

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

Sitzungsdatum: Montag, 17.06.2024
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:50 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

Dr. Michael Reich

ab TOP 6 anwesend

Benno Schroeder

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

Cornelia Zechmeister

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann

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 13.05.2024
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung von Ziffer 1.4 (4) des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße" zur Änderung der Dachfarbe auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 9a, Fl.-Nr. 179/6
- 6 Austauschplanung (Eingang LRA München am 08.05.2024) zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und überdachter Terrasse zu 73d sowie Errichtung eines 6. Reihenhauses incl. zugehöriger Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 73 d, Fl.-Nr. 304/8
- 7 Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtsanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18
Hier: Eingang von Austauschplänen beim Landratsamt München am 16.05.2024 und 27.05.2024
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0473/23/V zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 14-24, Fl.-Nrn. 170/11, 170/12
Hier: Fällung von Baum 321
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.06.2023, Az.: 4.1-0153/23/V zur Errichtung von zwei Öltanks mit dichter Tankfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6
Hier: Tankflächenvergrößerung
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von 2 Dachgauben auf dem Anwesen Gottfried-Winter-Str. 3, Fl.-Nr. 228/40
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau Einfamilienhaus ohne Änderung des Hauptbaukörpers, Neubau Außenkamin, Erweiterung der Gaube, Energetische Sanierung Dach, Wintergarten, Balkon, Errichtung Fahrradunterstellplatz auf dem Anwesen Habenschadenstr. 27, Fl.-Nr. 40/6
- 12 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 45c, Fl.-Nr. 237/15
Hier: Änderung Zuordnung Stellplätze
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 20, Fl.-Nr. 303/16
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

15 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 13.05.2024

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 13.05.2024.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung von Ziffer 1.4 (4) des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße" zur Änderung der Dachfarbe auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 9a, Fl.-Nr. 179/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von Ziffer 1.4 (4) des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ zur Änderung der Dachfarbe wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Verlegung von anthrazitfarbenen Dachplatten anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten ziegelroten Dachplatten (Ziffer 1.4 (4)) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Austauschplanung (Eingang LRA München am 08.05.2024) zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und überdachter Terrasse zu 73d sowie Errichtung eines 6. Reihenhauses incl. zugehöriger Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 73 d, Fl.-Nr. 304/8

Beschluss:

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.06.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Errichtung eines 6. Reihenhauses incl. zugehöriger Garage nicht erteilt, weil das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) in beiden Planungsvarianten erheblich bzw. massiv überschritten wird.
2. Mit Schreiben vom 06.12.2023 stellt das Landratsamt München fest, dass das Vorhaben in der beantragten Ausführung nicht zulässig ist, weil es öffentlich-rechtliche Vorschriften widerspricht.
Wie von der Gemeinde in ihrem Beschluss schon hingewiesen, stellte auch das Landratsamt München fest, dass der Antrag bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht vollständig inhaltlich geprüft werden kann, jedoch die GFZ auch ohne die Dachgeschossflächen überschritten wird. Damit der Antrag abschließend geprüft werden kann, wurden seitens des Landratsamtes München Dachgeschossgrundrisse für das neu geplante 6. Reihenhaus, als auch für das Bestandsgebäude mit Darstellung der geplanten / bestehenden Nutzung und Darstellung der 2m-Linie nachgefordert.
Diese Pläne wurden jetzt beim Landratsamt München eingereicht und die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 08.05.2024 erneut am Verfahren beteiligt und um das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gebeten.
3. Aus den Bestandsplänen geht eindeutig hervor, dass in den bestehenden Reihenhäusern aber auch im neu geplanten 6. Reihenhaus das Dachgeschoss fast komplett mit Aufenthaltsräumen (Gäste-, Mädchen- und Schlafzimmer) genützt wird bzw. genützt werden soll.
Die Gemeinde stellt fest, dass mit den eingereichten Unterlagen der Antrag wieder nicht abschließend prüfbar ist, denn es wurde zwar eine Schnittzeichnung mit 2m-Linie eingereicht, jedoch ist diese nicht vermaßt, so dass eine abschließende Überprüfung des Vollgeschosses wieder nicht möglich ist!
Geht man vom günstigsten Fall aus, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, sind die Zimmer im Dachgeschoss (Gäste-, Mädchen- und Schlafzimmer) sowie die jeweiligen Treppenhäuser samt Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen. D.h., dass der gemeindliche Flächenansatz in der Antragsprüfung von 2/3 der Dachgeschossgrundflächen im Beschluss vom 26.06.2023 richtig war (wahrscheinlich wird er sogar noch größer sein) und die Überschreitung der GFZ massiv ist bzw. sein wird!
4. Ferner wurden mit den ergänzenden Planunterlagen auch noch ein Schreiben vom 23.04.2024 von Rechtsanwalt Schmidt der Kanzlei Wagensonner Rechtsanwälte beigelegt zu dem die Gemeinde Pullach im Isartal wie folgt Stellung nimmt.

In Ziffer 1. wird behauptet, dass ein Bauraum zugelassen wurde um das ursprünglich genehmigte, allerdings in der Vergangenheit nie realisierte 6. Reihenhaus zu ermöglichen.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal stellt einerseits fest, dass das 6. Reihenhaus nie genehmigt worden ist!

Andererseits wird festgestellt, dass innerhalb der festgesetzten Bauräume im kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bauvorhaben errichtet werden können. Die Bauräume beziehen sich sowohl auf bestehende sowie nach Beseitigung der Bestandsgebäude auch auf zukünftig geplante Bauvorhaben. Aus diesem Grund lässt ein größerer Bauraum für das antragsgegenständliche Grundstück nicht automatisch, wie behauptet, darauf schließen, dass der Bauraum ausschließlich für das 6. Reihenhaus festgesetzt worden ist.

In Ziffer 2. wird behauptet, dass Überschreitungen der GRZ auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigt und realisiert wurden, und zwar **nach** Erlass des dem Bauvorhaben zugrunde liegenden Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal stellt fest, dass bei den aufgeführten Referenzobjekten Jaisersstr. 31b, Josef-Heppner-Str. 15 und 15a, Gistlstr. 56, Gistlstr. 66, Ahornallee 7, Ahornallee 13 und 13a, Birkenallee 9 und Birkenallee 15a ist nur eine Behauptung richtig, und zwar, dass

sie genehmigt worden sind. Jedoch wurden **alle** aufgeführten Bauvorhaben **vor** Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt und genehmigt. Daher „genießen“ diese Gebäude Bestandsschutz und können als Referenz bezüglich von GRZ – Überschreitungen nicht angeführt werden.

Lediglich das Anwesen Gistlstr. 97b wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt, genehmigt und gebaut. Jedoch ist auch bei diesem Gebäude die GRZ mit 0,202 im Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten.

Es wird festgestellt, dass für die aufgeführten Referenzobjekte keine einzige GRZ – Überschreitung von der Gemeinde **nach** Rechtskraft des Bebauungsplanes befürwortet wurde, sondern viel mehr sehr genau darauf geachtet wurde, dass die GRZ bei sämtlichen Bauvorhaben eingehalten wurde.

In Ziffer 3. wurde vom Landratsamt München im Schreiben vom 06.12.2023 eindeutig festgestellt, dass für die Tatbestandsvoraussetzung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 201a BauGB eindeutig die erforderliche Zustimmung von der Gemeinde vorliegen muss und die Erteilung einer Befreiung im Ermessen der Gemeinde liegt.

Der in diesem Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Schmidt behauptete komplette Ermessensausfall wird daher vehement zurückgewiesen.

5. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die eine Zulassung des Antrages auf Vorbescheid ermöglichen könnten. Aus den aufgeführten Gründen, werden die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen weiterhin nicht befürwortet und der Beschluss vom 26.06.2023 behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Da das Vorhaben weiterhin öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, wird das Landratsamt München gebeten, wie im Schreiben vom 06.12.2023 angekündigt, einen Ablehnungsbescheid zu erlassen.

6. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach erneuter Prüfung möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus baumschutzfachlicher Sicht **weiterhin Bedenken** gegen die beantragte Planung bestehen. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 20.06.2023 (Aktenzeichen Sg41_1735_23025), die wir Ihnen als Anlage beigefügt haben.

In dieser Stellungnahme wird unter anderem ausgeführt, dass die Genehmigung einer Doppelgarage gemäß Stellplatzsatzung zu einem Eingriff in einen ortsbildprägenden Baumbestand führen würde.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 7 | Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamtanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen auf dem Anwesen Badstr. 8 und 10, Fl.-Nrn. 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18 Hier: Eingang von Austauschplänen beim Landratsamt München am 16.05.2024 und 27.05.2024 |
|--------------|---|

Beschluss:

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.12.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 7.1.2-1218/12/V zur Energetischen und Mikrobiologischen Gesamt-sanierung des ehem. Kur- und Badehauses, Umbau beider Häuser in familiengerechte Wohnungen entsprechend der beigefügten Beschreibung der Änderungsmaßnahmen vom 01.11.2023 nicht erteilt.
2. Mit Schreiben vom 16.05.2024 wird die Gemeinde erneut am Verfahren beteiligt, da beim Landratsamt München Austauschpläne eingereicht wurden. Auf Grund der Historie im hier anhängigen Verfahren wurden seitens des Landratsamtes München noch folgende Anmerkungen gemacht:
 1. Das Landratsamt München sieht die südwestliche Carportanlage in der Tekturgenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 4.1-1218/12/V als genehmigt an, weil sie in der Baugenehmigung vom 03.11.2011, Az.: 4.1-1093/10/V dargestellt waren. (Ziffer 1. verkürzt zusammengefasst)
 2. Da die Gemeinde über keine Einfriedungssatzung verfügt und das Vorhabensgrundstück auch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, welcher Festsetzungen eventuell Festsetzungen zu zulässigen Einfriedungen enthält, können dem Grunde nach auch keine Anforderungen an Einfriedungen gestellt werden.
 3. Die Freiflächengestaltungssatzung vom 30.06.2023 ist nicht einschlägig, da diese nach § 1 Abs. 2 auf Vorhaben anzuwenden ist, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag gestellt wurde. Das vorliegende Verfahren ist seit Mai 2022 anhängig.
 4. Die Belange des Landschaftsschutzes sowie Freiflächengestaltung wegen Außenbereichs-lage werden von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes, die Belange des Waldes vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding und die wasserschutzrechtlichen Belange vom Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft des Landratsamtes abschließend gewürdigt. Die entsprechenden Fachstellenbeteiligungen sind parallel zur gemeindlichen Beteiligung erfolgt.
 5. Der Prüfumfang für den vorliegenden Antrag bildet abschließend Art. 59 BayBO.
3. Die vom Landratsamt München gemachten Anmerkungen bzw. deren Rechtsauffassung wird von der Gemeinde Pullach i. Isartal ausdrücklich nicht geteilt, insbesondere betrifft dies die Ziffern 1 und 2!

Zur Ziffer 1.:

Es ist richtig, dass in der Baugenehmigung vom 03.11.2011, Az.: 4.1-1093/10/V im südwestlichen Bereich des Grundstücks eine Carportanlage mit 10 Stellplätzen und im nördlichen Bereich ein Carport mit extensiver Dachbegrünung für 6 Stellplätze im genehmigten Freiflächengestaltungsplan dargestellt worden ist.

Im Übrigen ist im Kellergeschossgrundriss die nördliche Carportanlage mit „6 Carportstellplätze überdacht“ bezeichnet und im Erdgeschossgrundriss ist im südwestlichen Bereich „10 Stellplätze nach Angabe der Freiflächenplanung“ angegeben.

Die Baugenehmigung wurde unter Ziffer 1.a) „(...) zum Umbau und Sanierung des Kurhauses sowie des Badehauses in 7 Wohnungen und Änderung der Freiflächengestaltung (...)“ erteilt.

D.h., dass einerseits nach der o.g. Bezeichnung der Freiflächengestaltungsplan maßgebend ist und andererseits die Errichtung der beiden im Freiflächenplan dargestellten Carports in der Vorhabenbezeichnung auch nicht explizit beantragt worden sind, sondern allenfalls mit der „Änderung der Freiflächengestaltung“ mitgenehmigt wurden bzw. als genehmigt angesehen werden können.

In der tektierten Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 4.1-1218/12/V sind im südwestlichen Bereich des Grundstücks 10 offene Stellplätze (Anordnung auch geringfügig anders) und im

nördlichen Bereich 6 Stellplätze im genehmigten Freiflächengestaltungsplan dargestellt worden.

Im Übrigen ist die Bezeichnung in den Grundrissen zu der Baugenehmigung vom 03.11.2011 unverändert geblieben. Im nördlichen Bereich steht im Kellergeschossgrundriss „6 Carportstellplätze überdacht“ und im Erdgeschossgrundriss wurde im südwestlichen Bereich „10 Stellplätze nach Angabe der Freiflächenplanung“ angegeben.

Für die Tektur wurde die Baugenehmigung unter Ziffer 1. „(...) zur energetischen und mikrobiologischen Gesamtanierung des ehemaligen Kur- und Badehauses mit Änderung der Grundrisse des Kurhauses und Änderung der Freiflächen (Tektur) (...)“ erteilt.

D.h., dass nach der o.g. Bezeichnung auch in der Tektur wieder der Freiflächengestaltungsplan maßgebend ist!

Die Gemeinde Pullach i. Isartal stimmt mit der Rechtsauffassung des Landratsamtes München überein, dass die beiden Carports in der Baugenehmigung vom 03.11.2011, Az.: 4.1-1093/10/V als genehmigt angesehen bzw. betrachtet werden können, denn es waren beide im Freiflächengestaltungsplan dargestellt und unter „(...) Änderung der Freiflächengestaltung (...)“ indirekt beantragt worden.

Jedoch stimmt die Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Rechtsauffassung des Landratsamtes München, dass die beiden Carports bei der tektierten Baugenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 4.1-1218/12/V nach wie vor als genehmigt betrachtet werden können, ausdrücklich nicht überein.

Wenn in der Vorhabenbezeichnung die „(...) Änderung der Freiflächen (Tektur) (...)“ beantragt wird, dann ist es auch der Wille des Antragstellers, dass die Änderungen auch so genehmigt werden.

Im genehmigten Freiflächengestaltungsplan der Tektur sind im südwestlichen Bereich offene Stellplätze dargestellt worden und auch im Erdgeschossgrundriss auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen. Aus diesem Grund ist insbesondere im südwestlichen Bereich zweifelsfrei kein Carport mehr geplant bzw. ist auch nicht mehr beantragt worden. Somit wurden für die Gemeinde Pullach i. Isartal hier zweifelsfrei 10 offene Stellplätze beantragt und genehmigt. Nicht so eindeutig sind die Pläne für die nördliche Carportanlage, da steht zumindest im Kellergeschossgrundriss noch „6 Carportstellplätze überdacht“ und in der „Ansicht Nord“ ist dieser auch im Schnitt dargestellt, so dass dieser nach wie vor vom Antragsteller als geplant betrachtet bzw. auch für die Gemeinde Pullach i. Isartal als genehmigt angesehen werden könnte.

Zur Ziffer 2.:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich zweifelsfrei nach § 35 BauGB im Außenbereich. Ebenso sind die Rechtsvorschriften Landschaftsschutzgebietsverordnung "Isartal" (LSGV) vom 18.02.1986, Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sowie die FFH-Richtlinie NATURA 2000, FFH-Gebiet 8034-371 Oberes Isartal zwingend zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Urteil Az. 1 ZB 1014/05 des VGH Bayern vom 25.04.2024 verwiesen, in dem es heißt: „Ein Zaun, der im Außenbereich ein mit Sträuchern und Bäumen bewachsenes Wiesengrundstück aus seiner freien Umgebung ausgrenzen soll, obwohl es keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient, ist ein unzulässiges wesensfremdes Vorhaben.“

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal stellt sich überhaupt nicht die Frage, ob Anforderungen an Einfriedungen gestellt werden können, sondern sie sind in dieser Lage schlichtweg planungsrechtlich nicht zulässig (siehe Stellungnahme Abteilung Umwelt Ziffer 6.).

4. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem neu eingereichten Freiflächengestaltungsplan (Austauschplan), eingegangen am 07.05.2024 beim Landratsamt München wird nicht erteilt. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die eine Zulassung des Änderungsantrages ermöglichen könnte. Insbesondere betrifft dies, den südwestlichen geplanten Carport und die geplante Einfriedung. Der südwestliche Carport ist spätestens mit der Tekturgenehmigung vom 04.10.2013, Az.: 4.1-1218/12/V nicht mehr genehmigt. Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal, ist der Carport genauso wie die Einfriedung bauplanungsrechtlich im Außenbereich nicht zulässig. Aus den aufgeführten Gründen, wird der Änderungsantrag bzw. die eingereichte Austauschplanung weiterhin nicht befürwortet und der Beschluss vom 18.12.2023 behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.
5. Im Übrigen behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal rechtliche Schritte vor.
6. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach erneuter Prüfung müssen wir Ihnen mitteilen, dass sich aus naturschutzrechtlicher Perspektive keine Änderungen ergeben haben. Wir verweisen daher erneut auf die relevanten Stellungnahmen, Anzeigen und Anträge unserer Umweltschutzabteilung, die wir Ihnen als Anlage beigefügt haben. Insbesondere möchten wir auf folgende Schreiben mit den jeweiligen Aktenzeichen hinweisen:
 - Az. Sg41_1735_20060 vom 20.08.2020
 - Az. Sg41_1735_21067 vom 23.07.2021
 - Az. Sg41_1735_22106 vom 25.03.2022
 - Az. Sg41_1735_22112 vom 15.06.2022
 - Az. Sg41_1735_20048 vom 14.12.2023
 - Anzeige von wald- und naturschutzrechtlichen Verstößen, E-Mail v. 24.06.2021
 - Az. 4.1-0400/21/V Protokoll Fr. Motschenbacher

Wir bitten höflich erneut darum, dass die Genehmigungsbehörde in enger Zusammenarbeit mit dem AELF Ebersberg-Erding die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung überprüft. Besondere Aufmerksamkeit sollte hierbei der Überprüfung der Einfriedungen, Versiegelungen und der Umwandlung von Waldflächen in Gartenfläche geschenkt werden, unter Berücksichtigung der bereits gemeldeten Verstöße gegen wald- und naturschutzrechtliche Bestimmungen. Dazu gehören insbesondere Eingriffe in die eingetragenen Biotopkartierung "Flachland" und das Ökoflächenkataster.

Bei dieser Prüfung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zwingend zu beachten:

- Landschaftsschutzgebietsverordnung "Isartal" (LSGV) vom 18.02.1986
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- FFH-Richtlinie NATURA 2000, FFH-Gebiet 8034-371 Oberes Isartal

Des Weiteren bitten wir im Zusammenhang mit der Überprüfung der Einfriedungen darum, auch das freie Betretungsrecht im Wald zu berücksichtigen, da sich im Norden des Anwesens Waldboden befindet, auf dem Rodungen durchgeführt wurden. Wir bitten außerdem um Klärung bezüglich der Genehmigungsfähigkeit neuer Einfriedungen im Landschaftsschutzgebiet, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 5.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil Az. 1 ZB 1014/05 des VGH Bayern vom 25.04.2024 verwiesen, in dem es heißt: „Ein Zaun, der im Außenbereich ein mit Sträuchern und Bäumen bewachsenes Wiesengrundstück aus seiner freien Umgebung ausgrenzen soll, obwohl es keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient, ist ein unzulässiges wesensfremdes Vorhaben.“

Diese Überprüfung sollte gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durchgeführt werden. Wir ersuchen die Genehmigungsbehörde, die Ergebnisse dieser Prüfung gemäß Artikel 18 Absatz 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) im Genehmigungsbescheid entsprechend zu berücksichtigen.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt. (...)"

Hinweis ans Landratsamt München:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss vom 18.12.2023 die Genehmigungsbehörde gebeten, unabhängig von dieser erneuten Ablehnung des Änderungsantrages, dem Gremium bzw. der Gemeinde Pullach i. Isartal eine schriftliche Rückmeldung über den aktuellen Sachstand zu den zahlreichen bauaufsichtlichen Vergehen die begangen worden sind und zum Stand des beantragten Ordnungswidrigkeitsverfahren zu geben. Die Bitte wird weiter aufrechterhalten!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0473/23/V zur Umfeldverbesserung mit Spielplatz, 2 Fahrradüberdachungen und Neuordnung Parkplatz auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 14-24, Fl.-Nrn. 170/11, 170/12
Hier: Fällung von Baum 321**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0473/23/V zur Fällung der Robinie Baum Nr. 321 vor dem Anwesen Hans-Keis-Str. 20-22 wird befürwortet.
Begründet wird die Befürwortung der Baumfällung, dass auf Grund der vorhandenen Schädigungen die Verkehrssicherheit des Baumes nicht mehr gegeben ist (siehe Ziffer 2, Stellungnahme der Abteilung Umwelt)
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 zu dem zur Fällung beantragten Baum. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällung der Robinie Nr. 321 wurde bereits im Vorfeld in Abstimmung mit dem Landratsamt genehmigt, da sie in ihrer Vitalität bereits stark eingeschränkt war und mehrere Faulstellen am Stammfuß und in der Krone aufwies. Außerdem ist der Stamm durch den Ausbruch eines Stämmchens im letzten Jahr eingerissen. Daher war die Stand- und Bruchsicherheit nicht mehr gewährleistet.
- Für die Fällung muss ein adäquater Ersatz mit einem Laubbaum I. Wuchsordnung (z.B. Baumhasel, Silberlinde, Zerreiche, siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher auf der Internetseite der Gemeinde) als Hochstamm 4xv.mDb, 20-25 cm erfolgen. Die Ersatzpflanzung wurde im FFP dargestellt.

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. 06 und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Der aus Verkehrssicherungsgründen zur Fällung beantragte Baum wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Fällung der Robinie Nr. 321 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Baum infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von einem Laubbaum I. Wuchsordnung, in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 20-25 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.

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 Bay-NatSchG 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

| | |
|--------------|--|
| TOP 9 | Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.06.2023, Az.: 4.1-0153/23/V zur Errichtung von zwei Öltanks mit dichter Tankfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6 Hier: Tankflächenvergrößerung |
|--------------|--|

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.06.2023, Az.: 4.1-0153/23/V zur Vergrößerung der Tankfläche von 12,60 m x 10,60 m auf eine Fläche von 12,60 m x 12,60 m wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach sorgfältiger Prüfung möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die beantragte Tankflächenvergrößerung bestehen.“

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens und unter Berücksichtigung bereits erteilter Genehmigungen gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung zu überprüfen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umsetzung gelegt werden, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Auflagen ordnungsgemäß erfüllt wurden bzw. noch werden.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von 2 Dachgauben auf dem Anwesen Gottfried-Winter-Str. 3, Fl.-Nr. 228/40

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von 2 Dachgauben wird befürwortet.
Da aus den Plänen nicht eindeutig hervorgeht, ob der Dachstuhl neu errichtet wird oder im Bestand erhalten bleibt, wird das Landratsamt München gebeten diesbezüglich vom Antragsteller bzw. Architekten eine Erklärung einzuholen. Sollte eine Neuerrichtung des Dachstuhls geplant sein, könnte die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, ansonsten hätte die Wandhöhe aus Sicht der Bauverwaltung Bestandsschutz.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau 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 (Straße, 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 **2.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau Einfamilienhaus ohne Änderung des Hauptbaukörpers, Neubau Außenkamin, Erweiterung der Gaube, Energetische Sanierung Dach, Wintergarten, Balkon, Errichtung Fahrradunterstellplatz auf dem Anwesen Habenschadenstr. 27, Fl.-Nr. 40/6

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses ohne Änderung des Hauptbaukörpers, Neubau eines Außenkamins, die Erweiterung der Gaube, die energetische Sanierung des Daches, des als Wintergarten bezeichneten Anbau (bereits seit 1991 vorhanden und nicht genehmigt), des Balkons sowie die Errichtung eines Fahrradunterstellplatz wird nur unter der unten aufgeführten Bedingung befürwortet.

Die Bedingung zur Befürwortung des Bauantrages ist, da sich das Bauvorhaben direkt im Bereich des nicht unproblematischen Isarhangs befindet, ist in Bezug der Hangstabilität und Standsicherheit des Gebäudes, als auch für den Bauablauf (Bautätigkeiten) ein ingenieurgeologisches Gutachten durch den Bauherrn bzw. durch ein vom Bauherrn beauftragtes Fachbüro erstellt wird.

Die Erkenntnisse aus dem Gutachten werden dann mit der gemeindlichen Georisikoanalyse verglichen und auf deren Belange geprüft.

Sämtliche hier anfallenden Kosten für dieses Verfahren hat der Bauherr als Verursacher zu tragen.

Bis zur Prüfung der Unterlagen kann eine Freigabe der Baumaßnahme seitens der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht erfolgen.

Das Landratsamt München wird gebeten, die Bedingung auch als Anlage mit in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) für das Bestandsgebäude und den Wintergarten um ca. 5,34 m² auf eine GRZ von 0,2138 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche für das Bestandsgebäude und den Wintergarten um ca. 57,40 m² auf eine GFZ von 0,4002 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines Fahrradunterstandes mit dem der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht (Ziffer A.7.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ wird nur unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Gaube die mit 9,30 m im Mittel 1/3 der max. zulässigen Gebäudelänge überschreitet (Ziffer

A.5.e, 4. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 4. Bebauungsplanänderung wird nur unter der o.g. Bedingung erteilt, da es sich bereits um ein Vollgeschoss handelt.

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 zur Errichtung eines Fahrradunterstellplatzes keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt. Allerdings bestehen Einwände bezüglich der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des steil abfallenden Isarhanges.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Gemäß § 5 (1) Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 5 % Dachneigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m² flächig und dauerhaft zu begrünen.
- Die notwendigen Stützen für den Unterstellplatz müssen auf Punktfundamenten errichtet werden, damit es zu keinen Beeinträchtigungen im Wurzelraum kommt.
- Die Lage des Unterstellplatzes wurde nach Absprache soweit nach W versetzt, dass die Beeinträchtigungen im Wurzelraum möglichst gering sind.
- Die geplanten Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung des Wintergartens finden unmittelbar im steil abfallend Isarhang statt. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Stabilität des Anbaus nicht ohne weiteres beurteilt werden kann und es hierfür eine geologische Beurteilung in Form eines Fachgutachtens bedarf (siehe Abb.1).
- Im Bereich des geschützten Kronentraufs der Walnuss dürfen keine Überfahrungen oder Lagerungen zur Versorgung der Baustelle am Wintergarten erfolgen. Etwaige notwendige Material Anlieferungen oder Abfuhr müssen mittels eines Kranbetriebes erfolgen.



Abb. 1: Anbau Wintergarten im Steilhang

Vor Beginn 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“. Nachdem der vorhandene Baumbestand davon betroffen ist, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

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

5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau 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:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, 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 lie- genden 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.
- Der Grundeigentümer und Bauherr des oben genannten Bauvorhabens möchten das bestehende Einfamilienhaus umbauen und Änderungen am Hauptgebäude vornehmen. Wie bekannt wurde seit dem Juli 2013 das Baugeologische Büro Bauer GmbH im Auftrag der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Erfassung und Bewertung der **Hangstabilität** des Isarhangs beauftragt. Zwischenzeitig wurde die Ingenieurgeologische Bestandsaufnahme und Georisiko-Analyse auf dem westlichen Isarufer im Bereich zwischen der Burg Schwanneck und der Grünwalder Brücke durchgeführt.

Da sich das Bauvorhaben direkt im Bereich des nicht unproblematischen Hangs befindet, ist in Bezug der Hangstabilität und Standsicherheit des Gebäudes, als auch für den Bauablauf (Bautätigkeiten) ein ingenieurgeologisches Gutachten durch den Bauherrn beziehungsweise durch ein entsprechend von diesem zu beauftragendes Fachbüro zu erstellen. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten werden dann mit der gemeindlichen Georisiko-Analyse verglichen und auf deren Belange entsprechend geprüft. Sämtliche hier anfallenden Kosten für dieses Verfahren hat der Bauherr als Verursacher zu tragen.

Bis zur Prüfung der Unterlagen kann eine Freigabe der Baumaßnahme seitens der Abteilung 3.3 Tiefbau nicht erfolgen.

- 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 **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

| | |
|---------------|--|
| TOP 12 | Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 45c, Fl.-Nr. 237/15 Hier: Änderung Zuordnung Stellplätze |
|---------------|--|

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.12.2022, Az.: 4.1-0626/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses bezüglich der neuen Zuordnung der Stellplätze (Garage 2 zum Haus 4 und der Carport 3 zum Haus 2) wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 20, Fl.-Nr. 303/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau einer Doppelhaushälfte wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um ca. 52,87 m² GF auf eine GFZ von 0,3551 (Ziffer A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau 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 (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - **Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Seitnerstraße und Josef-Heppner-Straße abgewickelt werden. Eine Lagerung beziehungsweise Sondernutzung von Baumaschinen, Baumaterialien und Containern auf öffentlichen Grund wird wegen der beengten Verhältnisse und der dort laufenden diversen privaten Baumaßnahmen nicht zugestimmt.**

Als **Information** für einen geplanten Bauablauf:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal strebt einen Ausbau der folgenden Straßen im Jahr 2026 an

- a. Fortführung des zweiten Teilbereichs des „Im Bogen“
- b. Kreuzungsbereich Gistelstraße/Im Bogen
- c. Pfeilweg
- d. Verbindungsweg zwischen der Josef-Heppner-Straße und Jaiserstraße

Hier muss ein gleichzeitiger Bauablauf der angedachten Baumaßnahme unbedingt mit der Gemeinde Pullach i. Isartal abgestimmt werden.

- 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 **3.600,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister erkundigt sich erneut über den Sachstand bezüglich der noch ausstehenden bauaufsichtlichen Entscheidungen durch das Landratsamt München. Für sie ist es nicht nachvollziehbar, dass Entscheidungen teilweise über Jahre aufgeschoben werden und nichts passiert.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund sichert zu, dass sie im Landratsamt München mit Herrn Skudlik sprechen wird und bittet gleichzeitig die Verwaltung die Liste zu den ausstehenden bauaufsichtlichen Entscheidungen vorzubereiten.

GRin Stöhr berichtet über Einfriedungen, wo die unteren Abschlüsse der Zaunanlagen mit Betonsockeln ausgeführt wurden. Sie erkundigt sich, ob dies wegen der fehlenden Durchlässigkeit von Kleintieren verhindert werden kann.

Herr Vital antwortet, dass aus Sicht der Verwaltung derzeit die rechtliche Grundlage hierfür fehlt um die Betonsockel zu verhindern bzw. zu verbieten.

GRin Stöhr bitte darum, das dies bei den nächsten Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird.

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital informiert erneut zur Baustelle auf dem Anwesen Richard-Wagner-Straße 63. Das Landratsamt München hat den Bauherrn kontaktiert und hat die Gemeinde Pullach i. Isartal per Mail am 23.05.2024 über die Besprechung mit Herrn und Frau Dinter informiert.

Es finden aktuell verschiedene Gerichtsverfahren wegen diversen Baumängeln der ausführenden Firmen statt (selbständige Beweissicherungsverfahren, Hauptsachverfahren). Aus diesem Grunde kann die Außenfassade nicht fertiggestellt werden. Es müssen der komplette

Tiefgaragen- und Kellerbereich für die vom Gericht bestellten Gutachter zugänglich sein. Zudem müssen der Keller- und Tiefgaragenbereich zur Mängelbehebung nochmals aufgegraben werden. Erst dann kann die Außenfassade fertig gestellt werden. Frau und Herr Dinter rechnen mit einem Einzug Ende 2025.

Es wurden dem Landratsamt München zudem Unterlagen vorgelegt, dass ständig Bauarbeiten ausgeführt worden sind (wie Einbau Zisterne, Erstellung Stahlbetonsockel, Aufbau zum Verlegen der Terrassenpflasterung, Einbau der Haustüre, etc.). Diese sind von außen nicht direkt ersichtlich, so dass kein augenscheinlicher Baufortschritt zu erkennen war. Die vorgelegten Unterlagen sind für das Landratsamt München ausreichend, so dass aktuell kein neuer Bauantrag gestellt werden muss.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital