

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

Sitzungsdatum:	Montag, 19.02.2024
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
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Renate Grasse
Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug
Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse
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 29.01.2024
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
Hier: Reduzierung Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, Erhöhung Dachneigung von 27° auf 38°, Erhöhung Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m, Änderung Dachaufbauten, Garage anstatt Stellplatz im Westen und Errichtung von 2 Pools
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0501/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
Hier: Reduzierung Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, Erhöhung Dachneigung von 27° auf 38°, Erhöhung Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m, Änderung Dachaufbauten, Garage anstatt Stellplatz im Westen und Errichtung von 2 Pools
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Umgestaltung der Außenanlage auf dem Anwesen Zugspitzstr. 1, Fl.-Nr. 416
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21
Hier: Abweichung von der Abstandsflächensatzung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche durch das Rampengebäude an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 426/20
- 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 10 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 2	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
--------------	---

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und ergänzt die Tagesordnung um den TOP 8 (Georg-Kalb-Str. 12d). Die Fragestunde der Ausschussmitglieder wird somit zum TOP 9 und die allgemeinen Bekanntgaben zum TOP 10.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 29.01.2024
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 29.01.2024.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16 Hier: Reduzierung Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, Erhöhung Dachneigung von 27° auf 38°, Erhöhung Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m, Änderung Dachaufbauten, Garage anstatt Stellplatz im Westen und Errichtung von 2 Pools
--------------	---

Beschluss:

1. Zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0499/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Carport (Haus 1) wurden mit Schreiben vom Landratsamt München am 31.01.2024 Änderungspläne eingereicht. Die geplanten Änderungen zur Reduzierung der Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, zur Erhöhung der Dachneigung von 27° auf 38°, die Erhöhung der Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m, die Änderung der Dachaufbauten, die Errichtung einer Garage anstatt eines Stellplatzes im Westen sowie der Errichtung von einem Pool wird unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.

Da mit dem Änderungsantrag das Dachgeschoß gegenüber der Baugenehmigung vom 16.05.2023 umgeplant wird, wird das Landratsamt München erneut gebeten, dass im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass der Fitness- und Hobbyraum im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden darf bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung

nicht zulässig ist sowie das im Plan dieser Raum mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt wird.

Begründet wird die Bedingung, dass der Fitness- und Hobbyraum entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) so geplant wurde, dass es kein Aufenthaltsraum im Sinne von § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist und deshalb nicht auf die Geschosßfläche angerechnet wurde. Würde dieser Raum angerechnet werden müssen, dann würde die im Bebauungsplan max. zul. Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,40 überschritten werden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Mit der vorgelegten Planung wurden die Auflagen aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_23434 vom 13.12.2023 umgesetzt und in den eingereichten Plänen geändert.

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

Folgende Auflagen aus obig genannter Stellungnahme werden hiermit nochmals zusammengefasst:

- Für die Fällung der drei Nadelbäume muss ein adäquater Ersatz mit zwei Laubbäumen I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche) als Hochstamm 4xv.mDb, 20-25 cm erfolgen. Diese Bäume sind im FFP bereits eingezeichnet und mit den Angaben zu den Bäumen ergänzt worden. Die Lage der beiden westlichen Bäume wurde etwas entzerrt, damit für die Bäume auch in Zukunft eine natürliche Kronenentwicklung möglich ist (Abstand mind. 10 Meter).
- Für den Bereich des jetzt neu geplanten Stellplatzes am östlichen Gebäude ist zu bedenken, dass gem. Freiflächengestaltungssatzung § 3 (4) bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen. Damit wird der gesamte nördliche Bereich des Grundstücks deutlich entsiegelt.
- Eine Änderung hat sich bezüglich der nördlich angrenzenden Thujen-Hecke auf dem Flurstück 131/5, Margarethenstr. 4, ergeben. Die überalterte und zum Teil bereits abgestorbene Thujen-Hecke wurde auf Antragsstellung der Grundstückseigentümerin zur Fällung und zur Neupflanzung mit Bescheid Az.: Sg44_1735_23667 vom 30.11.2023 genehmigt. Insofern reduziert sich der geschützte Baumbereich und vor allem der Verbau einer Wurzelbrücke auf den vorderen Zufahrtsbereich. Grundlage bildet der genehmigte Freiflächenplan zur Baugenehmigung vom 16.05.2023 Az. 4.1-0499/22/V.

Die in den Stellungnahmen Sg41_1735_22019 vom 15.06.22, Sg41_1735_22029 vom 19.09.22 und Sg41_1735_23429 vom 19.10.2023 aufgeführten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dies betrifft vor allem die an der NW-Grenze des Grundstücks stehenden sehr schönen Nachbarbäume. Hierzu ist auch im genehmigten Freiflächengestaltungsplan und in der Baugenehmigung vom 16.05.2023 ausdrücklich auf die Bedeutung der Bäume und deren Schutz durch das vorhandene Pflaster und den Einbau einer Wurzelbrücke hingewiesen.

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

- Die Fichte und Serbische Fichte mit einem Stammumfang von 217 cm und 85 cm wurden bereits in der Stellungnahme aus dem letzten Jahr zur Fällung freigegeben.
- Zusätzlich zu den Fichten wurde mit dem aktuellen Änderungsantrag die ebenfalls auf der W-Seite stehende Kiefer, Stammumfang 204 cm, zur Fällung beantragt. Im genehmigten Freiflächenplan sind die beiden Fichten und die Kiefer noch als geschützt mit den entsprechenden Baumschutzmaßnahmen eingezeichnet. Nach einer neuerlichen Inaugenscheinnahme der Kiefer wurde heute evident, dass sich die Vitalität des Baumes seit letztem Jahr eher verschlechtert hat. Viele Kiefern reagieren auf lang anhaltende Trockenheit mit Vergilbungen der Nadeln und werden schütter (siehe Fotos). Die Lebenserwartung des Baumes wird sich dadurch erheblich verkürzen. Für den geplanten Neubau des Gebäudes und der dazugehörigen Garagen muss ein nicht unerheblicher Eingriff in den Wurzelraum stattfinden, um den Baum zu schützen. Dies führt allerdings auch zu einem Wurzelverlust und damit zusätzlich zu einer Schwächung des Baumes. Daher wird der Fällung der Kiefer von Seiten der Umwelta Abteilung zugestimmt.



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

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



Abb. 3: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück

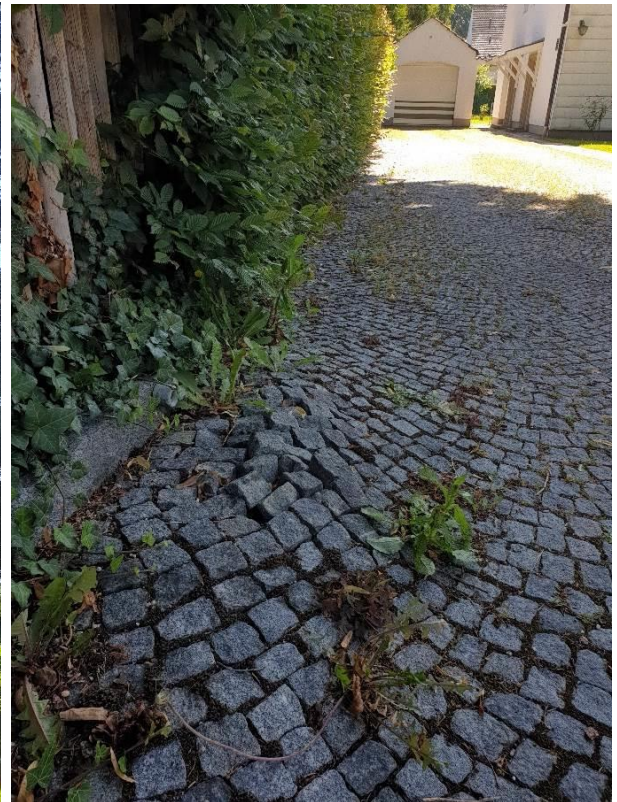


Abb. 4: Anhebungen des Pflasters

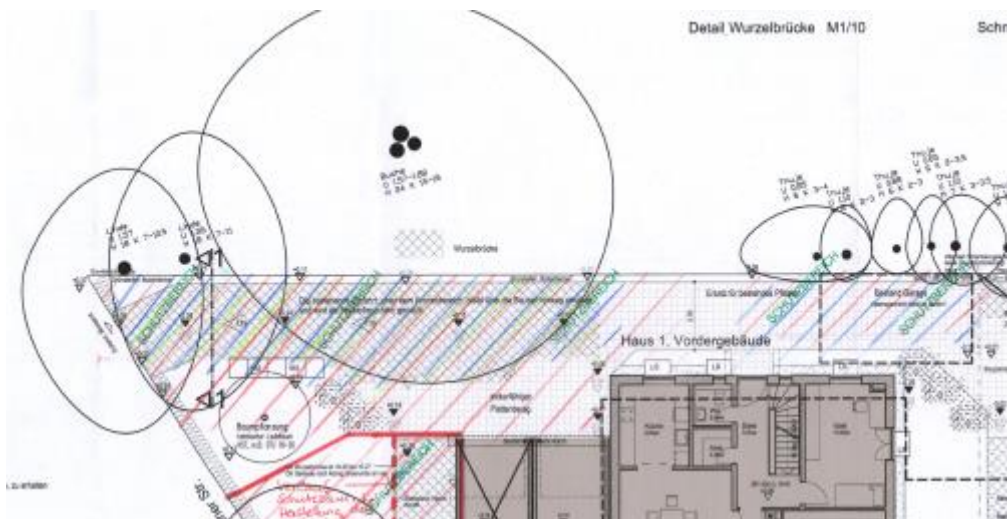


Abb. 5: Auszug aus dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan

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

- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Fichte, Serbische Fichte und Kiefer werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV**

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

- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **Vor** Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überführungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

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

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

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

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten bei der Bauausführung Änderungen gemacht werden (z.B. Vergrößerung der Fensteröffnungen bzw. Fensterflächen – dazu zählen auch Dachflächenfenster), die dann im Ergebnis dazu führen, dass der Raum objektiv dann die Eignung eines Aufenthaltsraumes hat, wird der jeweilige Raum sowie der Treppenraum samt Umfassungswand auf die GFZ angerechnet werden.

Das würde dann dazu führen, dass die im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden würde.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erteilt werden wird!

Die Gemeinde Pullach i. Isartal behält sich vor durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen zu lassen, ob der Fitness- und Hobbyraum im Dachgeschoß in Bezug auf die objektive Aufenthaltsraumqualität (Änderung der Belichtung) gemäß der Baugenehmigung wie geplant auch errichtet worden ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0501/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16 Hier: Reduzierung Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, Erhöhung Dachneigung von 27° auf 38°, Erhöhung Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m, Änderung Dachaufbauten, Garage anstatt Stellplatz im Westen und Errichtung von 2 Pools
--------------	--

Beschluss:

1. Zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 16.05.2023, Az.: 4.1-0501/22/V zur Errichtung von einem Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Stellplatz (Haus 2) wurden mit Schreiben vom Landratsamt München am 31.01.2024 Änderungspläne eingereicht.
Die geplanten Änderungen zur Reduzierung der Wandhöhe von 7,30 m auf 6,87 m, zur Erhöhung der Dachneigung von 27° auf 38°, die Erhöhung der Firsthöhe von 9,65 m auf 10,41 m,

die Änderung der Dachaufbauten, die Errichtung einer Garage anstatt eines Stellplatzes im Westen sowie der Errichtung von einem Pool werden unter der nachfolgenden Bedingung befürwortet.

Da mit dem Änderungsantrag das Dachgeschoß gegenüber der Baugenehmigung vom 16.05.2023 umgeplant wird, wird das Landratsamt München gebeten, dass im Genehmigungsbescheid erneut als Auflage festgesetzt wird, dass der Fitness- und Hobbyraum im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden darf bzw. eine Aufenthaltsraumnutzung nicht zulässig ist sowie das im Plan dieser Raum mit „kein Aufenthaltsraum“ rot gestempelt wird.

Begründet wird die Bedingung, dass der Fitness- und Hobbyraum entsprechend dem Nutzungszweck (Raumbezeichnung) sowie der objektiven Eignung (Aufenthaltsraumqualität) so geplant wurde, dass es kein Aufenthaltsraum im Sinne von § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist und deshalb nicht auf die Geschosßfläche angerechnet wurde. Würde dieser Raum angerechnet werden müssen, dann würde die im Bebauungsplan max. zul. Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,40 überschritten werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Garage (Haus 2) mit der südwestlichen Ecke innerhalb des festgesetzten Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.6.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Mit der vorgelegten Planung wurden die Auflagen aus der Stellungnahme Az.: Sg41_1735_23434 vom 13.12.2023 umgesetzt und in den eingereichten Plänen geändert.

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

Folgende Auflagen aus obig genannter Stellungnahme werden hiermit nochmals zusammengefasst:

- Für die Fällung der drei Nadelbäume bei Haus 1 muss auf dem östlichen Grundstück ein adäquater Ersatz mit einem Laubbaum I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche) als Hochstamm 4xv.mDb, 20-25 cm erfolgen. Dieser Baum ist im FFP bereits eingezeichnet und mit den Angaben zu den Bäumen ergänzt worden.
- Für den Bereich des jetzt neu geplanten Stellplatzes am östlichen Gebäude ist zu bedenken, dass gem. Freiflächengestaltungssatzung § 3 (4) bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen. Damit wird der gesamte nördliche Bereich des Grundstücks deutlich entsiegelt.
- Eine Änderung hat sich bezüglich der nördlich angrenzenden Thujen-Hecke auf dem Flurstück 131/5, Margarethenstr. 4, ergeben. Die überalterte und zum Teil bereits abgestorbene Thujen-Hecke wurde auf Antragsstellung der Grundstückseigentümerin zur Fällung und zur Neupflanzung mit Bescheid Az.: Sg44_1735_23667 vom 30.11.2023 genehmigt. Insofern reduziert sich der geschützte Baumbereich und vor allem der Verbau einer Wurzelbrücke auf den vorderen Zufahrtsbereich. Grundlage bildet der genehmigte Freiflächenplan zur Baugenehmigung vom 16.05.2023 Az. 4.1-0499/22/V. Auch der in der NO-Ecke des Grundstücks stehende Nachbarbaum Fichte muss weiterhin geschützt werden.

Die in den Stellungnahmen Sg41_1735_22019 vom 15.06.22, Sg41_1735_22029 vom 19.09.22 und Sg41_1735_23429 vom 19.10.2023 aufgeführten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dies betrifft vor allem die an der NW-Grenze des Grundstücks stehenden sehr schönen Nachbarbäume. Hierzu ist auch im genehmigten Freiflächengestaltungsplan und in der Baugenehmigung vom 16.05.2023 ausdrücklich auf die Bedeutung der Bäume und deren Schutz durch das vorhandene Pflaster und den Einbau einer Wurzelbrücke hingewiesen.

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

- Die Fichte und Serbische Fichte mit einem Stammumfang von 217 cm und 85 cm wurden bereits in der Stellungnahme aus dem letzten Jahr zur Fällung freigegeben.
- Zusätzlich zu den Fichten wurde mit dem aktuellen Änderungsantrag die ebenfalls auf der W-Seite stehende Kiefer, Stammumfang 204 cm, zur Fällung beantragt. Im genehmigten Freiflächenplan sind die beiden Fichten und die Kiefer noch als geschützt mit den entsprechenden Baumschutzmaßnahmen eingezeichnet. Nach einer neuerlichen Inaugenscheinnahme der Kiefer wurde heute evident, dass sich die Vitalität des Baumes seit letztem Jahr eher verschlechtert hat. Viele Kiefern reagieren auf lang anhaltende Trockenheit mit Vergilbungen der Nadeln und werden schütter (siehe Fotos). Die Lebenserwartung des Baumes wird sich dadurch erheblich verkürzen. Für den geplanten Neubau des Gebäudes und der dazugehörigen Garagen muss ein nicht unerheblicher Eingriff in den Wurzelraum stattfinden, um den Baum zu schützen. Dies führt allerdings auch zu einem Wurzelverlust und damit zusätzlich zu einer Schwächung des Baumes. Daher wird der Fällung der Kiefer von Seiten der Umweltabteilung zugestimmt.



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

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



Abb. 3: 2 Linden und Buche Nachbargrundstück



Abb. 4: Anhebungen des Pflasters

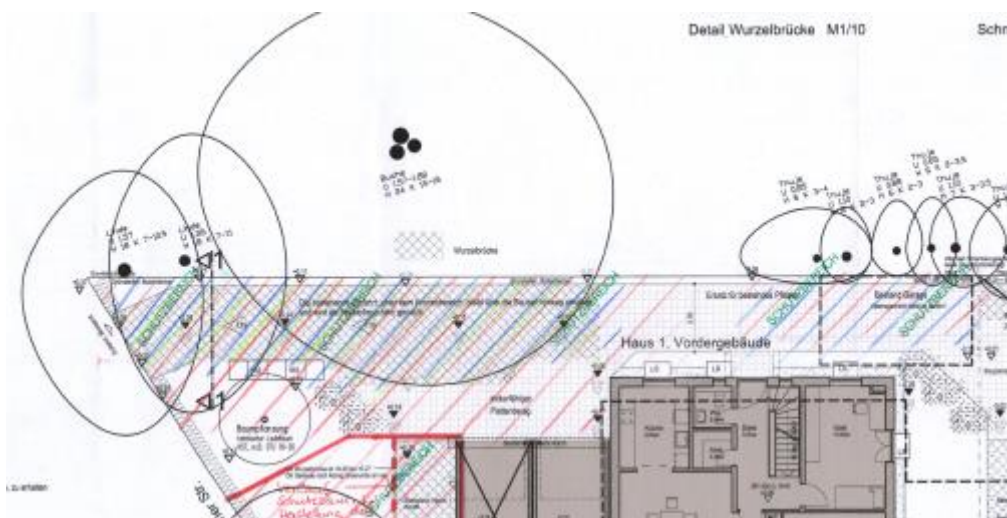


Abb. 5: Auszug aus dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan

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

- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens zur Fällung beantragte Fichte, Serbische Fichte und Kiefer werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **Vor** Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

Hinweise zu Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte 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.

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Men-
gen 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 Bi-
opools - 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 gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid
entsprechend aufzunehmen. (...)**

Hinweis an den Antragsteller:

Sollten bei der Bauausführung Änderungen gemacht werden (z.B. Vergrößerung der Fensteröff-
nungen bzw. Fensterflächen – dazu zählen auch Dachflächenfenster), die dann im Ergebnis dazu
führen, dass der Raum objektiv dann die Eignung eines Aufenthaltsraumes hat, wird der jeweilige
Raum sowie der Treppenraum samt Umfassungswand auf die GFZ angerechnet werden.

Das würde dann dazu führen, dass die im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ max. zulässige Ge-
schossflächenzahl (GFZ) überschritten werden würde.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der Ge-
schoßflächenzahl (GFZ) nicht erteilt werden wird!

Die Gemeinde Pullach i. Isartal behält sich vor durch das Landratsamt München nach Fertigstel-
lung des Bauvorhabens eine bauaufsichtliche Überprüfung durchführen zu lassen, ob der Fit-
ness- und Hobbyraum im Dachgeschoß in Bezug auf die objektive Aufenthaltsraumqualität (Än-
derung der Belichtung) gemäß der Baugenehmigung wie geplant auch errichtet worden ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zur Umgestaltung der Aussenanlage auf dem Anwesen Zugspitzstr. 1, Fl.-Nr. 416
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Umgestaltung der Außenanlagen (Bauteil 1 – 3) wird unter den Bedingungen befürwortet, die in Ziffer 4. (Stellungnahme Abteilung Umwelt) und Ziffer 5. (Stellungnahme der Bereiche Umwelt/Mobilität, Verkehrsrecht und Bautechnik sowie die allgemeine Stellungnahme der Abteilung Bautechnik) festgesetzt wurden. Insbesondere muss einerseits die erforderliche Befreiung oder Erlaubnis von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erteilt werden, da sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sich befindet (siehe Ziffer 4.).
Andererseits muss die geplante Zufahrt aus verkehrlicher Sicht umgeplant werden, da der Ausfahrbereich direkt über den Aufstellbereich des Fußgängerüberwegs geführt wird (siehe Ziffer 5.).
Ebenso wird als Bedingung bestimmt, dass die geplante Terrasse sowie die neuen Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Terrasse, eines Möbellagers und der Einhausung der best. Klimageräte außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.a) sowie wegen Errichtung der 9 neuen Stellplätze außerhalb der für Stellplätze vorgesehen überbaubaren Fläche (Ziffer A.6.3b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Zugspitzstraße“ unter den o.g. Bedingungen erteilt, die in Ziffer 4 und 5 festgesetzt wurden.
3. Für die Errichtung einer weiteren Zufahrt auf das Grundstück Zugspitzstr. 1 wird das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von Zufahrten von insgesamt mehr als 8,0 m unter den o.g. Bedingungen erteilt, die in Ziffer 4 und 5 festgesetzt wurden.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld mehrfach naturschutzfachlich abgestimmt. Allerdings muss noch eine Befreiung oder Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Wie in der Email von Fr. Chaline am 07.11.23 beschrieben, wurde mit Fr. Gulba von der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt, dass sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Isartal befindet. Fr. Gulba hat darin festgestellt, dass die Bauunterlagen an sie gesendet werden müssen, damit die UNB eine Befreiung oder eine Erlaubnis erteilen kann. Diese Befreiung oder Erlaubnis muss noch vorgelegt werden.
- Nach Baubeginn im September 2023 wurden nach einem kurzfristig erwirkten Baustopp die Planunterlagen mit den grünordnerischen Festsetzungen abgeglichen und angepasst. Da sich der neu gestaltete Kuntpark, die neue Feuerwehruzufahrt und die Stellplätze im Bereich eines geschützten Baumbestandes befinden, mussten sowohl der Freiflächenplan, als auch die Maßnahmenausführung derart abgeändert werden, dass die alten Bäume größtmöglich geschützt und nicht nachhaltig beschädigt werden.
- Dazu wurden im Bereich der neuen Wege nach dem Oberbodenabtrag die Flächen händisch gelockert, um eine Verdichtung zu vermeiden und mit nährstoffreichem Pflanzsubstrat aufgefüllt. Die Wege bleiben versickerungsfähig und wurden im Wurzelbereich der Bäume angepasst, außerdem wird eine dauerhafte Pflanzbeet- und Rasenbewässerung installiert, die auch den Bäumen zugutekommt.

- Im Bereich der Rundbank, zwischen Trafo und großer Linde wird statt einer Eibenhecke ein begrüntes Spalier auf Punktfundamenten errichtet. Die Pflanzung einer Eibenhecke hätte tiefe Grabungen im Wurzelbereich eines großen Baumes notwendig gemacht und wurden daher verworfen.
- Die Verlegung und Reduzierung der Parkplätze in Richtung Osten führt zu einer Entsiegelung im Wurzelbereich mehrerer Bäume. Außerdem wurde die Anzahl der Parkplätze von 10 auf 9 reduziert, um einen Baum im Norden zu schützen. Ebenso wird der südliche Bereich des Kunstparks entsiegelt.
- Für die Verbreiterung der bestehenden Feuerwehrezufahrt wurden vorab händische Wurzelsuchgräben gegraben, um die Durchwurzelung festzustellen und sowohl die Lage, als auch die Höhe der Zufahrt und der Einfassungen an die Bäume anzupassen.
- Im Bereich der Einmündung der Zufahrt in die Zugspitzstr. wird genehmigt, auf dem Grundstück der Gemeinde im südlichen Bereich (wo der neue Lichtmast installiert werden soll) einen Weißdornstrauch zu roden. Außerdem dürfen im nördlichen Bereich die Stamm- und Stockaustriebe der Baumgruppe soweit zurückgeschnitten werden, dass die Anforderungen an ein Sichtdreieck (roter Bereich im Lageplan) erfüllt werden.
- Als Ersatz für den gefälltten Weißdorn wird auf dem Grundstück von Sixt eine Linde, Hochstamm 5xv.mDb., Stu. 30-35 cm westlich vom Trafo gepflanzt (siehe Freiflächenplan).
- 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.

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).

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengealtungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine

- aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen ist auch dann verpflichtend, wenn das Bauvorhaben, trotz erfolgter Baumfällungen, nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
 3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 500,- Euro pro Auflage festgesetzt.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Zugspitzstraße“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Der anlässlich der Umbaumaßnahmen zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Fällung des Weißdorns ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung nicht möglich ist.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von einem Laubbaum I. Wuchsordnung, in der Größe Hochstamm 5xv.mDb., 30-35 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefällten Baum gemindert worden ist.

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. (...)

5. Die Stellungnahme der Bereiche Umwelt/Mobilität, Verkehrsrecht und Bautechnik sowie die allgemeine 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 ge- fordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin ge- ben diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

Stellungnahme der Bereiche Umwelt/Mobilität, Verkehrsrecht und Bautechnik:

Die Planung aus der Baugenehmigung stellt die Vorstellungen der Firma Sixt mit Berücksichtigung des Fußgängerüberweges (FGÜ) dar. Durch die Nähe der geplanten Zufahrt von Sixt zum geplanten FGÜ gibt es von Seiten der Verwaltung Bedenken bzgl. potentieller Gefahrensituationen.

In der aktuell vorliegenden Planung fahren die ausfahrenden Fahrzeuge in Hauptfahrtrichtung Norden am geplanten FGÜ direkt auf den FGÜ sowie über den Aufstellbereich der Fußgänger.

Die Sichtverhältnisse zwischen dem Kfz-Verkehr und dem ankommenden Fußgänger- und Radverkehr ist aktuell durch Bepflanzung eingeschränkt, zusätzlich zu der Einschränkung durch die ansteigende Zuwegung des gemeinsamen Geh- und Radweges auf der östlichen Seite.

Des Weiteren können ausfahrende Fahrzeuge, insbesondere auf dem Gehweg Wartende, eine Sichtbehinderung zwischen dem Kfz-Verkehr auf der Zugspitzstraße von Süden in Richtung Norden und den querenden Verkehrsteilnehmenden am künftigen FGÜ darstellen.

Nach der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) der FGSV sind an FGÜ zwischen den Verkehrsteilnehmenden gute Sichtverhältnisse relevant. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 40 km/h ist eine Sichtweite von 40 m in der R-FGÜ 2001 vermerkt. Ausreichender Aufstellraum für Fahrzeuge vor dem FGÜ wird an Knotenpunkten empfohlen. Um das Gefahrenpotential für Fußgänger- und Radverkehr weitestgehend zu reduzieren, müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Notwendige Maßnahmen aus unserer Sicht:

Vermeidung der Überfahrt des Aufstellbereich am FGÜ

Aus verkehrlicher Sicht ist es nicht empfehlenswert, dass der Ausfahrtsbereich über den Aufstellbereich des FGÜ geführt wird. Eine Umplanung wäre daher erstrebenswert.

Varienvorschlag 1: Eine Verlagerung oder Verschwenkung der Ausfahrt nach Süden, damit der ausfahrende Verkehr nicht direkt den Aufstellbereich für Fußgänger am geplanten FGÜ überfährt. Sollte eine Verlagerung aufgrund anderer Rahmenbedingungen (bspw. Positionierung der Beleuchtung) nicht möglich sein, sind anderer Vorkehrung zu treffen.

Varienvorschlag 2: Eine Beschränkung auf nur Zufahrt und Verlagerung der Ausfahrt vom Sixt-Gelände weiter südlich wäre eine weitere sinnvolle Möglichkeit zur Vermeidung des Gefahrenpotentials. Eine Verlegung des FGÜ wurde geprüft und ist nicht möglich (derzeitige Bedarfshaltestelle und Grundstücksverhältnisse mit DB).

Varienvorschlag 3: Eine Einengung der Zufahrt bis zur Schranke auf nur eine Fahrspur bei gleichzeitiger Ausbildung einer ausreichend breiten Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (für Feuerwehr etc., bspw. durch Rasengittersteine) wird alternativ empfohlen, siehe angefügtes PDF der Gemeindeverwaltung. Damit wird die direkte Führung auf den FGÜ von ausfahrenden Fahrzeugen vermieden. Sollte es trotz der geringen Verkehrsmengen (lt. Antragsteller) zu Begegnungssituationen auf der Zufahrt kommen, können diese durch die verbesserten Sichtverhältnisse sowie der räumlichen Gestaltung durch die Verkehrsteilnehmer selbst abgestimmt werden.

Ab der Schranke findet ein normaler Zweirichtungsverkehr statt. Ergänzend dazu ist zum Schutz ein Poller (massiv, bspw. Beton) hinter dem Aufstellbereich des Fußverkehrs zu errichten (ggf. auf Grund der Gemeinde). Damit soll die direkte Überfahrt des Aufstellbereichs beim Ausfahren und Rechtseinbiegen in die Zugspitzstraße am FGÜ verhindert werden.

Weitere Auflagen zu Zufahrtsgestaltung

Allgemeine Reduzierung der Geschwindigkeit von 40 auf 30 km/h

- Zur Einhaltung der geprüften Sichtfelder und Verkleinerung der Sichtweiten wird die allgemeine Reduzierung der Geschwindigkeit von 40 auf 30 km/h empfohlen bzw. notwendig.

Sicherstellung der Sichtbeziehung zwischen den Verkehrsteilnehmenden:

- Aus Sicherheitsgründen müssen die Sichtdreiecke (Roten Flächen) von Gebüsch und Baumstämmen befreit werden. Diese sind das freizuhaltende Sichtfeld für wartepflichtige Kraftfahrende, die aus Sixt Grund ausfahren.
- Die Sichtfelder wurden für eine zulässige Geschwindigkeit der Zugspitzstraße von 30 km/h geprüft. Hierfür sieht die RSt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eine Schenkellänge von 30 m vor.
- Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse zwischen ausfahrendem Verkehr und ankommenden Fußgänger- und Radverkehr sind bereits ab 10 Meter (bzw. mind. 2 Meter innerhalb der Schranke) von der Grundstücksgrenze die Anpflanzungen auf Bodendecker und hochstämmige Bäume zu beschränken. Die Bepflanzung durch Bodendecker ist auf maximal 1,0 m Bewuchshöhe zu begrenzen. Die Sichtverhältnisse sind regelmäßig durch den Grundstückseigentümer zu kontrollieren und z.B. durch Rückschnitte sicherzustellen.

Markierung

- Der Übergang zum Gehweg ist in der Ausfahrt optisch abzuheben bzw. die Wartepflicht der untergeordneten Ausfahrt optisch erkennbar zu gestalten (bspw. durch die Markierung einer Haltelinie oder Haifischzähnen, oder andersfarbige Pflasterung).

Fahrbewegungen:

- Die angegebene Anzahl von 10 KFZ/Tag soll hier nicht überschritten oder ausgeweitet werden. Diese Zufahrt soll ausschließlich dem außerordentlich Besucherverkehr dienen. Eine starke Frequentierung ist auszuschließen.

Aufgestellt von:

Anna-Lena Fackler, Mobilitätsmanagerin, Abteilung Umwelt

Peter Mesenbrink, Straßenverkehrsrecht, Abteilung Bauverwaltung

Goran Popov, Straßenbau, Abteilung Bautechnik

Allgemeine Auflagen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21 Hier: Abweichung von der Abstandsflächensatzung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächendurch das Rampengebäude an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 426/20
--------------	---

Beschluss:

Die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von der Abstandsflächensatzung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche durch das Rampengebäude an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 426/20 wird erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

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

GR Venekold berichtet, dass auf dem „Brunnergrundstück“ am Staatsbahnhof Großhesselohe am letzten Wochenende alles komplett gerodet wurde. In Großhesselohe würde es heißen, dass die Fällungen in Abstimmung mit der Umweltschutzabteilung der Gemeinde Pullach i. Isartal erfolgt seien und fragt nach, ob das der Wahrheit entspricht?

Herr Weiß antwortet, dass die Fällungen nicht mit der Abteilung Umwelt abgestimmt bzw. durch diese genehmigt worden sind.

Er berichtet, dass die Abteilung Umwelt das AELF Ebersberg-Erding um Stellungnahme gebeten hat, ob es sich bei der Fällungsaktion um einen zulässigen Eingriff im Sinne des Waldgesetzes handelt. Sollte dies der Fall sein, wurde zudem um Aufklärung über die daraus resultierenden Konsequenzen gebeten.

Das AELF Ebersberg-Erding hat geantwortet, dass es sich um keine walddrechtlichen Flächen handelt und diesbezüglich nichts veranlasst werden kann. Ob die Baumschutzverordnung betroffen ist, liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Pullach i. Isartal.

Zum Schluss teilt er noch mit, dass die Abteilung Umwelt prüft, ob Bäume gefällt worden sind die durch die Baumschutzverordnung geschützt gewesen wären.

GR Dr. Reich wollte wissen, an wen er sich im Rathaus wenden muss, wenn er einen Antrag auf Umbenennung einer Straße stellen möchte?

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund antwortet, dass die Bauverwaltung im Hause zuständig ist und über den Antrag im Gemeinderat entschieden wird.

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

Die Verwaltung berichtet über Besprechungen mit dem Landratsamt München und informiert über den Sachstand zu den Bauvorhaben Kirchplatz 1 (Brandschutz und Stellplatzablässe) sowie Rosenstraße 13 (baurechtliche Beurteilung von untergeordneten Erkern sowie steile Dachformen mit 3-geschossiger Wirkung). Zudem wurde noch ein neues Planungskonzept vom AEZ vorgestellt.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital