

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

Sitzungsdatum: Montag, 29.01.2024
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Holger Ptacek

entschuldigt, ohne Vertretung

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 18.12.2023
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6
Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 21.12.2023
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Ecke Tannenstraße/Römerstraße, Fl.-Nr. 368/6
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Anwesen An der Tannenstraße, Fl.-Nr. 368/6
- 8 Antrag auf 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Waldstraße 19, 19a und 19b (Fl.-Nr. 519) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung von Ziffer A.6.3b des Bebauungsplanes Nr. 21 "Zugspitzstraße" sowie Antrag auf isolierte Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung zur Umgestaltung der Aussenanlage auf dem Anwesen Zugspitzstr. 1, Fl.-Nr. 416
- 10 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Energiezentrale Nord der IEP" im Bereich des Anwesens der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) in der Hans-Keis-Straße 65 mit der Flurstücknummer 163/6 und dem Anwesen der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Flurstücksnummer 163 zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie" für die Sicherung bestehender Anlagen und Lagerflächen, sowie zur Erweiterung der Energiezentrale Nord nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
Aufstellungsbeschluss
- 11 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Umbau des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kastanienallee 14, Fl.-Nr. 793
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 18.12.2023

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 18.12.2023.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6 Hier: Änderungen gemäß Beschreibung vom 21.12.2023

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage wird unter der Maßgabe befürworten, wenn das Gästezimmer im Kellergeschoss, das über die Außentreppe in der Garage, über den Tunnel und Windfang separat erschlossen werden kann nicht als eine eigenständige bzw. abgeschlossene Wohneinheit gesehen wird, da ansonsten mehr als 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssten.
Wird die Planung nicht mit 2 Wohneinheiten beurteilt, kann nur 1 Stellplatz gemäß Stellplatzsatzung im Vorstauraum der Garage nachgewiesen werden und der Stellplatz Nr. 4 im Vorstauraum der Garage müsste aus den Plänen entfernt werden. Stattdessen sind die 4 Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit für den vierten Stellplatz zu errichten. Das LRA München wird gebeten dies in den Genehmigungsbescheid als Auflage festzusetzen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss um weitere ca. 52,10 m² GF – zu der schon befreiten GF von ca. 41,20 m² aus der Baugenehmigung – auf insgesamt ca. 93,30 m² GF und einer GFZ von insgesamt 0,3418 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Durch den geplanten Lichthof erhöht sich in diesem Bereich die Wandhöhe. Das Landratsamt München wird gebeten zu überprüfen, ob sich die Wandhöhe in die Umgebungsbebauung einfügt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Ecke Tannenstraße/Römerstraße, Fl.-Nr. 368/6

Beschluss:

Frage 1:

Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 8,92 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist die Duplexgarage, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5:

Ist die Lage der Duplexgarage, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

1. Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Duplexgarage und Stellplatz wird nicht befürwortet, da einerseits gegen das Bauvorhaben naturschutzfachliche Einwände bestehen und andererseits das geplante Bauvorhaben gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ verstößt.

Begründet wird dies, da einerseits die Abteilung Umwelt in ihrer Stellungnahme (siehe Ziffer 4.) feststellt, dass die Planunterlagen unvollständig sind und die Ersatzpflanzungen mit Angabe der Baumart, Größe und Lage noch im Freiflächenplan dargestellt werden müssen.

Andererseits weicht die vorgelegte Planung hinsichtlich der festgesetzten Gebäudestellung (Lage und Stellung) sowie der Firstrichtung vom Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ ab. Des Weiteren wird die südöstliche Gebäudeecke außerhalb der überbaubaren Fläche geplant.

Ebenso weicht die geplante Abgrabung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, da zur Errichtung der Abgrabung die Veränderung der Erdoberfläche im nordwestlichen Bereich des Gebäudes über das unbedingt notwendige Maß hinaus verändert wird.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird das Grundstück mit einer GRZ von 0,3023 und einer GFZ von 0,6047 ohne Dachgeschoss und mit Dachgeschoss ergibt sich eine GFZ von 0,8069 im Verhältnis zu der ortsüblichen GRZ bzw. GFZ zu massiv bebaut. In den qualifizierten Bebauungsplänen liegt die ortsübliche GRZ bei 0,20 und die GFZ

bei 0,40 (incl. Dachgeschoss). Selbst bei dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan, bei dem für Pullacher Verhältnisse eine außerordentliche hohe GFZ von 0,60 festgesetzt ist, wäre die vorgelegte Planung nicht genehmigungsfähig, denn die GFZ beträgt incl. Dachgeschoß ca. 0,80.

Die geplante Duplexgarage ist grundsätzlich zulässig, jedoch dürften für die beantragte Bebauung gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal 4 Stellplätze anstatt der geplanten 3 Stellplätze erforderlich sein. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen abweichender Gebäudestellung sowie Firstrichtung in Nordsüdrichtung anstatt der festgesetzten Ausrichtung nach Ost/West (Ziffer 1.A.2.), wegen Errichtung der südöstlichen Gebäudeecke außer der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4.) sowie wegen Veränderung der Erdoberfläche zur Errichtung einer Abgrabung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes über das unbedingt notwendige Maß hinaus (Ziffer 1.A.8.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ nicht erteilt.
3. Dem Antragsteller wird empfohlen, eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der die planungsrechtlichen Ziele der Gemeinde bezüglich Lage und Stellung incl. Firstrichtung, die Baugrenzen, keine Abgrabungen sowie einer ortsüblichen GRZ von 0,20 und einer GFZ von 0,40 (da § 34 BauGB – nur Vollgeschosse) eingehalten werden.
Ein Wohngebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung natürlich bauplanungsrechtlich zulässig.

Sollte der Antragsteller diesbezüglich an seinem Planungskonzept festhalten, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal im Rahmen ihrer Planungshoheit vor, eine Bebauungsplanänderung incl. Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid sowie eine Veränderungssperre einzuleiten.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei jeder Planänderung die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.

Hinweis ans Landratsamt München:

Bei der Beschlussfassung wurden die Fragen 1 – 5 zusammengefasst.

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

„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragstellern im Vorfeld zum Teil naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die eingereichten Planunterlagen sind nicht vollständig. Da auf dem Grundstück Bäume stehen, die unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde fallen, muss auch die „Erklärung über schützenswerte Bäume“ ausgefüllt und eingereicht werden.
- Bei den Bäumen Nr. 2 und 3 handelt es sich um Serbische Fichten, nicht um Tannen, wie im Freiflächenplan dargestellt. Der Baum Nr. 5 ist eine mehrstämmige Esche, mit einem kleinen Eichenstamm, die alle aus Wildwuchs entstanden sind. Dies muss im FFP korrigiert werden.
- Im nördlichen Bereich des Grundstücks steht noch ein Zwetschgenbaum, der aufgrund seiner Größe auch unter die BaumSchV fällt. Dieser Baum muss in seiner Lage und Größe im FFP nachgetragen werden.

- Die Fällung der Schwarzkiefer Nr. 1, der beiden Serbischen Fichten Nr. 2 und 3 (Abb. 1), sowie des fehlenden Zwetschgenbaums wird genehmigt, da sie im Baufeld stehen und sonst die Baumaßnahme nicht durchgeführt werden könnte, sie in ihrer Vitalität bereits eingeschränkt sind und da bei den beiden Serbischen Fichten die Stand- und Bruchsicherheit nicht mehr gewährleistet ist.
- Bei der Lärche Nr. 4 (Abb. 1) wird eine **seitliche** Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. zwei bis drei Metern genehmigt, allerdings nicht in der Höhe. Die Lärche hat eine gute Vitalität, ist aber sehr in die Breite gewachsen. Dadurch kam es in der Vergangenheit bereits zu größeren Astbrüchen, auch auf dem angrenzenden Nachbargrundstück, da die Äste sehr ausladend sind.
- Bei den beiden eingereichten Bauvarianten für das geteilte Grundstück wird es auf jeden Fall zu Beeinträchtigungen und Eingriffen in den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Lärche kommen. Hier müssen **vor Baubeginn** und Aushub der Baugrube Maßnahmen ergriffen werden, um den Baum zu schützen und das weitere Wachstum nicht zu behindern und von der Umweltabteilung abgenommen werden. Diese sind ein Wurzelvorhang, Verbaumaßnahmen bei den Aushubarbeiten (z.B. Berliner Verbau) und die Errichtung eines Baumschutzzaunes (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Wenn die Lage der Lärche Nr. 4 wirklich maßstabsgerecht und eingemessen dargestellt ist, dann befindet sich auf der nördlichen Grundstückshälfte nach den Fällungen kein Baum mehr. Daher muss im Freiflächengestaltungsplan eine adäquate Ersatzpflanzung aus einem Laubbaum I. Wuchsordnung und einem Laubbaum II. WO dargestellt und umgesetzt werden (siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher auf der Internetseite der Gemeinde).
- Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden (siehe „Freiflächengestaltungssatzung“ der Gemeinde).
- Flachdächer von Garagen und Carports sind mit extensiver Dachbegrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen. Dies muss ebenfalls entsprechend im FFP dargestellt werden (siehe „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde).



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 Versorgungsleitungen 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 Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen 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). Die Fällung der Bäume Nr. 1, 2, 3 und 5, sowie fehlender Zwetschgenbaum ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baugenehmigung) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist**

- und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die anlässlich des Hausbaus zur Kroneneinkürzung beantragte Lärche Nr. 4 wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§1 BaumSchV). Die Kroneneinkürzung des Baumes Nr. 4 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird und der Baum infolge von Altersschäden seine Schutzwürdigkeit verloren hat.
 3. Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV sind mit der Pflanzung eines Laubbaumes I. Wuchsordnung und eines Laubbaumes II. WO, in der Größe jeweils Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.
 4. Die Ersatzpflanzungen müssen noch mit Angabe der Baumart, Größe und Lage im FFP dargestellt 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.

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte ein- geht 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 ausschließ- lich 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 Freiflächen- gestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay- NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festset- zungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

Frage 1:

Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 8,92 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist die Duplexgarage, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5:

Ist die Lage der Duplexgarage, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

1. Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Duplexgarage und Stellplatz wird nicht befürwortet, da einerseits gegen das Bauvorhaben naturschutzfachliche Einwände bestehen und andererseits das geplante Bauvorhaben gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ verstößt.

Begründet wird dies, da einerseits die Abteilung Umwelt in ihrer Stellungnahme (siehe Ziffer 4.) feststellt, dass die Planunterlagen unvollständig sind und die Ersatzpflanzungen mit Angabe der Baumart, Größe und Lage noch im Freiflächenplan dargestellt werden müssen.

Andererseits weicht die vorgelegte Planung hinsichtlich der fehlenden festgesetzten Gebäudestellung (Lage und Stellung) im Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“ von diesem ab. Ebenso weicht die geplante Abgrabung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, da einerseits dies außerhalb der überbaubaren Fläche geplant wird und andererseits zur Errichtung der Abgrabung die Veränderung der Erdoberfläche im nordöstlichen Bereich des Gebäudes über das unbedingt notwendige Maß hinaus verändert wird.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird das Grundstück mit einer GRZ von 0,3033 und einer GFZ von 0,5703 ohne Dachgeschoss und mit Dachgeschoss ergibt sich eine GFZ von 0,7725 im Verhältnis zu der ortsüblichen GRZ bzw. GFZ zu massiv bebaut. In den qualifizierten Bebauungsplänen liegt die ortsübliche GRZ bei 0,20 und die GFZ bei 0,40 (incl. Dachgeschoss). Selbst bei dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan, bei dem für Pullacher Verhältnisse eine außerordentliche hohe GFZ von 0,60 festgesetzt ist, wäre die vorgelegte Planung nicht genehmigungsfähig, denn die GFZ beträgt incl. Dachgeschoß ca. 0,77.

Die geplante Duplexgarage ist grundsätzlich zulässig, jedoch dürften für die beantragte Bebauung gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal 4 Stellplätze anstatt der geplanten 3 Stellplätze erforderlich sein. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen fehlender festgesetzter Gebäudestellung (Ziffer 1.A.2.), wegen Errichtung der nordöstlichen Abgrabung

außer der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4.) sowie wegen Veränderung der Erdoberfläche zur Errichtung einer Abgrabung im nordöstlichen Bereich des Gebäudes über das unbedingt notwendige Maß hinaus (Ziffer 1.A.8.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ nicht erteilt.

3. Dem Antragsteller wird empfohlen, eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der die planungsrechtlichen Ziele der Gemeinde bezüglich Lage und Stellung incl. Firstrichtung, die Baugrenzen, keine Abgrabungen sowie einer ortsüblichen GRZ von 0,20 und einer GFZ von 0,40 (da § 34 BauGB – nur Vollgeschosse) eingehalten werden.
Ein Wohngebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Sollte der Antragsteller diesbezüglich an seinem Planungskonzept festhalten, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal im Rahmen ihrer Planungshoheit vor, eine Bebauungsplanänderung incl. Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid sowie eine Veränderungssperre einzuleiten.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei jeder Planänderung die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.

Hinweis ans Landratsamt München:

Bei der Beschlussfassung wurden die Fragen 1 – 5 zusammengefasst.

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

„(...) nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragstellern im Vorfeld zum Teil naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die eingereichten Planunterlagen sind nicht vollständig. Da auf dem Grundstück Bäume stehen, die unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde fallen, muss auch die „Erklärung über schützenswerte Bäume“ ausgefüllt und eingereicht werden.
- Bei den Bäumen Nr. 2 und 3 handelt es sich um Serbische Fichten, nicht um Tannen, wie im Freiflächenplan dargestellt. Der Baum Nr. 5 ist eine mehrstämmige Esche, mit einem kleinen Eichenstamm, die alle aus Wildwuchs entstanden sind. Dies muss im FFP korrigiert werden.
- Die Fällung der Schwarzkiefer Nr. 1, der beiden Serbischen Fichten Nr. 2 und 3 (Abb. 1), sowie des fehlenden Zwetschgenbaums wird genehmigt, da sie im Baufeld stehen und sonst die Baumaßnahme nicht durchgeführt werden könnte, da sie in ihrer Vitalität bereits eingeschränkt sind und da bei den beiden Serbischen Fichten die Stand- und Bruchsicherheit nicht mehr gewährleistet ist.
- Die Fällung der Eschengruppe Nr. 5 (Abb. 2) wird empfohlen und genehmigt, da sie mehrstämmig aus Wildwuchs entstanden sind, vom Eschentriebsterben befallen sind und keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen.
- Bei der Lärche Nr. 4 wird eine **seitliche** Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. zwei Metern genehmigt, allerdings nicht in der Höhe. Die Lärche hat eine gute Vitalität, ist aber sehr in die Breite gewachsen. Dadurch kam es in der Vergangenheit bereits zu größeren Astbrüchen, auch auf dem angrenzenden Nachbargrundstück, da die Äste sehr ausladend sind.
- Bei den beiden eingereichten Bauvarianten für das geteilte Grundstück wird es auf jeden Fall zu Beeinträchtigungen und Eingriffen in den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der Lärche kommen. Hier müssen **vor Baubeginn** und Aushub der Baugrube Maßnahmen ergriffen werden, um den Baum zu schützen und das weitere

Wachstum nicht zu behindern und von der Umweltabteilung abgenommen werden. Diese sind ein Wurzelvorhang, Verbaumaßnahmen bei den Aushubarbeiten (z.B. Berliner Verbau) und die Errichtung eines Baumschutzzaunes (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).

- Wenn die Lage der Lärche Nr. 4 wirklich maßstabsgerecht und eingemessen dargestellt ist, dann befindet sich auf der südlichen Grundstückshälfte nach der Fällung der Eschengruppe noch ein Nadelbaum. Daher muss im Freiflächengestaltungsplan eine adäquate Ersatzpflanzung aus einem Laubbaum I. Wuchsordnung dargestellt und umgesetzt werden (siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher auf der Internetseite der Gemeinde).
- Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt werden (siehe „Freiflächengestaltungssatzung“ der Gemeinde).
- Flachdächer von Garagen und Carports sind mit extensiver Dachbegrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen. Dies muss ebenfalls entsprechend im FFP dargestellt werden (siehe „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde).



Abb. 1: Kiefer, Serb. Fichten u. Lärche



Abb. 2: Eschengruppe aus Wildwuchs

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 Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen 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). Die Fällung der Bäume Nr. 1, 2, 3 und 5, sowie fehlender Zwetschgenbaum ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baugenehmigung) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist und die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die anlässlich des Hausbaus zur Kroneneinkürzung beantragte Lärche Nr. 4 wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§1 BaumSchV). Die Kroneneinkürzung des Baumes Nr. 4 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird und der Baum infolge von Altersschäden seine Schutzwürdigkeit verloren hat.
3. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung eines Laubbaumes I. Wuchsordnung, in der Größe Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.

4. Die Ersatzpflanzung muss noch mit Angabe der Baumart, Größe und Lage im FFP dargestellt 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.

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte ein- geht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden er- hitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

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

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließ- lich 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 Freiflächen- gestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay- NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festset- zungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Waldstraße 19, 19a und 19b (Fl.-Nr. 519) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
--------------	--

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt den Antrag vom 04.12.2023 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht nur für die Anwesen Waldstr. 19, 19a und 19b (Fl.-Nr. 519), sondern für das komplette Geviert Waldstraße / Seitnerstraße / Römerstraße / Wolfratshauer Straße zu ändern. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (komplettes Geviert) trägt dann die Gemeinde Pullach i. Isartal.

3. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens soll dabei die Überprüfung der Bau-räume im Geviert der Waldstraße / Seitnerstraße / Römerstraße / Wolfratshauer Straße um-fassen und diese ganz oder teilweise zu ändern.
Im Verfahren könnten gegebenenfalls auch noch andere Festsetzungen getroffen werden, wie z.B. Regelungen zu Wand- und Firsthöhen, über Zufahrtslängen von Garagen/Stellplätze, zu Tiefgaragen etc.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die entsprechenden Planungsschritte einzuleiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2

TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung von Ziffer A.6.3b des Bebauungsplanes Nr. 21 "Zugspitzstraße" sowie Antrag auf isolierte Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung zur Umgestaltung der Aussenanlage auf dem Anwesen Zugspitzstr. 1, Fl.-Nr. 416

Das Vorhaben wurde durch die Verwaltung vorgestellt, aber ohne Abstimmung zurückgestellt. Zur Beurteilung des Vorhabens ist die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik sowie die Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde unbedingt erforderlich.

zurückgestellt

**TOP 10 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Energiezentrale Nord der IEP" im Bereich des Anwesens der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) in der Hans-Keis-Straße 65 mit der Flurstücknummer 163/6 und dem Anwesen der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Flurstücksnummer 163 zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie" für die Sicherung bestehender Anlagen und Lagerflächen, sowie zur Erweiterung der Energiezentrale Nord nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Energiezentrale Nord der IEP“ im Bereich des Anwesens der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) in der Hans-Keis-Straße 65 mit der Flurstücknummer 163/6 und dem Anwesen der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Flurstücknummer 163 (ganz oder teilweise) zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie" für die Sicherung bestehender Anlagen und Lagerflächen, sowie zur Erweiterung der Energiezentrale Nord im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die städtebauliche Zielstellung lautet:

Die Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) betreibt Anlagen zur Erzeugung geothermischer Wärme. Auf dem Anwesen Hans-Keis-Straße 65 (Fl.-Nr. 163/6) befindet sich die Energiezentrale Nord. Neben zwei getrennten Tiefenbohrungen (TH1 und TH2) aus dem Jahr 2005 zur Förderung von Thermalwasser, befinden sich hier dauerhaft genehmigt seit ca. 18 Jahren die Energiezentrale mit einer Schaltwarte, zwei unterirdische Maschinenhallen für die Anlagentechnik, ein Spitzenlastkraftwerk, ein Tanklager für brennbare Flüssigkeiten und ein temporär genehmigter Lager- und Containerplatz für den kontinuierlichen Ausbau des Fernleitungsnetzes. Die temporär

genehmigten Anlagen befinden sich teilweise auf dem Anwesen der Gemeinde Pullach i. Isartal (Fl.-Nr. 163).

Im nördlichen und westlichen Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 163 befinden sich Waldflächen. Zudem sind auf dem Flurstück Grünflächen und ein Lärmschutzwall verortet. Im südlichen Liegenschaftsbereich befindet sich ein von der Hans-Keis-Straße in Ost-/Westrichtung verlaufender Weg. Südlich des Weges befinden sich überdachte Fahrradabstellanlagen für das Gymnasium.

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht. Zur planungsrechtlich dauerhaften Sicherung der Energiezentrale der IEP ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Energiezentrale Nord der IEP“ auf den Flurstücken 163 (ganz oder teilweise) und 163/6 mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie" für die Sicherung bestehender Anlagen und Lagerflächen, sowie zur Erweiterung der Energiezentrale geplant. Zudem sollen die vorhandenen Waldflächen gesichert und die Grünflächen neu geordnet werden. Die Nutzungen für das Gymnasium und der Weg sollen gesichert werden.

Der Flächennutzungsplan ist zu ändern, da der Bereich derzeit als Gemeinbedarfs- und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Geothermie“ und „Sportplatz“ dargestellt ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Umbau des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kastanienallee 14, Fl.-Nr. 793

Beschluss:

1. Der im Genehmigungsverfahren eingereichte Antrag zum Umbau des Dachgeschosses am bestehenden Einfamilienhaus wird ins vereinfachte Genehmigungsverfahren genommen, da zwei Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ erforderlich sind.
Zum einen überschreitet die Neuerrichtung des Ober- und Dachgeschosses auf dem bestehenden Erdgeschoss im nordwestlichen Bereich geringfügig die Baugrenze und zum anderen werden die beiden neuen Geschosse innerhalb des Sichtdreiecks errichtet.
2. Der Antrag für die beantragte Baumaßnahme zum Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Einfamilienhauses wird befürwortet.
Begründet wird die Befürwortung des Antrags, weil das bestehende Erdgeschoss (Bestandsgebäude) die Baugrenze im gleichen Maße überschreitet und innerhalb des Sichtdreiecks errichtet wurde. Im Übrigen wurde das Bestandsgebäude vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt bzw. errichtet.
3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen geringfügiger Überschreitung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich mit den neu errichteten Ober- und Dachgeschoß (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung der beiden neuen Geschosse innerhalb des Sichtdreiecks im nordwestlichen Bereich des Gebäudes (Ziffer A.6.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
4. 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 keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen zu den zur Fällung beantragten Bäumen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich nicht abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällung der Bäume Nr. 19 bis 25 (Abb. 1) wird genehmigt, da sie in ihrer Vitalität bereits eingeschränkt oder abgestorben sind und die Stand- und Bruchsicherheit nicht mehr gewährleistet ist.
- Für die Fällung der sieben Bäume muss ein adäquater Ersatz mit zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche, siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher auf der Internetseite der Gemeinde) als Hochstamm 3xv.mDb, 18-20 cm erfolgen. Diese Bäume müssen noch im FFP dargestellt und die Maßnahmen umgesetzt werden.
- Da auf dem Grundstück Bäume stehen, die unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde fallen, muss auch die „Erklärung über schützenswerte Bäume“ ausgefüllt und eingereicht werden.
- Bei den Umbaumaßnahmen des Dachstuhls wird es auf jeden Fall zu Beeinträchtigungen und Eingriffen in den geschützten Kronen- und Wurzelbereich der beiden Hainbuchen Nr. 4 und 5 kommen. Hier müssen **vor Baubeginn** und etwaigen Baueinrichtungen (z.B. Lagerplätze, Kranaufstellungsflächen) Maßnahmen ergriffen werden, um die Bäume zu schützen und das weitere Wachstum nicht zu behindern und von der Umweltabteilung abgenommen werden. Dies ist vor allem die Errichtung eines Baumschutzzaunes (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Auch Kronenrückschnitte oder Einkürzungen der geschützten Bäume sind gem. § 3 der BaumSchV der Gemeinde genehmigungspflichtig. Sollten diese erforderlich sein, müssen diese vorab durch die Umweltabteilung genehmigt werden.



Abb. 1 und 2: abgestorbene Fichte und Borkenkäferbefall, Bäume Nr. 19-24

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 Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar unmittelbar nach Bestandskraft der betreffenden Baugenehmigung.

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

1. **Die anlässlich der Umbaumaßnahmen zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Fällung der Bäume Nr. 19 bis 25 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
2. **Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV sind mit der Pflanzung von zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung, in der Größe jeweils Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**
3. **Die Ersatzpflanzungen müssen noch mit Angabe der Baumart, Größe und Lage im FFP dargestellt 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.

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte ein- geht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden er- hitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar. Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschrei- tungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließ- lich 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 Baubestands- und Freiflächen- gestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay- NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festset- zungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

5. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik noch einzuholen und diese als Anlage dem Beschluss beizufügen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister wurde angesprochen, dass in der Presse veröffentlicht wurde, dass die Bahn- steige auf 210 m verlängert werden sollen.

Ihre Frage ist, ob in der Gemeinde da etwas bekannt ist?

Herr Weiß antwortet, dass die Verwaltung an die Deutsche Bahn mit der Bitte um Nennung von Kontaktpersonen herangetreten ist, da die Verwaltung diese Information auch nur aus der Zeitung hatte.

GR Müller-Klug fragt nach, ob für das bauaufsichtliche Verfahren zur Beseitigung des Carports bei den Anwesen Josef-Heppner-Str. 36/36a seitens des Landratsamtes München schon eine Entscheidung getroffen wurde.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung nach wie vor an der Angelegenheit dran ist. Es sei absolut ärgerlich, dass zu diesem Vorgang das Landratsamt München noch keine Entscheidung getroffen habe, weil zu erwarten ist, dass bei der Baumaßnahme der in Mitleidenschaft gezogene Baum irgendwann so geschädigt ist, dass er gefällt werden muss.

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital