

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 18.09.2023
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Rosenstr. 13, Fl.-Nr. 438/21

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser wird aus den nachfolgenden Gründen **nicht** befürwortet.

Begründung:

Einerseits ist das geplante Dachgeschoß rechnerisch gemäß Ziffer A.3.f des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zwar ganz knapp kein Vollgeschoss, aber dennoch wird durch das geplante Mansardenwalmdach – sehr steiles „unteres“ Mansardendach mit 62° Dachneigung sowie relativ flaches „oberes“ Walmdach mit 19° Dachneigung – optisch durch die „wandartige Wirkung“ der Dachfläche eine 3-geschossige Wirkung (drittes Vollgeschoss) vermittelt, dass nach Bebauungsplan nicht zulässig wäre.

Auch bei Betrachtung des Luftbildes fügt sich die geplante Dachform (Mansardenwalmdach mit E+I+D) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, denn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der umliegenden Bebauung befindet sich, mit einer Ausnahme, kein Mansardenwalmdach bzw. keine Dachform, in dem das Dachgeschoss den Eindruck eines **dritten Vollgeschosses** vermittelt.

Die Ausnahme ist die östliche Bebauung, die hat ebenso ein Mansardenwalmdach mit ebenfalls einer unteren „steilen“ Dachneigung, die den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt, jedoch mit einem entscheidenden Unterschied, denn bei der Nachbarbebauung handelt es sich augenscheinlich um eine 2-geschossige Bebauung ohne Dachgeschoss, die gemäß Bebauungsplan zulässig ist.

Aus diesem Grund, dass das „aufgeblasene“ Volumen des Dachgeschosses eine 3-geschossigen Bebauung suggeriert – und nicht wegen der geplanten Dachform – fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Andererseits wird mit dem geplanten Bauvorhaben die max. zul. Geschossflächenzahl um insgesamt 46,02 m² und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von insgesamt 0,4545 (Ziffer A.3.c + A.3.e + A.3.g) massiv überschritten.

Aus der Berechnung des Entwurfsverfassers kann entnommen werden, dass die je Einfamilienhaus drei erdgeschossigen Vorbauten als untergeordnete Erker deklariert werden und er diese nicht auf die Geschossfläche anrechnen möchte. Diese Sichtweise teilt die Gemeinde Pullach i. Isartal ausdrücklich nicht!

Die Definition eines Erkers ist, dass Erker, Elemente der architektonischen Fassadengestaltung oder Facetten in der Innenraumaufteilung und -gestaltung (z.B. Blumenfenster) sind. Sie sind so angeordnet, dass sie aus der Gebäudewand vorspringen und **nicht vom Erdboden aufsteigen**. Darüber hinaus sind sie auch durch eine bestimmte Funktion für das Haus gekennzeichnet, nämlich Ausblick, Belichtungsverbesserung oder Fassadengestaltung.

Vorbauten dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen.

Sollen in den Vorsprüngen des Gebäudes Bad, WC, Küche oder sonstige Aufenthaltsräume untergebracht werden, **dient der Vorbau erkennbar ausschließlich dazu**, unabhängig von einer auf den Vorbau abgestellte Funktion der betreffenden Räume, ohne eine durch die Erfordernisse der Fassadengestaltung bedingten Akzentuierung, **eine Vergrößerung der Bodenfläche zu erreichen**, d.h. diese Gebäude-/Bauteile sind auf Grund ihrer Funktion nicht untergeordnet!

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal dienen genau diese drei erdgeschossigen Vorbauten, der jeweiligen Einfamilienhäuser, ausschließlich dazu, **eine Vergrößerung der Bodenfläche zu erreichen** bzw. durch die Ausdehnung des Baukörpers **weitere Wohnfläche zu gewinnen!**

Auch können Bauteile trotz Einhaltung der an sie gestellten Maße nicht mehr untergeordnet sein, wenn sie nach Größe, Ausführung oder Erscheinungsbild eine besonders beeinträchtigende Wirkung haben. Mehrere, für sich genommen, jeweils untergeordnete Bauteile können in der Zusammenschau durch ihre Häufung einen Summeneffekt begründen. Sie sind dann zusammenzuzählen und insgesamt abstandflächenrechtlich beachtlich, d.h. nicht mehr untergeordnet.

Aus den o.g. genannten Gründen sind die drei Bauteile bzw. Vorbauten der jeweiligen Einfamilienhäuser keine untergeordneten Erker, sondern sind auf die Grundfläche (GR) sowie Geschossfläche (GF) anzurechnen, da es sich um Flächen der Hauptanlage handelt die ausschließlich dem Ziel dienen, mehr Wohnfläche zu generieren!

Ferner wird das LRA gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Die Einfriedung ist zwar im Freiflächenplan mit Höhe und Material beschrieben. Auch ist der Bestandszaunsockel, auf dem die Einfriedung errichtet bzw. geplant wird, in der Westansicht dargestellt, aber jedoch ohne Höhenangabe!

Aus diesem Grund kann die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht abschließend geprüft werden.

Dem Antragsteller wird empfohlen, eine geänderte Planung über das Landratsamt München einzureichen bzw. vorzulegen, in der die bauplanungsrechtlichen Ziele der Gemeinde Pullach i. Isartal bezüglich der Höhenentwicklung, der Geschossigkeit und dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Wandhöhe max. 7,30 m, Firsthöhe max. 10,50 m sowie einer „unteren“ Dachneigung der Mansarde mit max. 45°) eingehalten werden.

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 Bauantrages sowie eine Veränderungssperre einzuleiten.

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

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um 27,10 m² auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4341 (Ziffer A.3.c + A.3.e) und einer weiteren Überschreitung der max. zul. GF um 18,92 m² durch Flächen von überdachten Freisitzen auf insgesamt 46,02 m² und auf eine GFZ von insgesamt 0,4545 (Ziffer A.3.c + A.3.e + A.3.g), wegen Errichtung des südlichen Vorbaus von Haus 1 um 3,71 m x 1,50 m und Errichtung von zwei Kellerlichtschächte um jeweils ca. 1,40 m x 0,60 m außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung eines Mansardenwalmdaches das den Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung vermittelt und sich aus diesem Grund nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Ziffer A.5.a) von den Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ **nicht** erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- **Vor** Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege (beidseitig), Baumbestand; Grünfläche, 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. Ebenso sind hier die derzeit laufende Baumaßnahmen an der **Rosenstraße 9** in dem Bauablauf und der Koordination dessen zu berücksichtigen.
 - Der gegenüber befindliche **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Diese wird den Sachverhalt separiert prüfen und freigeben. Nicht mehr genutzte, jedoch bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan und auf Koste des Bauherrn wieder aufgehoben.
 - 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 insg. **9.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit (...)**“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach sorgfältiger Prüfung teilt die Umwelta Abteilung mit, dass naturschutzrechtliche Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld nicht naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die intensive Bebauung und dadurch bedingte schwierige Erschließung des Grundstücks erfordern eine großflächige Versiegelung im östlichen Bereich. Die vorgelegte Planung widerspricht den Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung (FGS) der Gemeinde. Unter § 3 (4) ist festgelegt, dass bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden müssen.
- Wie in der Legende des eingereichten FFP dargestellt und begründet, stehen entlang der Ostgrenze zahlreiche Laubbäume. Die vorgelegte Planung bedeutet einen erheblichen Einfluss auf die Wurzeln auf eine Länge von 30 Metern, zumal bis unmittelbar an die Grenze gepflastert werden soll. Ein wurzel- und baumschonendes Verfahren ist hier nur mit Absaugetechnik (Saugbagger) und Einbau von Wurzelbrücken möglich. Dazu muss die Planung entsprechend angepasst werden.
- Die im FFP dargestellten Ersatzpflanzungen sind sehr konservativ als Jungbäume in ihrer Größe dargestellt. Bei den zu erwartenden und notwendigen zukünftigen Größen der Bäume (Spitzahorn und Tulpenbaum) sind die Konflikte vorprogrammiert. Durch die geringen Abstände der Gebäude können die natürlichen Standraumansprüche der Bäume nicht erfüllt werden, was zwangsläufig zu regelmäßigen Rückschnitten führen wird.
- Außerdem sei noch auf die unten aufgeführten zusätzlichen Bestimmungen verwiesen. Speziell die Verlegung der diversen Sparten und Versorgungsleitungen, sowie die Kranaufstellungsflächen müssen außerhalb des zu schützenden Wurzel- und Kronenbereichs der Bestandsbäume erfolgen, was bei der vorgelegten Planung schwer möglich ist.
- Aufgrund der Nähe der großen Bestandsbäume auf den Nachbargrundstücken müssen unbedingt **vor Baubeginn**, also vor Aushub der Baugrube, entsprechende Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durchgeführt und von der Umweltabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).
- Im Bereich der Esche Nr. 1 und des Nachbarbaumes Nr. 16 muss vor Baubeginn ein fachgerechter Wurzelvorhang errichtet werden, um den Baum vor Wurzelverletzungen durch die Aushubarbeiten zu schützen.

Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies muss entsprechend im FFP dargestellt 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).

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 im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Die anlässlich des Hausbaus zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Fällung der Bäume Nr. 5, 9 und 21 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 und Ziffer 9 c Bebauungsplan Nr. 01 sind mit der Pflanzung eines Spitzahorns und eines Tulpenbaumes gem. FFP geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

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 eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

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

Mit Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens gehen rd. 240 m² Boden (ohne die Zufahrtbereiche gerechnet) verloren. Der Versiegelungsgrad beträgt bei einer GRZ von 0,2 für das Anwesen durch zulässige Nebenflächen ca. 25 %.

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 bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten

Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Aus Sicht der Bauverwaltung werden die Abstandsflächen auf das neue geplante Gelände berechnet und nicht auf das natürliche vorhandene Gelände.

Das Landratsamt München wird gebeten, die Abstandsflächen diesbezüglich zu überprüfen, denn es wird das Gelände geringfügig verändert bzw. aufgeschüttet. Das könnte dazu führen, dass die nordwestliche Abstandsfläche von Haus 2 nicht mehr auf dem Baugrundstück liegt!

Hinweis an den Antragsteller:

Es ist Wunsch der Gemeinde Pullach i. Isartal, dass lange Zufahrten vermieden werden und die Garagen an der Straße bzw. straßennah errichtet werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 21.09.2023


Alfred Vital

