.-Nr. 379/10

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau einer DHL-Packstation außerhalb der Baugrenze, auf einer Fläche für Stellplätze von Beschäftigten und Besucher wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Fläche, auf einer Fläche für Stellplätze von Beschäftigten und Besucher (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Peroxid“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen.

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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wird befürwortet.

In der geänderten Planung wird der nachzuweisende dritte Stellplatz gemäß § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung durch 4 Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit ersetzt. Der überdachte Fahrradabstellplatz wird gegenüber der vorherigen Planung jetzt unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so dass jetzt die Voraussetzung nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erfüllt werden bzw. der Stellplatznachweis mit den zwei KFZ – Stellplätzen im Carport erfüllt wird.

Abweichend vom Beschluss aus der Bauausschusssitzung vom 19.10.2022 wird klargestellt, dass die Kelleraußentreppe nicht in die Grundfläche (GR) einzurechnen ist, da diese Fläche mit dem Obergeschoss überbaut ist und schon in der GR enthalten ist. Das bedeutet, dass die max. zulässige GRZ eingehalten wird.

Hinsichtlich zur fehlenden Angabe bezüglich der Einfriedung an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde mit der vorgelegten Planung klargestellt, dass ein Holzzaun mit einer Höhe von 1,0 m gemäß Bebauungsplan geplant wird.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports der nicht mit der Tiefgaragenabfahrt auf dem westlichen Nachbargrundstück zusammengebaut wird (Ziffer 3.) sowie wegen Errichtung eines Müllhauses sowie eines überdachten Fahrradabstellplatzes für 4 Fahrräder mit E-Lademöglichkeit an der Jaiserstraße außerhalb der überbaubaren Fläche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den kombinierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Planungsbüro im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 “Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße” und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist und/oder die

Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.

2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 7. Bebauungsplan Nr. 13 ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Nrn. 8 und 10 sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten und gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen.
2. Zum Schutz des zu erhaltenden Nachbarbaumes Nr. A ist vor Beginn der Bauarbeiten ebenfalls ein Wurzelschutzvorhang gemäß dem Informationsblatt zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- bzw. Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe des Baubescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragssteller werden 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 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 baumschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Errichtung von Baumschutzzäunen bzw. -einrichtungen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.500,- Euro je Einrichtung und 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 – „210514 Jaiserstr...“) sind zu beachten.
 - Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Anlage - grün markiert) 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 mittels eines Bauzaunes zu schützen.
 - Aufgrund der Nähe zur beampelten Kreuzung der Jaiserstraße/Richard-Wagner-Straße (Warteraum) können hier keine **Sondernutzungen** auf der Jaiserstraße (Baustelleneinrichtung) genehmigt werden. Diese ist auf dem Grundstück oder auf der Seitenerstraße (Anliegerstraße) zu planen und entsprechend zu genehmigen.
 - 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 **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)
 - **Nachtrag zu der o.g. Stellungnahme:**
Nach Rücksprache mit dem Bauherrn wird die bestehende hintere Garage als Geräteschuppen umfunktioniert und gilt somit nicht wie in den Planunterlagen dargestellt als ausgewiesener Stellplatz. Der entsprechende Nachtrag aus der Stellungnahme vom 12.10.2022 ist somit zu verwerfen.
 - **Hinweis:**

Die Nutzung des Carports zwischen dem Haus und der Grundstücksgrenze kann aus Sicht der Bautechnik nur unter Berücksichtigung der Regelschleppkurven entsprechend erfolgen. Hier ist die Gestaltung der Pflasterfläche und des Lichtschachtes entsprechend so auszubilden, dass eine Überfahrt zu dem östlich gelegenen Stellplatz möglich ist.

Hinweis an den Antragsteller:

In der vorgelegten Planung sind die Räume Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer und Fitnessraum keine Aufenthaltsräume und dürfen auch nicht als solche genützt werden, da es an der objektiven Eignung dieser Räume fehlt.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal behält sich vor, dass die Nutzung der Räume im Kellergeschoss nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch das Landratsamt München bauaufsichtlich überprüfen zu lassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 4

**TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 44, Fl.-Nr. 178
Hier: Antrag auf Fällung der alleinstehenden Fichte an westlicher Grundstücksgrenze**

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.04.2022, Az.: 4.1-1033/21/V zur Fällung der alleinstehenden Fichte an der westlichen Grundstücksgrenze wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 12.12.2022 zurückgestellt.

Bis dahin soll geklärt werden, welche Ersatzpflanzung für die zu fällende Fichte gefordert worden ist, da im eingereichten Freiflächengestaltungsplan keine Ersatzpflanzung eingetragen wurde.

Des Weiteren soll noch abgeklärt werden, ob für die geforderte Ersatzpflanzung eine Frist zur Erfüllung festgesetzt und ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden kann.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Austauschplan vom 05.09.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Sonnenstr. 10, Fl.-Nr. 229/19

Beschluss:

Der Austauschplan vom 05.09.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.

Im Beschluss vom 25.07.2022 wurde beschlossen, dass der als Ersatz für den dritten Stellplatz gedachte Fahrradabstellplatz entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung auf dem kürzest möglichen Weg und unmittelbar an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten ist.

Bei der vorgelegten Austauschplanung wird der Fahrradabstellplatz für 4 Fahrräder mit E-Lademöglichkeit gemäß Stellplatzsatzung zwar an der öffentlichen Verkehrsfläche geplant, jedoch geht aus der eingereichten Planung nicht hervor, ob der Fahrradabstellplatz für 4

Fahrräder mit E-Lademöglichkeit gemäß § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung auch überdacht wird. Damit der Austauschplan befürwortet werden kann, wird das Landratsamt München gebeten einen entsprechenden Plan (z.B. Schnitt) anzufordern, aus dem eindeutig hervorgeht, dass der Fahrradstellplatz auch überdacht wird.

Ansonsten behält der Beschluss aus der Bauausschusssitzung vom 25.07.2022 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Austauschplan (Baumbestands- und Freiflächenplan) zum Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung „Haus am Wiesenweg“ wird befürwortet, da mit dem eingereichten Baumbestands- und Freiflächenplan die naturschutzfachlichen Einwände beseitigt worden sind.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Pläne und Dokumente grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Beanstandungen.

Vor dem Hintergrund der vorangegangenen und von unserer Abteilung abgemahnten Eingriffe in den Baumbestand werden folgende Auflagen zusätzlich bestimmt. Dabei sind die Inhalte des „Informationsblattes“ in der Anlage zu beachten:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
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.

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 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 baumschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Einhaltung der o. g. Auflagen. Für den Fall einer Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

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, Geh- und Radwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen. Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist auf Länge der Baustelle entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
 - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Anhand dem dort verlaufenden Kindergarten- und Schulweg sowie dem erhöhten Parkdrucks der Siedlung, ist der Bauablauf sowie eine eventuelle **Sondernutzung** unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsverwaltung und dem Straßenbaulastträger abzusprechen.
 - Besonders ist hier die **örtliche Feuerwehr** in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, kurzfristige Betten- und Bereichsverlegungen, benötigten Anfahrtszonen, Aufstellflächen etc.) während des Baubetriebes **unbedingt** mit einzubeziehen.
 - 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 **5.400,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2022, Az.: 4.1-0615/21/V zum Neubau von Garagen und Nebengebäuden auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 28-62, Fl.-Nrn. 441/13, 441/55-57, 441/80, 170/13 und 170/21 Hier: Fällung von Bäumen und Verlegung Müllhaus
---------------	---

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2022, Az.: 4.1-0615/21/V zur Verlegung des Müllhauses sowie die wegen der Verlegung erforderlichen Fällung von Baum Nr. 3 wird befürwortet, da für die Errichtung des Müllhauses kein alternativer Standort vorhanden ist.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Alle Arbeiten wurden, wie in der beiliegenden Begründung zur Tektur dargestellt, mit der Abt. Umwelt im Vorfeld abgesprochen. Bei mehrmaligen Begehungen auf der Baustelle wurde sowohl durch das sorgfältige Freilegen der Wurzeln in Handschachtung bei den Bäumen 1 und 2, als auch beim Baum 17 festgestellt, dass die Verkehrssicherheit der Bäume nicht mehr gegeben war und auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn Linie die Bäume dringend gefällt werden mussten. Dabei wurden sowohl eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Fällung während der Vogelbrutzeit eingeholt, als auch eine Voranmeldung bei der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.

Für den Baum 3 ergab sich nach Überprüfung kein alternativer Standort für die Errichtung des Müllhauses.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 06 und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. **Die anlässlich des Garagen- und Müllhausbaus 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 aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist und/oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
2. **Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist 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.**

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 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister erkundigt sich, ob für den Bauantrag zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der B11 (2. Bauabschnitt) die Nachbarbeteiligung durchgeführt worden ist und ob in diesem Zusammenhang Schreiben bei der Gemeinde eingegangen sind die auch an den Gemeinderat gerichtet waren. Wenn ja, bittet sie darum, dass diese Schreiben dem Gemeinderat noch vor der Sitzung des Gemeinderats am 22.11.2022 übermittelt werden.

Herr Vital oder **Frau David** wird in der Abteilung Bautechnik nachfragen.

GRin Zechmeister hat festgestellt, dass beim Anwesen Pullacher Str. 6 auf der Südseite eine Abböschung vorhanden ist. Sie möchte wissen, ob diese genehmigt ist. Sollte hierfür keine Genehmigung vorhanden sein, bittet sie um eine bauaufsichtliche Überprüfung.

Herr Vital berichtet, dass für das Anwesen Pullacher Str. 6 die Errichtung des Wohngebäudes mit Tiefgarage im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde und das Baugenehmigungsverfahren nicht durchgeführt worden ist.

Ferner sind bei diesem Bauvorhaben schon einige bauaufsichtliche Überprüfung durch das Landratsamt München durchgeführt worden.

Die Verwaltung wird den Eingabeplan in Bezug auf die südliche Abböschung überprüfen und gegebenenfalls beim Landratsamt München erneut eine bauaufsichtliche Überprüfung veranlassen.

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital