

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

Sitzungsdatum: Montag, 02.03.2026
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most

leitet in Vertretung als Vorsitzender
die Bauausschusssitzung
ab TOP 6 anwesend

Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Ulrike Barth
Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig
Isabelle Arvidsson

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

entschuldigt, vertreten durch Zweiten
Bürgermeister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Barth
nicht entschuldigt, ohne Vertretung
entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

1. Stellvertreter

Caroline Voit

als Vertretung von GR Dr. Most entschuldigt

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 09.02.2026
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom 02.02.2026 wegen Überschreitung der GFZ zum Ausbau des Dachgeschosses mit einem Aufenthaltsraum auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 17, Fl.-Nr. 787/4
- 6 Antrag auf Vorbescheid bezüglich des Abfangen von 4 Planungsvarianten zur Bebauung auf dem Anwesen Wettersteinstr. 30, Fl.-Nr. 441/27
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1
- 8 Bauvoranfrage vom 05.02.2026 zur Nutzungänderung des Untergeschosses in einem bestehenden Wohngebäude in eine Arztpraxis auf dem Anwesen Wettersteinstr. 9, Fl.-Nr. 441/33
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1-0047/24/V zur Änderung der Freiflächengestaltung zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1-0633/23/V zur Änderung der Freiflächengestaltung zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59, Fl.-Nr. 190/16
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72
- 13 Antrag auf isolierte Befreiung vom 28.01.2026 wegen Errichtung eines Solarcarports abweichend von Ziffer A.7.a und A.7.b des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 29a, Fl.-Nr. 289
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 15 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most 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 nimmt zur Kenntnis, dass der TOP 8 vom Antragsteller zurückgezogen wurde und der TOP 12 von der Verwaltung zurückgestellt wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.02.2026

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 09.02.2026.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom 02.02.2026 wegen Überschreitung der GFZ zum Ausbau des Dachgeschosses mit einem Aufenthaltsraum auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 17, Fl.-Nr. 787/4

Beschluss:

1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 02.02.2026 wegen Überschreitung der GFZ zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit einem Aufenthaltsraum nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird zugestimmt.

Begründung:

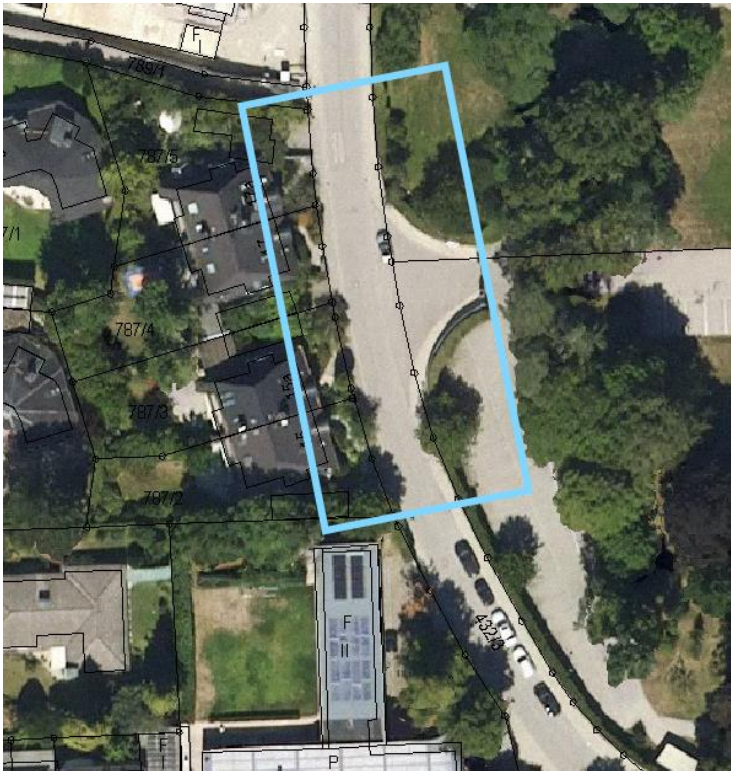
Die Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird. Durch den Wegfall der Geschoßflächenzahl (GFZ) soll unter anderem auch der Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken künftig gefördert werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München sind jedoch bei der beantragten Größenordnung der GFZ – Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund ist die Zustimmung zur isolierten Befreiung nur nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich und nicht nach § 31 Abs. 2 BauGB.

2. Die Zustimmung zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch den Dachgeschossausbau um 58,24 m² auf

insgesamt 252,19 m² GF und einer GFZ von 0,5265 (Ziffer A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ 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 inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – blau markierter Bereich.

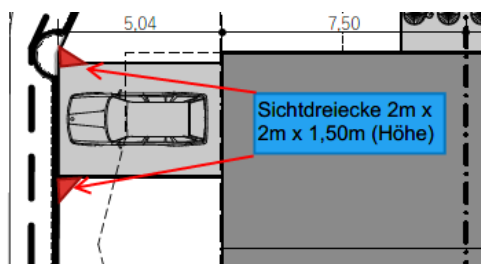


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten

Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen.
- Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
- 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.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- 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 **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid bezüglich des Abfangen von 4 Planungsvarianten zur Bebauung auf dem Anwesen Wettersteinstr. 30, Fl.-Nr. 441/27
--------------	--

Beschluss:

Variante 1:

Dachgeschossausbau und Anbau an das bestehende Gebäude mit Errichtung eines Carports mit 2 Stellplätzen
sowie Neubau eines Einfamilienhauses und Duplex-Garage mit 2 Stellplätze
Grundstücksgröße 980 m²

Frage 1.1:

Ist das Bauvorhaben mit dem DG-Ausbau + Anbau an Bestand, sowie mit dem Neubau eines Einfamilienhauses, wie im Plan dargestellt,

**hinsichtlich der Lage im Grundstück,
dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 230 m² und einer GRZ von 0,23,
sowie mit einer Traufhöhe von 6,35 m und einer Firsthöhe von 9,29 m
planungsrechtlich zulässig?**

Das geplante Bauvorhaben zum Dachgeschoßausbau, Anbau an den Bestand sowie Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Teil des Grundstücks bzw. in zweiter Reihe wird bauplanungsrechtlich nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da einerseits mit der vorgelegten Planung die max. zulässige Grundfläche (GR) um 28,45 m² auf eine GRZ von 0,2339 überschritten wird und andererseits das neu in zweiter Reihe geplante Einfamilienhaus die rückwärtige Baugrenze mit dem südöstlichen Gebäudeecke um ca. 1,0 m überschreitet.

Isoliert betrachtet, kann die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wandhöhe von 6,35 m und einer Firsthöhe von 9,29 m planungsrechtlich zugelassen werden.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) um 28,45 m² auf eine GRZ von 0,2339 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit dem südöstlichen Gebäudeeck des neu geplanten Einfamilienhauses um ca. 1,0 m (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 1.2:

Kann ein allseitig offener, aber überdachter Carport für 2 Stellplätze, wie dargestellt, direkt an der Wettersteinstraße errichtet werden?

Die Errichtung eines Carports für 2 KFZ – Stellplätze direkt an der Wettersteinstraße innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie wird nicht befürwortet.

Begründet wird dies, dass der straßennahe und ortsbildprägende Großbaum (Schwarzkiefer) nicht gefällt werden darf und es wird in diesem Zuge auf die Frage 1.4 verweisen.

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 1.3:

Die Teilgrundstücke sind jeweils ca. 490 m² groß. Kann das Grundstück wie dargestellt real geteilt werden?

Die Realteilung des 980 m² großen Baugrundstücks in zwei Teilgrundstücke zu jeweils 490 m² zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus wird nicht befürwortet, da die Mindestgrundstücksgröße von jeweils 600 m² deutlich unterschritten wird. Des Weiteren würde die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße auch die Grundzüge der Planung berühren.

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der geplanten Realteilung für ein Einzelhausgrundstück von jeweils 490 m² anstatt der mindestens erforderlichen Grundstücksgröße von 600 m² (Ziffer A.4.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.

Frage 1.4:

Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. 1+2+3+4+5+6+7+8+9 in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 1.4 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche und rechtliche Bedenken gegen die vorgelegten Planungsvarianten sowie gegen die beantragte Fällung geschützter Bäume in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus:

1. der Einbeziehung von Grundstücksflächen (Teilflächen Fl.-Nr. 441/3, DB Netz AG), die zwar im Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch nicht als Baugebiet festgesetzt bzw. nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind,
2. der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans,
3. den verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen nach Ziffer 9 b des Bebauungsplans Nr. 1, wonach besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen auch innerhalb des Bauraums im östlichen Grundstücksbereich, zu erhalten sind,
4. der fehlenden wald- und naturschutzfachlichen Prüfung der vorgesehenen Zukaufsfläche, die nach Flächennutzungsplan und Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz- und Freifläche einzuordnen ist,
5. der beantragten Fällung mehrerer nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäume, insbesondere eines straßennahen, ortsbildprägenden Großbaums (Schwarzkiefer),
6. der fehlenden Darlegung einer erschließungstechnisch zwingenden Erforderlichkeit für diese Fällung,
7. sowie der bislang nicht nachgewiesenen Zustimmung der Deutschen Bahn für eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG.

A. Planungsrechtliche Bewertung (Bebauungsplan / Flächennutzungsplan)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bestimmt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pullach i. Isartal. Maßgeblich sind ausschließlich die dort als Baugebiet festgesetzten bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Flächen.

Soweit einzelne Planungsvarianten eine Grundstückserweiterung durch Zukauf von Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) vorsehen, ist festzustellen, dass diese Flächen zwar im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch keine Festsetzung als Baugebiet und keine Darstellung als Wohnbaufläche enthalten. Ein Grundstückszukauf stellt lediglich einen privatrechtlichen Vorgang dar und vermag die planungsrechtliche Situation nicht zu verändern.

Eine bauliche Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken wäre nur nach Durchführung eines eigenständigen bauleitplanerischen Verfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans mit

anschließender Änderung des Bebauungsplans) möglich. Planungsvarianten, die auf einer Einbeziehung dieser Flächen beruhen, können daher derzeit nicht als planungsrechtlich tragfähig bewertet werden.

B. Grünordnungsrechtliche Einordnung nach Bebauungsplan

Ergänzend zur bauplanungsrechtlichen Bewertung sind die verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 zu beachten. Nach Ziffer 9 b sind besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich auch für Bereiche innerhalb des Bauraums, insbesondere im östlichen Grundstücksbereich (s. Abb. 1 und 2).

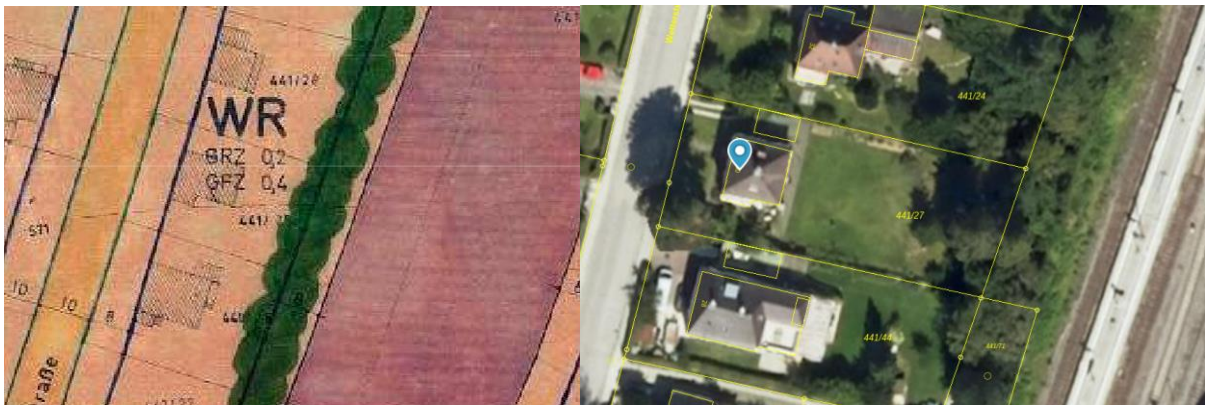


Abb. 1: Abgleich Plan BP 1 mit aktuellem Luftbild (BayernAtlas)

Soweit der vorhandene Baumbestand von dieser Festsetzung erfasst ist, ist eine Beseitigung im Zuge der Bauraumausnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen bzw. nur in einem eng begründeten Ausnahmefall prüfbar. Eine solche Ausnahme- oder Befreiungslage ist im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens derzeit nicht dargelegt.



Abb. 3: Zur Fällung vorgesehene ortsbildprägende Schwarzkiefer (Google Street View).

D. Wald- und naturschutzfachliche Prüfung der Zukaufsfläche

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die vorgesehene Zukaufsfläche nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Angaben in der Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz und Freifläche einzuordnen ist (s. Abb. 4). Vor einer weitergehenden planerischen oder baulichen Inanspruchnahme ist daher zwingend zu prüfen, ob wald- oder naturschutzfachliche Restriktionen bestehen, die einer Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Entsprechende fachliche Nachweise liegen bislang nicht vor.

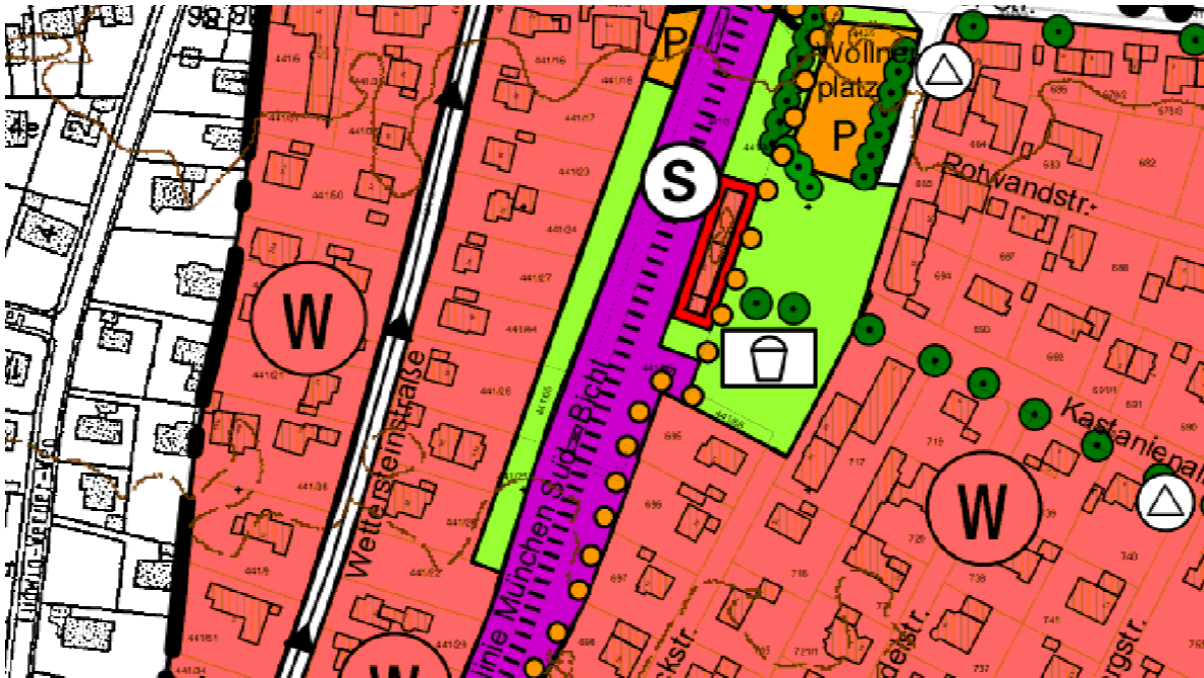


Abb. 4: Ausschnitt FNP

E. Weitere fachliche Klärungserfordernisse (DB-Flächen), Widmung

Soweit Planungsvarianten eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG vorsehen, ist zusätzlich zu klären, ob die hierfür erforderlichen Zustimmungserklärungen der Deutschen Bahn vorliegen. Ohne entsprechende (immissionsschutzrechtliche) Genehmigungen und Sicherheitsnachweise kann eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden.

Ergänzend ist zu klären, ob für die in den Planungsvarianten einbezogenen Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) weiterhin eine bahnbrechtliche Widmung besteht oder eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist. Sofern eine Freistellung nicht nachgewiesen ist, unterliegen die Flächen einem eigenständigen Fachrecht; eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist in diesem Fall nicht zulässig, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Darstellungen oder privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung.

Variante 2:

**Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses
sowie Neubau eines Doppelhauses mit 2 Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätze
Grundstücksgröße = 980 m²**

Frage 2.1:

**Ist das Bauvorhaben mit 1 Doppelhaus, wie im Plan dargestellt,
hinsichtlich der Lage im Grundstück,
dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 184 m² und einer GRZ von 0,19,
sowie mit einer Traufhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 9,38 m**

planungsrechtlich zulässig?

Das geplante Bauvorhaben zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie Neubau eines Doppelhauses mit 2 Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätzen wird bauplanungsrechtlich befürwortet.

Begründet wird dies, da einerseits mit der vorgelegten Planung die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 mit einer GRZ von 0,1878 unterschritten bzw. nicht ausgeschöpft wird und andererseits das neu geplante Doppelhaus innerhalb der festgesetzten Baugrenzen geplant wird.

Die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 9,38 m wird bauplanungsrechtlich ebenfalls befürwortet.

Frage 2.2:

Die Teilgrundstücke sind ca. 448 m² bzw. 532 m² groß. Kann das Grundstück wie dargestellt real geteilt werden?

Die Realteilung des 980 m² großen Baugrundstücks in zwei Teilgrundstücke zu 448 m² bzw. 532 m² pro Doppelhaushälfte wird befürwortet, da die Mindestgrundstücksgröße von jeweils 400 m² für ein Grundstück von Doppelhaushälften deutlich überschritten wird. Jedoch ist die Bedingung, dass das Maß der baulichen Nutzung für die GRZ und GFZ auf den jeweiligen real geteilten Grundstücken eingehalten bzw. nachgewiesen werden kann.

Frage 2.3:

Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. 2+3+4+5+6+7+8+9 in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 2.3 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche und rechtliche Bedenken gegen die vorgelegten Planungsvarianten sowie gegen die beantragte Fällung geschützter Bäume in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus:

1. der Einbeziehung von Grundstücksflächen (Teilflächen Fl.-Nr. 441/3, DB Netz AG), die zwar im Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch nicht als Baugebiet festgesetzt bzw. nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind,
2. der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans,
3. den verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen nach Ziffer 9 b des Bebauungsplans Nr. 1, wonach besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen auch innerhalb des Bauraums im östlichen Grundstücksbereich, zu erhalten sind,
4. der fehlenden wald- und naturschutzfachlichen Prüfung der vorgesehenen Zukaufsfläche, die nach Flächennutzungsplan und Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz- und Freifläche einzuordnen ist,
5. der beantragten Fällung mehrerer nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäume, insbesondere eines straßennahen, ortsbildprägenden Großbaums (Schwarzkiefer),

6. der fehlenden Darlegung einer erschließungstechnisch zwingenden Erforderlichkeit für diese Fällung,
7. sowie der bislang nicht nachgewiesenen Zustimmung der Deutschen Bahn für eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG.

A. Planungsrechtliche Bewertung (Bebauungsplan / Flächennutzungsplan)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bestimmt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pullach i. Isartal. Maßgeblich sind ausschließlich die dort als Baugebiet festgesetzten bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Flächen.

Soweit einzelne Planungsvarianten eine Grundstückserweiterung durch Zukauf von Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) vorsehen, ist festzustellen, dass diese Flächen zwar im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch keine Festsetzung als Baugebiet und keine Darstellung als Wohnbaufläche enthalten. Ein Grundstückszukauf stellt lediglich einen privatrechtlichen Vorgang dar und vermag die planungsrechtliche Situation nicht zu verändern.

Eine bauliche Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken wäre nur nach Durchführung eines eigenständigen bauleitplanerischen Verfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans mit anschließender Änderung des Bebauungsplans) möglich. Planungsvarianten, die auf einer Einbeziehung dieser Flächen beruhen, können daher derzeit nicht als planungsrechtlich tragfähig bewertet werden.

B. Grünordnungsrechtliche Einordnung nach Bebauungsplan

Ergänzend zur bauplanungsrechtlichen Bewertung sind die verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 zu beachten. Nach Ziffer 9 b sind besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich auch für Bereiche innerhalb des Bauraums, insbesondere im östlichen Grundstücksbereich (s. Abb. 1 und 2).

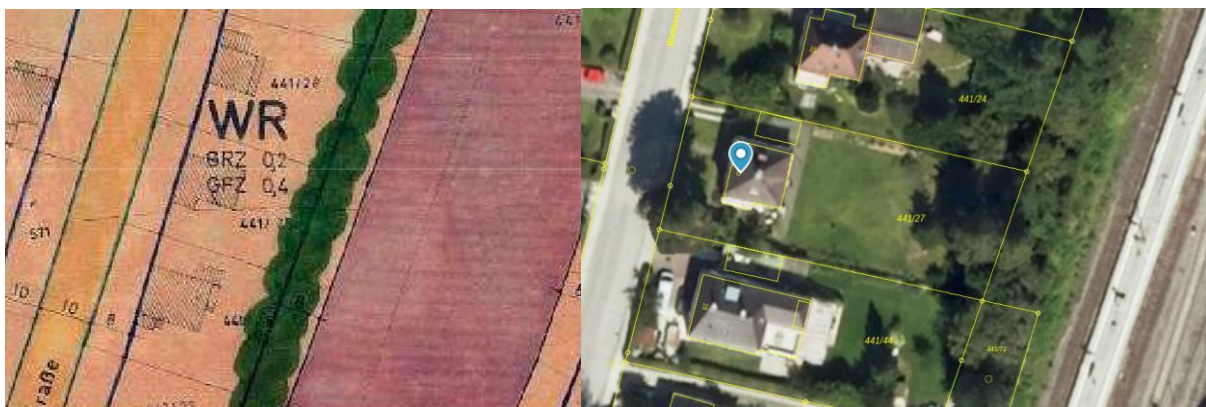


Abb. 1: Abgleich Plan BP 1 mit aktuellem Luftbild (BayernAtlas)

Soweit der vorhandene Baumbestand von dieser Festsetzung erfasst ist, ist eine Beseitigung im Zuge der Bauraumausnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen bzw. nur in einem eng begründeten Ausnahmefall prüfbar. Eine solche Ausnahme- oder Befreiungslage ist im Rahmen des Vorbescheidverfahrens derzeit nicht dargelegt.

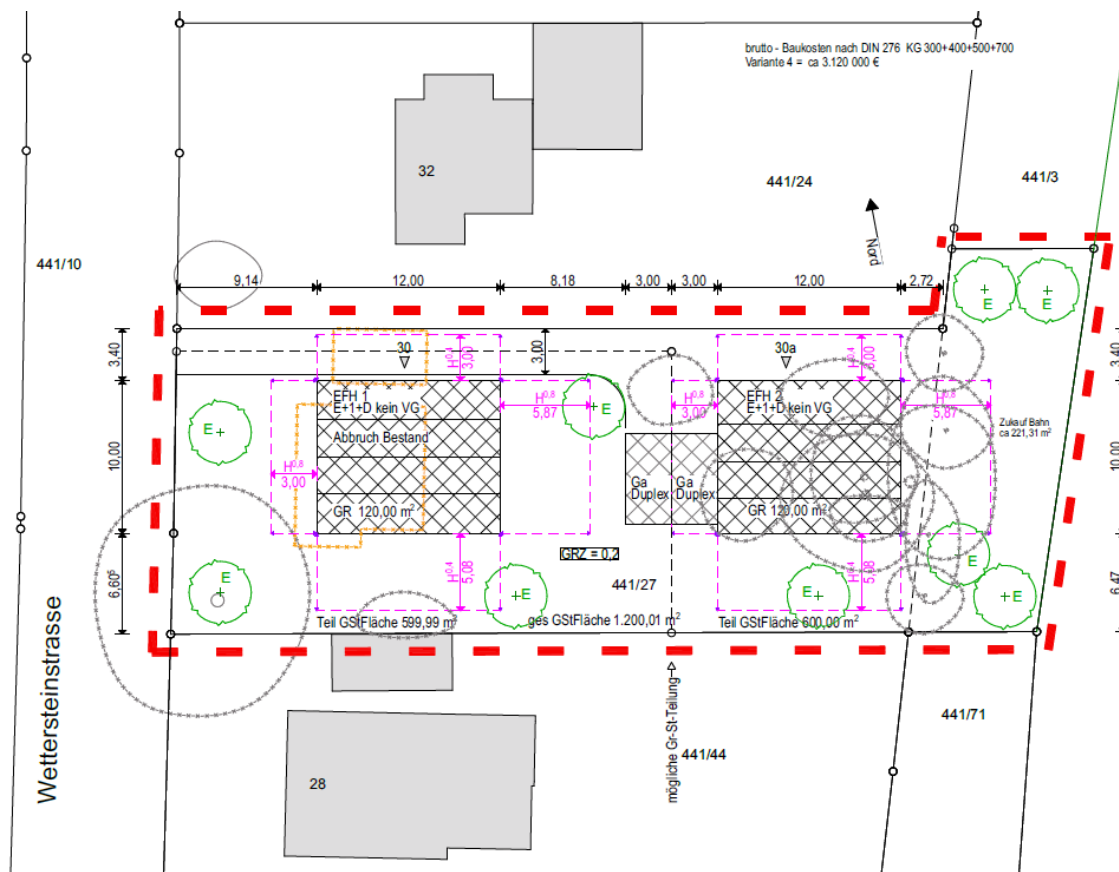


Abb. 2: Planvariante 4 zeigt eine vollständige Lage des östlichen Einfamilienhauses im gemäß BP 1 besonders schützenswerten Baumbestand sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs in nicht als Baugebiet festgesetzte Bahn-, Gehölz- und Grünflächen.

C. Baumschutzrechtliche Bewertung

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal eigenständig zu beachten. Eine Genehmigung zur Fällung der geschützten Bäume kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die beantragte Fällung der straßennahen Schwarzkiefer ist bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderlich, da der Baum weder im überbaubaren Grundstücksbereich liegt noch eine alternative Erschließungssituation dargelegt wurde. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses prägenden Straßenbaums überwiegt gegenüber dem privaten Erschließungsinteresse, solange keine objektiv zwingenden Gründe – etwa eine fehlende Feuerwehrezufahrt oder eine nachweislich unlösbare Leitungsführung – nachgewiesen werden.

Insbesondere für den ortsbildprägenden Großbaum (Schwarzkiefer) überwiegt das öffentliche Erhaltungsinteresse (s. Abb. 3). Eine Fällung käme nur bei Nachweis der zwingenden Unvermeidbarkeit im Einzelfall in Betracht und wäre gesondert in einem baumschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.



Abb. 3: Zur Fällung vorgesehene ortsbildprägende Schwarzkiefer (Google Street View).

D. Wald- und naturschutzfachliche Prüfung der Zukaufsfläche

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die vorgesehene Zukaufsfläche nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Angaben in der Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz und Freifläche einzuordnen ist (s. Abb. 4). Vor einer weitergehenden planerischen oder baulichen Inanspruchnahme ist daher zwingend zu prüfen, ob wald- oder naturschutzfachliche Restriktionen bestehen, die einer Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Entsprechende fachliche Nachweise liegen bislang nicht vor.

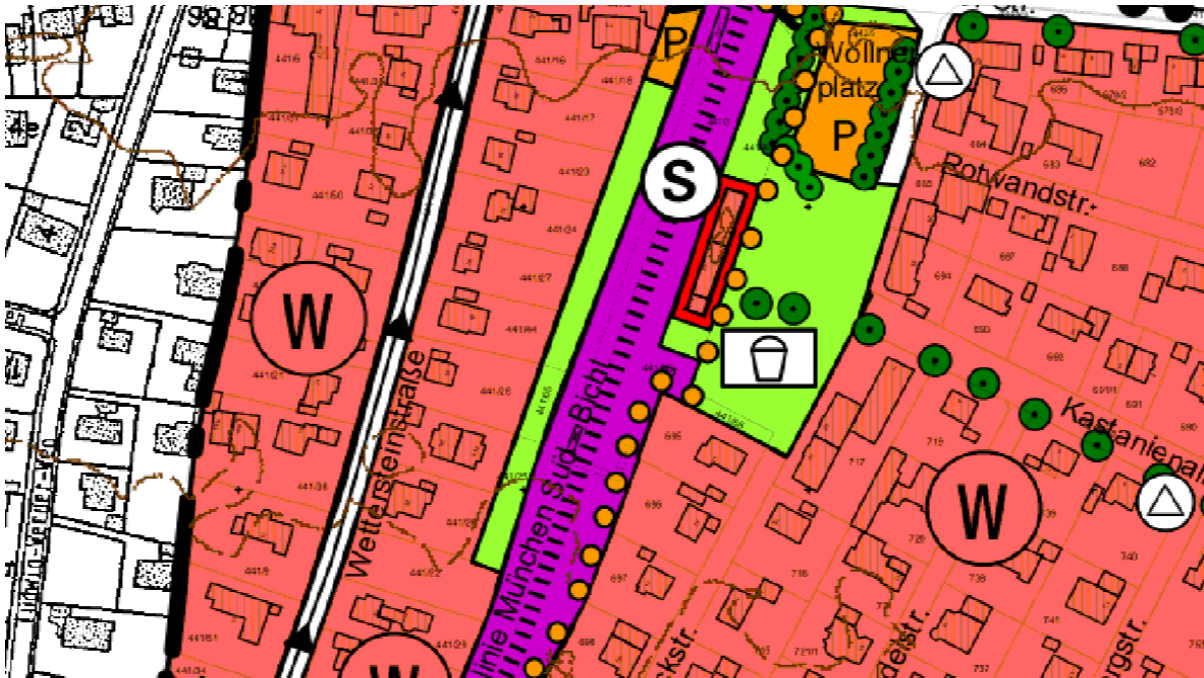


Abb. 4: Ausschnitt FNP

E. Weitere fachliche Klärungserfordernisse (DB-Flächen), Widmung

Soweit Planungsvarianten eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG vorsehen, ist zusätzlich zu klären, ob die hierfür erforderlichen Zustimmungserklärungen der Deutschen Bahn vorliegen. Ohne entsprechende (immissionsschutzrechtliche) Genehmigungen und Sicherheitsnachweise kann eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden.

Ergänzend ist zu klären, ob für die in den Planungsvarianten einbezogenen Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) weiterhin eine bahnbrechtliche Widmung besteht oder eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist. Sofern eine Freistellung nicht nachgewiesen ist, unterliegen die Flächen einem eigenständigen Fachrecht; eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist in diesem Fall nicht zulässig, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Darstellungen oder privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

Variante 3:

Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses

sowie Neubau zweier Einfamilienhäuser und Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätzen

bei Variante 3 wird eine Teilgrundstücksfläche vom Nachbarn DB Netz AG von ca. 173 m² hinzugekauft.

Gesamtgrundstücksgröße = 1.152 m²

Frage 3.1:

Ist da Bauvorhaben mit 2 Baukörpern, wie im Plan dargestellt, hinsichtlich der Lage im Grundstück,

dem Maß der Nutzung mit jeweils einer Grundfläche von 115 m² und einer GRZ von 0,20, sowie mit einer Traufhöhe von 6,35 m und einer Firsthöhe von 9,29 m planungsrechtlich zulässig?

Frage 3.2:

Die Teilgrundstücke sind jeweils ca. 576 m² groß. Kann das Grundstück wie dargestellt real geteilt werden?

Die Fragen 3.1 und 3.2 werden zusammen beantwortet.

Das geplante Bauvorhaben zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie Neubau zweier Einfamilienhäuser und Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätzen sowie die geplante Realteilung zu jeweils ca. 576 m² wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da bei der Planungsvariante 3 eine Teilgrundstücksfläche vom Nachbarn DB Netz AG von ca. 173 m² hinzugekauft werden soll bzw. wird.

Bei Einbeziehung des Bahngrundstücks in das geplante Bauvorhaben kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, so wie bei den südlichen Grundstücken auch (siehe Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, 10. Änderung), nur mit Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Frage 3.3:

Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. 2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13 in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 3.3 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche und rechtliche Bedenken gegen die vorgelegten Planungsvarianten sowie gegen die beantragte Fällung geschützter Bäume in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus:

1. der Einbeziehung von Grundstücksflächen (Teilflächen Fl.-Nr. 441/3, DB Netz AG), die zwar im Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch nicht als Baugebiet festgesetzt bzw. nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind,
2. der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans,
3. den verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen nach Ziffer 9 b des Bebauungsplans Nr. 1, wonach besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen auch innerhalb des Bauraums im östlichen Grundstücksbereich, zu erhalten sind,
4. der fehlenden wald- und naturschutzfachlichen Prüfung der vorgesehenen Zukaufsfläche, die nach Flächennutzungsplan und Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz- und Freifläche einzuordnen ist,
5. der beantragten Fällung mehrerer nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäume, insbesondere eines straßennahen, ortsbildprägenden Großbaums (Schwarzkiefer),
6. der fehlenden Darlegung einer erschließungstechnisch zwingenden Erforderlichkeit für diese Fällung,

7. sowie der bislang nicht nachgewiesenen Zustimmung der Deutschen Bahn für eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG.

A. Planungsrechtliche Bewertung (Bebauungsplan / Flächennutzungsplan)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bestimmt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pullach i. Isartal. Maßgeblich sind ausschließlich die dort als Baugebiet festgesetzten bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Flächen.

Soweit einzelne Planungsvarianten eine Grundstückserweiterung durch Zukauf von Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) vorsehen, ist festzustellen, dass diese Flächen zwar im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch keine Festsetzung als Baugebiet und keine Darstellung als Wohnbaufläche enthalten. Ein Grundstückszukauf stellt lediglich einen privatrechtlichen Vorgang dar und vermag die planungsrechtliche Situation nicht zu verändern.

Eine bauliche Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken wäre nur nach Durchführung eines eigenständigen bauleitplanerischen Verfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans mit anschließender Änderung des Bebauungsplans) möglich. Planungsvarianten, die auf einer Einbeziehung dieser Flächen beruhen, können daher derzeit nicht als planungsrechtlich tragfähig bewertet werden.

B. Grünordnungsrechtliche Einordnung nach Bebauungsplan

Ergänzend zur bauplanungsrechtlichen Bewertung sind die verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 zu beachten. Nach Ziffer 9 b sind besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich auch für Bereiche innerhalb des Bauraums, insbesondere im östlichen Grundstücksbereich (s. Abb. 1 und 2).

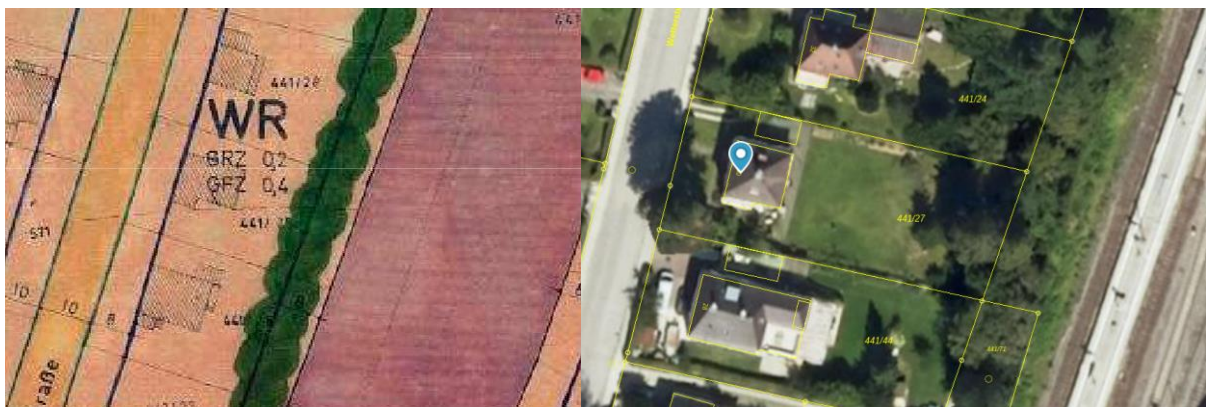


Abb. 1: Abgleich Plan BP 1 mit aktuellem Luftbild (BayernAtlas)

Soweit der vorhandene Baumbestand von dieser Festsetzung erfasst ist, ist eine Beseitigung im Zuge der Bauraumausnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen bzw. nur in einem eng begründeten Ausnahmefall prüfbar. Eine solche Ausnahme- oder Befreiungslage ist im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens derzeit nicht dargelegt.

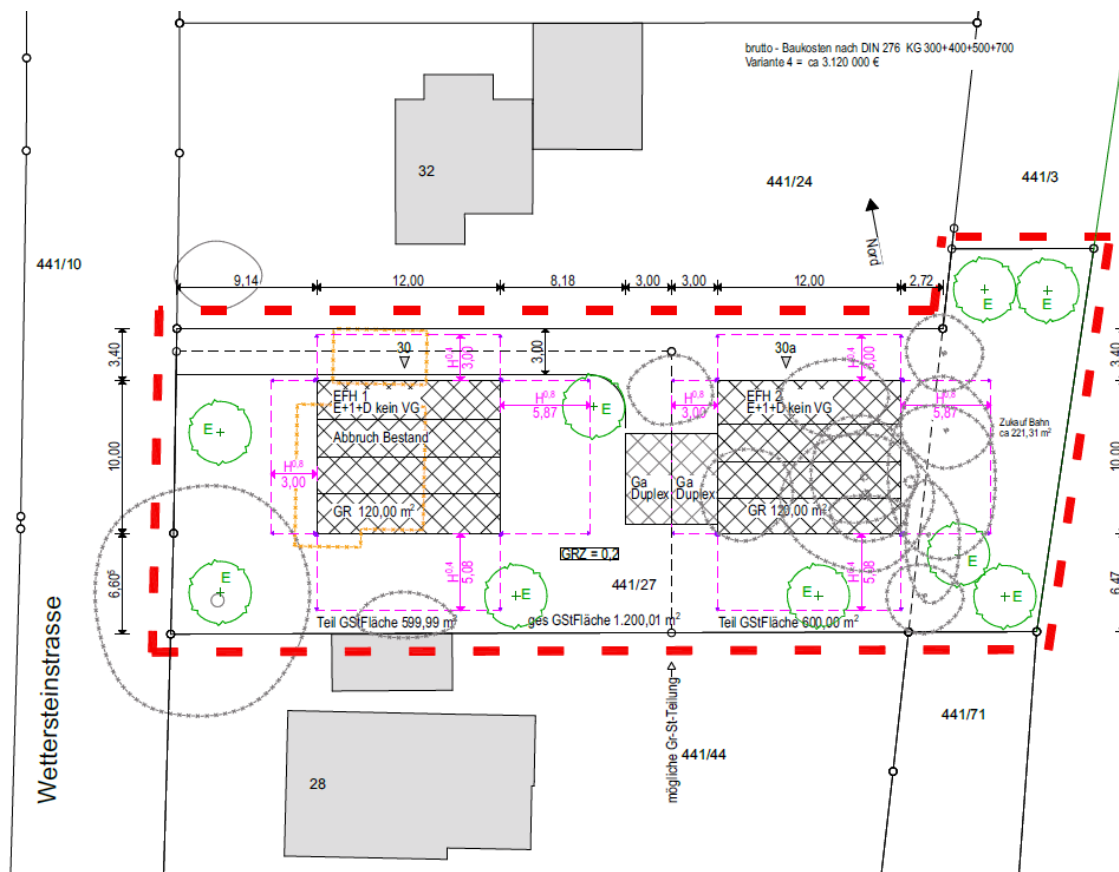


Abb. 2: Planvariante 4 zeigt eine vollständige Lage des östlichen Einfamilienhauses im gemäß BP 1 besonders schützenswerten Baumbestand sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs in nicht als Baugebiet festgesetzte Bahn-, Gehölz- und Grünflächen.

C. Baumschutzrechtliche Bewertung

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal eigenständig zu beachten. Eine Genehmigung zur Fällung der geschützten Bäume kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die beantragte Fällung der straßennahen Schwarzkiefer ist bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderlich, da der Baum weder im überbaubaren Grundstücksbereich liegt noch eine alternative Erschließungssituation dargelegt wurde. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses prägenden Straßenbaums überwiegt gegenüber dem privaten Erschließungsinteresse, solange keine objektiv zwingenden Gründe – etwa eine fehlende Feuerwehzufahrt oder eine nachweislich unlösbare Leitungsführung – nachgewiesen werden.

Insbesondere für den ortsbildprägenden Großbaum (Schwarzkiefer) überwiegt das öffentliche Erhaltungsinteresse (s. Abb. 3). Eine Fällung käme nur bei Nachweis der zwingenden Unvermeidbarkeit im Einzelfall in Betracht und wäre gesondert in einem baumschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.



Abb. 3: Zur Fällung vorgesehene ortsbildprägende Schwarzkiefer (Google Street View).

D. Wald- und naturschutzfachliche Prüfung der Zukaufsfläche

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die vorgesehene Zukaufsfläche nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Angaben in der Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz und Freifläche einzuordnen ist (s. Abb. 4). Vor einer weitergehenden planerischen oder baulichen Inanspruchnahme ist daher zwingend zu prüfen, ob wald- oder naturschutzfachliche Restriktionen bestehen, die einer Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Entsprechende fachliche Nachweise liegen bislang nicht vor.

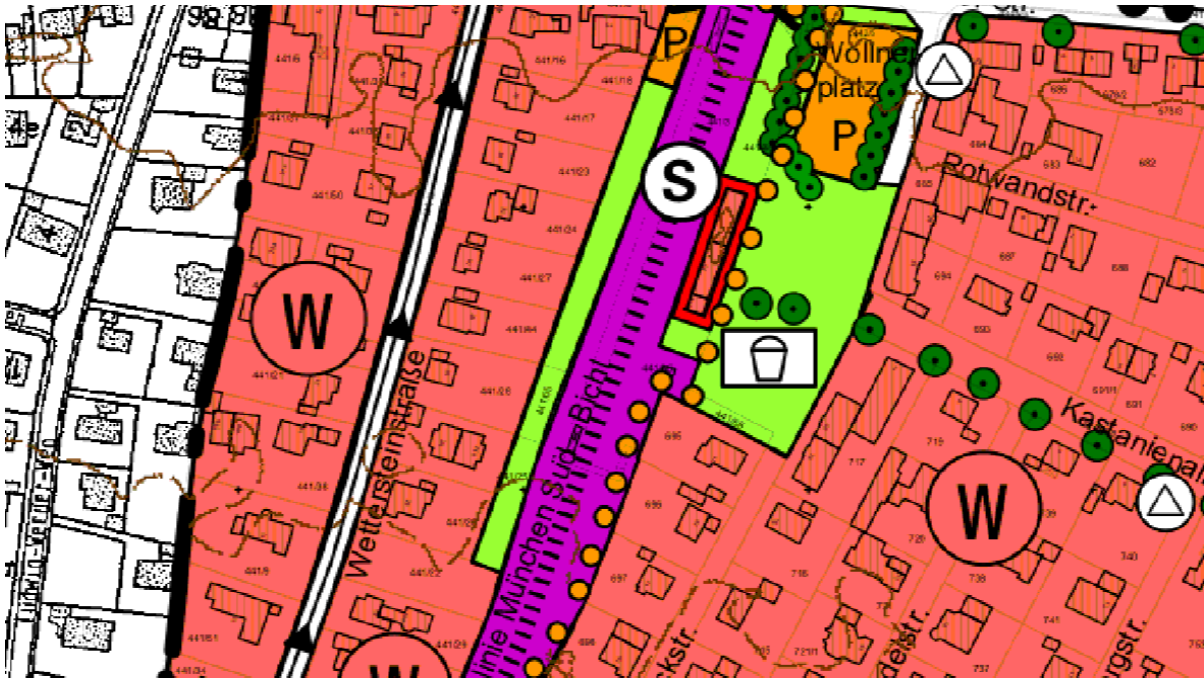


Abb. 4: Ausschnitt FNP

E. Weitere fachliche Klärungserfordernisse (DB-Flächen), Widmung

Soweit Planungsvarianten eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG vorsehen, ist zusätzlich zu klären, ob die hierfür erforderlichen Zustimmungserklärungen der Deutschen Bahn vorliegen. Ohne entsprechende (immissionsschutzrechtliche) Genehmigungen und Sicherheitsnachweise kann eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden.

Ergänzend ist zu klären, ob für die in den Planungsvarianten einbezogenen Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) weiterhin eine bahnrrechtliche Widmung besteht oder eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist. Sofern eine Freistellung nicht nachgewiesen ist, unterliegen die Flächen einem eigenständigen Fachrecht; eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist in diesem Fall nicht zulässig, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Darstellungen oder privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

Variante 4:

Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses

sowie Neubau zweier Einfamilienhäuser und Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätzen

bei Variante 4 wird eine Teilgrundstücksfläche vom Nachbarn DB Netz AG von ca. 221 m² hinzugekauft.

Gesamtgrundstücksgröße = 1.200 m²

Frage 4.1:

Ist da Bauvorhaben mit 2 Baukörpern, wie im Plan dargestellt, hinsichtlich der Lage im Grundstück,

dem Maß der Nutzung mit jeweils einer Grundfläche von 120 m² und einer GRZ von 0,20, sowie mit einer Traufhöhe von 6,35 m und einer Firsthöhe von 9,29 m planungsrechtlich zulässig?

Frage 4.2:

Die Teilgrundstücke sind jeweils ca. 600 m² groß. Kann das Grundstück wie dargestellt real geteilt werden?

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden zusammen beantwortet.

Das geplante Bauvorhaben zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie Neubau zweier Einfamilienhäuser und Duplex-Garagen mit je 2 Stellplätzen sowie die geplante Realteilung zu jeweils 600 m² wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da bei der Planungsvariante 4 eine Teilgrundstücksfläche vom Nachbarn DB Netz AG von ca. 221 m² hinzugekauft werden soll bzw. wird.

Bei Einbeziehung des Bahngrundstücks in das geplante Bauvorhaben kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, so wie bei den südlichen Grundstücken auch (siehe Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, 10. Änderung), nur mit Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Frage 4.3:

Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13 in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 4.3 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche und rechtliche Bedenken gegen die vorgelegten Planungsvarianten sowie gegen die beantragte Fällung geschützter Bäume in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus:

1. der Einbeziehung von Grundstücksflächen (Teilflächen Fl.-Nr. 441/3, DB Netz AG), die zwar im Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch nicht als Baugebiet festgesetzt bzw. nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind,
2. der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans,
3. den verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen nach Ziffer 9 b des Bebauungsplans Nr. 1, wonach besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen auch innerhalb des Bauraums im östlichen Grundstücksbereich, zu erhalten sind,
4. der fehlenden wald- und naturschutzfachlichen Prüfung der vorgesehenen Zukaufsfläche, die nach Flächennutzungsplan und Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz- und Freifläche einzuordnen ist,
5. der beantragten Fällung mehrerer nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäume, insbesondere eines straßennahen, ortsbildprägenden Großbaums (Schwarzkiefer),
6. der fehlenden Darlegung einer erschließungstechnisch zwingenden Erforderlichkeit für diese Fällung,

7. sowie der bislang nicht nachgewiesenen Zustimmung der Deutschen Bahn für eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG.

A. Planungsrechtliche Bewertung (Bebauungsplan / Flächennutzungsplan)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bestimmt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pullach i. Isartal. Maßgeblich sind ausschließlich die dort als Baugebiet festgesetzten bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Flächen.

Soweit einzelne Planungsvarianten eine Grundstückserweiterung durch Zukauf von Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) vorsehen, ist festzustellen, dass diese Flächen zwar im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt sind, dort jedoch keine Festsetzung als Baugebiet und keine Darstellung als Wohnbaufläche enthalten. Ein Grundstückszukauf stellt lediglich einen privatrechtlichen Vorgang dar und vermag die planungsrechtliche Situation nicht zu verändern.

Eine bauliche Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken wäre nur nach Durchführung eines eigenständigen bauleitplanerischen Verfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans mit anschließender Änderung des Bebauungsplans) möglich. Planungsvarianten, die auf einer Einbeziehung dieser Flächen beruhen, können daher derzeit nicht als planungsrechtlich tragfähig bewertet werden.

B. Grünordnungsrechtliche Einordnung nach Bebauungsplan

Ergänzend zur bauplanungsrechtlichen Bewertung sind die verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 zu beachten. Nach Ziffer 9 b sind besonders schützenswerte, planzeichnerisch gekennzeichnete Bäume bzw. Baumgruppen zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich auch für Bereiche innerhalb des Bauraums, insbesondere im östlichen Grundstücksbereich (s. Abb. 1 und 2).

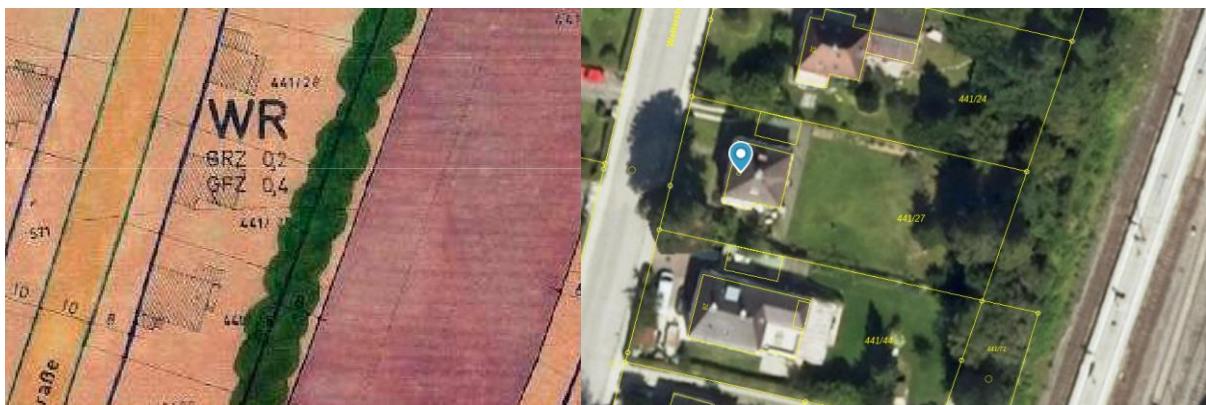


Abb. 1: Abgleich Plan BP 1 mit aktuellem Luftbild (BayernAtlas)

Soweit der vorhandene Baumbestand von dieser Festsetzung erfasst ist, ist eine Beseitigung im Zuge der Bauraumausnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen bzw. nur in einem eng begründeten Ausnahmefall prüfbar. Eine solche Ausnahme- oder Befreiungslage ist im Rahmen des Vorbescheidverfahrens derzeit nicht dargelegt.

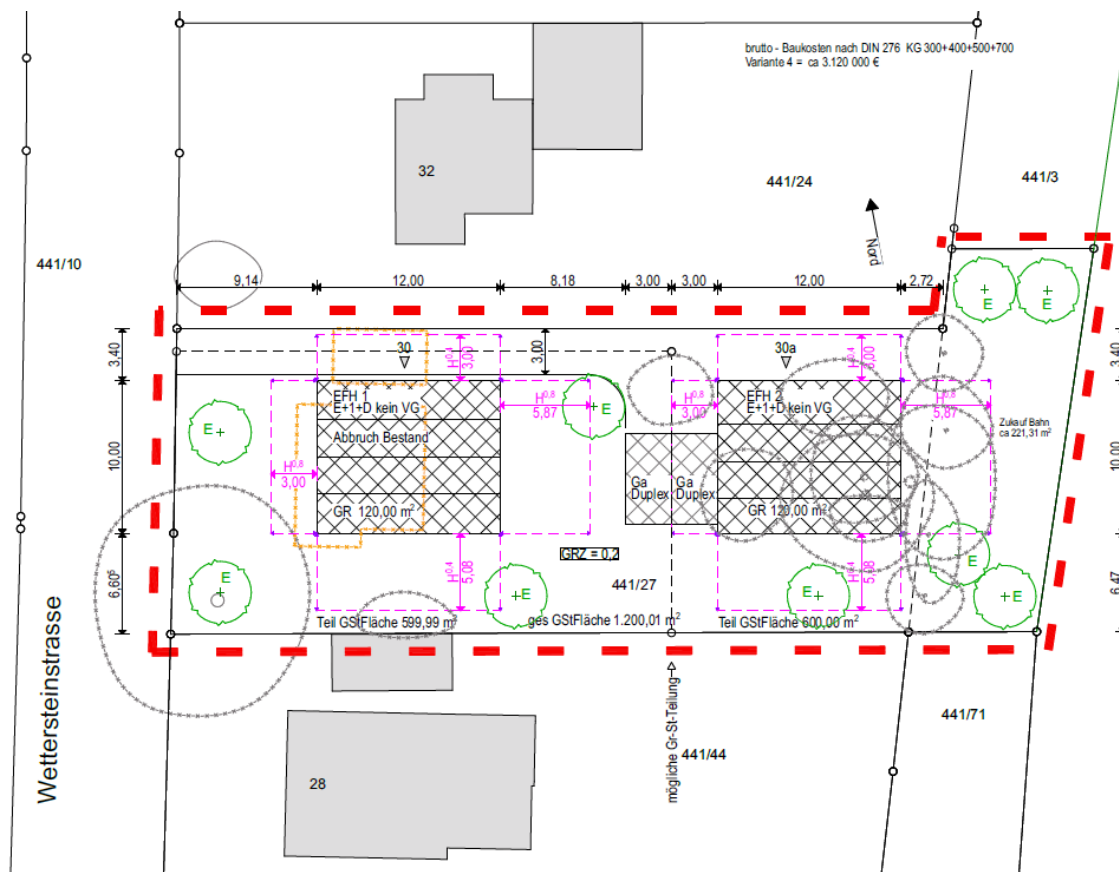


Abb. 2: Planvariante 4 zeigt eine vollständige Lage des östlichen Einfamilienhauses im gemäß BP 1 besonders schützenswerten Baumbestand sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs in nicht als Baugebiet festgesetzte Bahn-, Gehölz- und Grünflächen.

C. Baumschutzrechtliche Bewertung

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal eigenständig zu beachten. Eine Genehmigung zur Fällung der geschützten Bäume kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die beantragte Fällung der straßennahen Schwarzkiefer ist bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderlich, da der Baum weder im überbaubaren Grundstücksbereich liegt noch eine alternative Erschließungssituation dargelegt wurde. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses prägenden Straßenbaums überwiegt gegenüber dem privaten Erschließungsinteresse, solange keine objektiv zwingenden Gründe – etwa eine fehlende Feuerwehrezufahrt oder eine nachweislich unlösbare Leitungsführung – nachgewiesen werden.

Insbesondere für den ortsbildprägenden Großbaum (Schwarzkiefer) überwiegt das öffentliche Erhaltungsinteresse (s. Abb. 3). Eine Fällung käme nur bei Nachweis der zwingenden Unvermeidbarkeit im Einzelfall in Betracht und wäre gesondert in einem baumschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.



Abb. 3: Zur Fällung vorgesehene ortsbildprägende Schwarzkiefer (Google Street View).

D. Wald- und naturschutzfachliche Prüfung der Zukaufsfläche

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die vorgesehene Zukaufsfläche nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Angaben in der Flurstücksakte als Grün- bzw. Gehölz und Freifläche einzuordnen ist (s. Abb. 4). Vor einer weitergehenden planerischen oder baulichen Inanspruchnahme ist daher zwingend zu prüfen, ob wald- oder naturschutzfachliche Restriktionen bestehen, die einer Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Entsprechende fachliche Nachweise liegen bislang nicht vor.

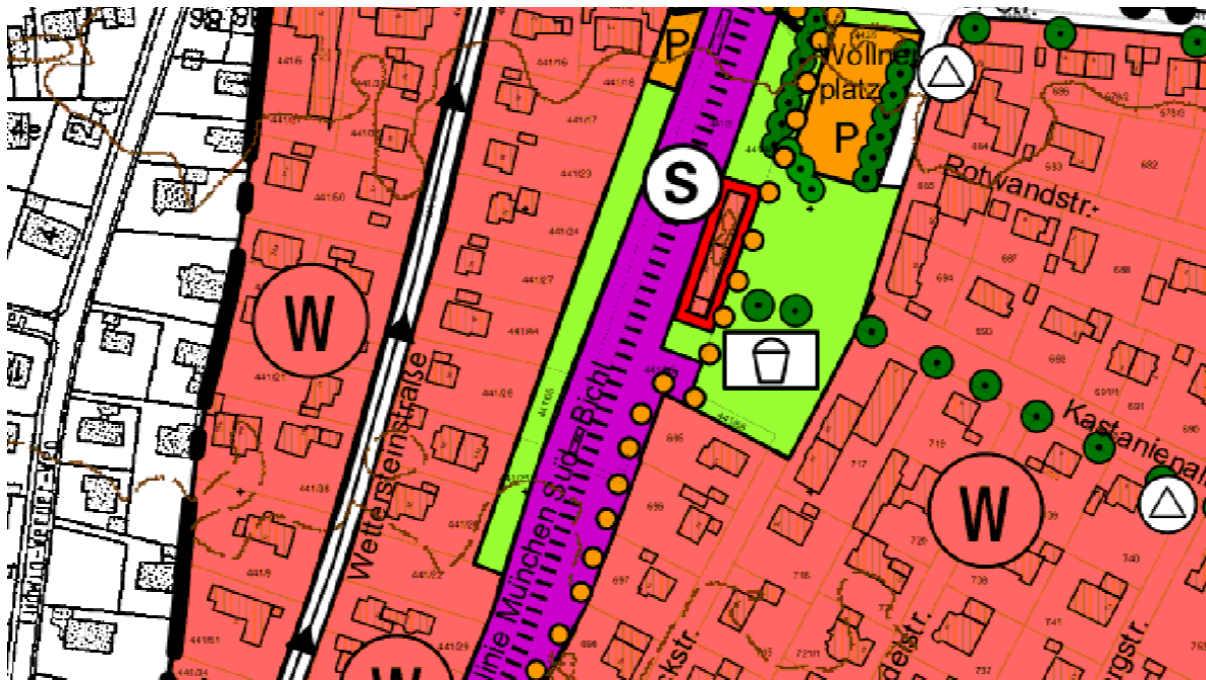


Abb. 4: Ausschnitt FNP

E. Weitere fachliche Klärungserfordernisse (DB-Flächen), Widmung

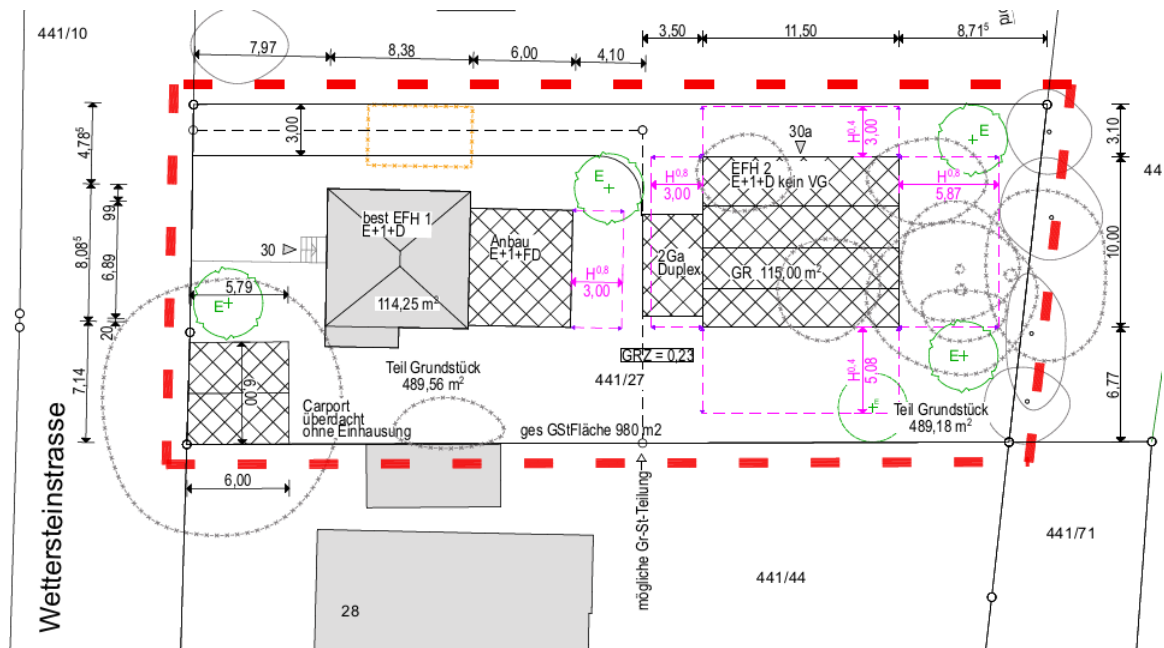
Soweit Planungsvarianten eine bauliche Annäherung an Flächen der DB Netz AG vorsehen, ist zusätzlich zu klären, ob die hierfür erforderlichen Zustimmungserklärungen der Deutschen Bahn vorliegen. Ohne entsprechende (immissionsschutzrechtliche) Genehmigungen und Sicherheitsnachweise kann eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden.

Ergänzend ist zu klären, ob für die in den Planungsvarianten einbezogenen Teilflächen des Flurstücks Nr. 441/3 (DB Netz AG) weiterhin eine bahnrrechtliche Widmung besteht oder eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist. Sofern eine Freistellung nicht nachgewiesen ist, unterliegen die Flächen einem eigenständigen Fachrecht; eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist in diesem Fall nicht zulässig, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Darstellungen oder privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

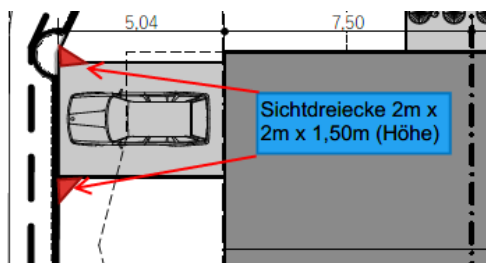
Über die gestellten Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Variante 1:**

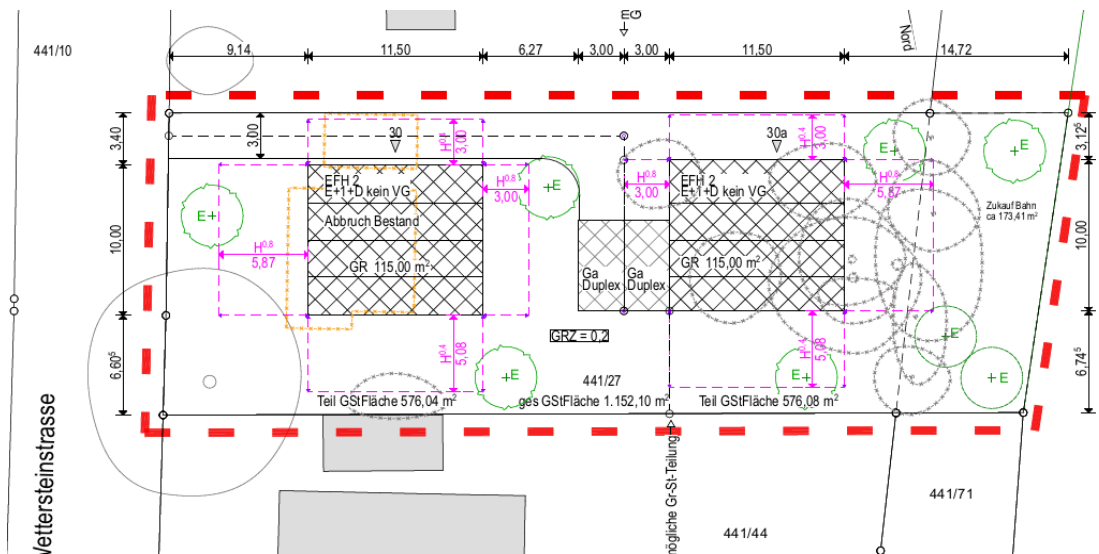


- Aus Sicht der Abteilung Tiefbau wird die Leichtigkeit des Verkehrs durch die direkt angrenzenden Carports gestört (**Schulweg, Schulbus und Hauptverkehrsstraße**). Hier ist entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein **Stauraum** von mindestens 5,20 m vorzusehen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulasträger 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.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:

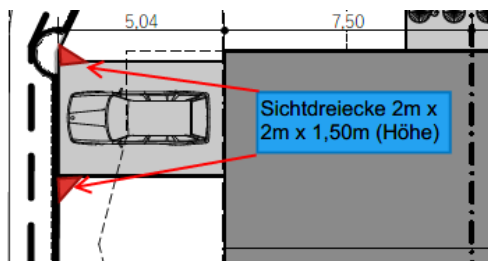


Variante 3 und 4:



- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



Allgemeine Auflagen:

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 inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – blau markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und 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. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Da die Baumaßnahme über die Wettersteinstraße (**Schulweg, Schulbus und Hauptverkehrsstraße**) abgewickelt werden soll, ist der gesamte Bauablauf vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde abzustimmen. Eine **Sondernutzung** auf der Straße ist aus den vorgenannten Gründen nur bedingt möglich.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen. Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
- 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 **4.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1

Beschluss:

1. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige GRZ laut B-Plan für das MI: 0,30

Zulässige GFZ laut B-Plan für das MI: 0,60

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde sich nicht auf die GFZ von 0,60 bezogen, sondern auf die Traufhöhe von 6,80 m und Firsthöhe von 10,0 m.

1.1 – Frage 1:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt (II+DG), hinsichtlich seiner Geschossfläche von 1.067 m² bzw. einer GFZ von 0,77, also einer Überschreitung von 0,17, zulässig?

Kann hierfür eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,60 in Aussicht gestellt werden, wenn die Traufhöhe von 6,80 und die Firsthöhe von 10,00 m eingehalten werden?

Die vorgelegte Planung hat eine Geschossfläche von 1.066,76 m² und überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche um 224,74 m² massiv.

Insbesondere wird die Geschossfläche massiv überschritten, weil das Dachgeschoss laut Antrag ein drittes Vollgeschoss ist. Aus diesem Grund wird die beantragte Überschreitung nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) im Vollgeschoss um 224,74 m² und einer GFZ von 0,7664 (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.

1.2 – Frage 2:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt, hinsichtlich seiner Grundfläche von 626 m² bzw. einer GRZ von 0,60, zulässig, wenn Wegeführungen unter 1,50 m nicht berücksichtigt wurden?

Bei einer Grundfläche von 626 m² (GRZ II) würde sich eine GRZ II von 0,45 ergeben. Die in der Frage angegebene GRZ von 0,60 ist aus den eingereichten Unterlagen nicht nachvollziehbar.

Aus diesem Grund, da die Frage nicht eindeutig formuliert ist, kann über diese abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Grundsätzlich sind gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO ab 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

D.h., dass bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ I von 0,30 als zulässige Grundfläche diese um 50 % auf eine GRZ II von 0,45 überschritten werden darf und zulässig ist.

Eine GRZ von 0,60 wird incl. Befreiung nicht befürwortet.

Die Traufhöhe beträgt 6,80 m und die Firsthöhe 10,00 m bei einer Dachneigung des Sattel-Walmdaches von unter 45°, bzw. oben 15°. Die Abstandsflächen kommen immer auf eigenem Grund zum Liegen.

Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Pullach vom 01.02.2021. Demnach darf 0,8 H angewendet werden.

1.3 – Frage 3:

Ist die Annahme, dass für die Abstandsflächen 0,8 H angewendet werden dürfen korrekt?

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung zu ermitteln und nachzuweisen.

1.4 – Frage 4:

Da im Bebauungsplan die Firstrichtung und die Art des Daches nicht vorgeschrieben wurden, ist ein Sattel-Walmdach mit 45° bzw. 15° Dachneigung zulässig?

Das geplante Mansardendach mit einer unteren Dachneigung von 45° und einer oberen Dachneigung von 15° ist zulässig.

1.5 – Frage 5:

Ist die Traufhöhe von 6,80 m, sowie die Firsthöhe von 10,00 m zulässig?

Die geplante Wandhöhe von 6,80 m sowie die geplante Firsthöhe von 10,00 m ist jeweils als Maximum zulässig.

1.6 – Frage 6:

Ist das Dachgeschoss als 3 Vollgeschoss zulässig?

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind max. zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines dritten Vollgeschosses, anstatt der max. zulässigen zwei Vollgeschosse (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.

1.7 – Frage 7:

Ist das Treppenhaus als Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer Breite von 5,00 m zulässig, wenn sich auf dieser Dachseite keine weiteren Dacheinschnitte, bzw. Gauben befinden?

Aus den vorgelegten Unterlagen ist diese Frage nicht eindeutig zu beantworten und über diese kann abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.
Grundsätzlich können Gauben oder Zwerchgiebel bei einem Mansardendach mit einer Breite von max. Breite von 5,0 m zugelassen werden, jedoch dürfen diese nur in der unteren Dachfläche angeordnet werden.

1.8 – Frage 8:

Sind Dacheinschnitte für Dachterrassen zulässig, wenn die Summe aller Dachaufbauten, wie Zwerchgiebel, Gauben und Dacheinschnitte unter 5,00 m betragen?

Aus den vorgelegten Unterlagen ist diese Frage nicht eindeutig zu beantworten und über diese kann abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.
Grundsätzlich können Dacheinschnitte oder Dachterrassen mit einer max. Breite von 5,0 m zugelassen werden.

1.9 – Frage 9:

Sind Balkone an den Giebelseiten im Norden und Süden wie im Plan dargestellt zulässig?

Grundsätzlich können die geplanten Balkone an der Giebelseite im Norden und Süden zugelassen werden.

1.10 – Frage 10:

Ist das Rampengebäude als Grenzbebauung mit einer Länge von 9,00 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig?

Ein Rampengebäude an der Grundstücksgrenze mit einer Länge von 9,0 m ist nach Art. 6 BayBO ist unter der Maßgabe zulässig, wenn an dieser Grundstücksgrenze keine weitere Grenzbebauung geplant wird.

1.11 – Frage 11:

Ist die Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude ober- und unterirdisch mit 61,00 m² wie im Plan dargestellt zulässig?

Einer Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude kann zugestimmt werden, da mind. 50 % der Tiefgarage unter dem Hauptgebäude liegt.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Rampengebäudes um 61 m² außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortmitte“ erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgaragenüberdeckung von 0,60 m nicht ausreichend ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Überdeckung mit mind. 1,00 m Humus, im Bereich von Baumpflanzungen mit 120 cm einzuhalten.

1.12 – Frage 12:

Ist ein zurückgesetztes Terrassengeschoss zulässig, wenn die Attikahöhe der Terrasse 6,80 m und die Attikahöhe des Terrassengeschosses 10,00 beträgt zulässig?

Aus den vorgelegten Unterlagen ist diese Frage nicht eindeutig zu beantworten und über diese kann abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Grundsätzlich wird die Frage so verstanden, dass das zurückgesetzte Terrassengeschoss mit einer Attikahöhe von 10,0 m ein drittes Vollgeschoss sein wird. Ein drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig und es wird auf die Frage 6 verwiesen.

2. Art der baulichen Nutzung

Für die Baumaßnahme ist laut Bebauungsplan ein Mischgebiet zugewiesen. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist im Gebiet zu erkennen, dass die Wohnnutzung überwiegt. Ausschließlich hin zur Münchener Straße und im südlichen Bereich der Heilmannstraße ist Gewerbe in den EG-Zonen angesiedelt. Eine Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück ohne direkte Grenze zum öffentlichen Grund ist in Anbetracht der Nicht-Sichtbarkeit von der Straße, spricht für eine reine Wohnnutzung.

2.1 – Frage 13: Ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe zulässig?

Grundsätzlich ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe in einem festgesetzten Mischgebiet zulässig, jedoch nur, wenn durch die Planung die Art der baulichen Nutzung nicht zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kippt. Sollte dies der Fall sein, wird eine reine Wohnnutzung nicht befürwortet.

Der Nachweis das bezüglich der Art der baulichen Nutzung das geplante Vorhaben zulässig ist, ist vom Antragsteller in diesem Verfahren zum Antrag auf Vorbescheid noch zu führen.

3. Spielplätze:

3.1 – Frage 14: Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung zu Spielplätzen. Ist der Bau eines Spielplatzes bei 8 Wohneinheiten erforderlich und wenn ja fließt die Fläche des Spielplatzes in die GRZ mit ein?

Die Spielplatzpflicht ist mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.10.2025 entfallen und besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung anordnet. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat keine Spielplatzsatzung erlassen, somit besteht keine Spielplatzpflicht.

4. Stellplätze

**Laut Bebauungsplan müssen für Wohnungen unter 70 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze eingeplant werden.
Es sind in der Tiefgarage 16 Stellplätze und somit 2 Stellplätze pro Wohnung geplant, da wir davon ausgehen, dass alle Wohnungen über 70 m² Wohnfläche aufweisen.**

4.1 – Frage 15: Ist die oben aufgeführte Stellplatzberechnung aus dem Bebauungsplan unter 6a) hergenommen anzuwenden?

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass je der geplanten 8 Wohneinheiten eine Wohnfläche von mehr als 70 m² haben wird.

Das bedeutet, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze und für die geplanten 8 Wohneinheiten insgesamt 16 Stellplätze nachzuweisen sind.

In der geplanten Tiefgarage werden insgesamt 16 Stellplätze ausgewiesen, jedoch entspricht die geplante Stellplatzgröße mit 2,50 m x 5,00 m nicht der nach § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung geforderten Mindestgröße von 2,80 m x 5,20 m.

Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen Reduzierung der erforderlichen Stellplatzmindestgröße von 2,80 m x 5,20 m auf eine Größe von 2,50 x 5,00 m wird nicht erteilt.

4.2 – Frage 16:

Benötigt man noch zusätzliche Besucherstellplätze?

Aus dem Bebauungsplan sowie aus der Stellplatzsatzung geht nicht hervor, dass Besucherstellplätze nachzuweisen sind.

5. Baumschutz

Es wurde ein Baumbestandsplan erstellt. Für die Errichtung des Neubaus mit Tiefgarage sind 3 Bäume zu fällen:

00335: Nadelbaum

00492: Walnuss

00496: Hasel

5.1 – Frage 17:

Wird eine Fällgenehmigung für die drei o.g. Bäume erteilt? (Baumliste siehe anbei)

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 17 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche Bedenken gegen das beantragte Vorhaben in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus

1. der beantragten Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 05 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 0,77 statt 0,60) und der damit verbundenen erheblichen Nachverdichtung,
2. der umfangreichen Unterbauung des Grundstücks durch Tiefgarage und Rampe mit daraus resultierendem Verlust von Bodenfunktionen,
3. den fehlenden verbindlichen Aussagen zur klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung und zur Überflutungssicherheit,
4. der vorgesehenen Fällung mehrerer nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäume, darunter einer Walnuss, ohne Ersatzprüfung,
5. sowie des bislang nicht geprüften Artenschutzes im Zusammenhang mit Gebäudeabbruch und Baumfällungen.

A. Einordnung im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05 sowie boden- und wasserwirtschaftliche Belange

Der Bebauungsplan Nr. 05 („Ortsmitte“) setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 fest. Die beantragte Überschreitung der GFZ stellt keine geringfügige Abweichung, sondern eine wesentliche Abweichung von den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dar und berührt damit das gemeindliche Leitbild einer maßvollen, durchgrünter Bebauung der Ortsmitte.

Aus umweltfachlicher Sicht führt die deutlich erhöhte bauliche Ausnutzung in Verbindung mit der geplanten Tiefgarage und Rampenanlage zu einer erheblichen Mehrbelastung des Naturhaushalts, die sich nicht nur auf das Baugrundstück selbst beschränkt, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sowie den umgebenden Siedlungsbereich entfalten kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe zum Isarhang und der Lage im Bereich der Ortsmitte.

Für das Vorhaben liegt derzeit kein qualifiziertes Niederschlagswasser- und Überflutungskonzept vor. Angesichts der geplanten Unterbauung ist daher nicht ausgeschlossen, dass es ohne geeignete Maßnahmen zu nachteiligen Auswirkungen auf Grundstück und Umgebung kommt. Insbesondere fehlt bislang der Nachweis,

- dass Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird,
- dass die Tiefgaragenrampe ausreichend gegen Starkregenereignisse gesichert ist,
- sowie dass durch die zusätzliche Unterbauung keine Verlagerung von Abflussproblemen in den öffentlichen Raum erfolgt.

Die zu erwartenden Auswirkungen betreffen insbesondere:

- zusätzliche Versiegelung und tiefgreifende Unterbauung mit dauerhaftem Verlust von Bodenfunktionen,
- eine erhebliche Reduzierung der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsleistung,
- eine Zunahme sommerlicher Hitzebelastungen im Grundstücks- und Nachbarschaftsbereich,
- ein erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen, insbesondere im Hinblick auf Oberflächenabfluss, Überstauungen sowie mögliche Abflussverlagerungen auf benachbarte Grundstücke.

Vor diesem Hintergrund sind auch potenzielle nachbarliche Betroffenheiten zu berücksichtigen, etwa durch veränderte Abflussverhältnisse, erhöhte Wasserzutritte oder Folgewirkungen.

B. Baumschutzrechtliche Bewertung

Für die Umsetzung des Vorhabens sollen drei nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden, darunter eine Walnuss.

Eine Fällgenehmigung kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, da

- keine nachvollziehbare Alternativenprüfung zum Erhalt der Bäume - auch im Hinblick auf die Überschreitung der GFZ sowie der Mehrbelastung durch die unterirdische GRZ - vorliegt,
- die Erforderlichkeit der Fällungen nicht ausreichend dargelegt ist,
- Aussagen zur Qualität, Lage und langfristigen Sicherung von Ersatzpflanzungen fehlen,
- die Auswirkungen der Tiefgarage auf die zukünftige Pflanzfähigkeit des Grundstücks nicht bewertet wurden.

Das öffentliche Interesse am Erhalt des vorhandenen Baumbestands überwiegt derzeit gegenüber dem privaten Interesse an der beantragten Bauraumausnutzung (s. Abb. 1).

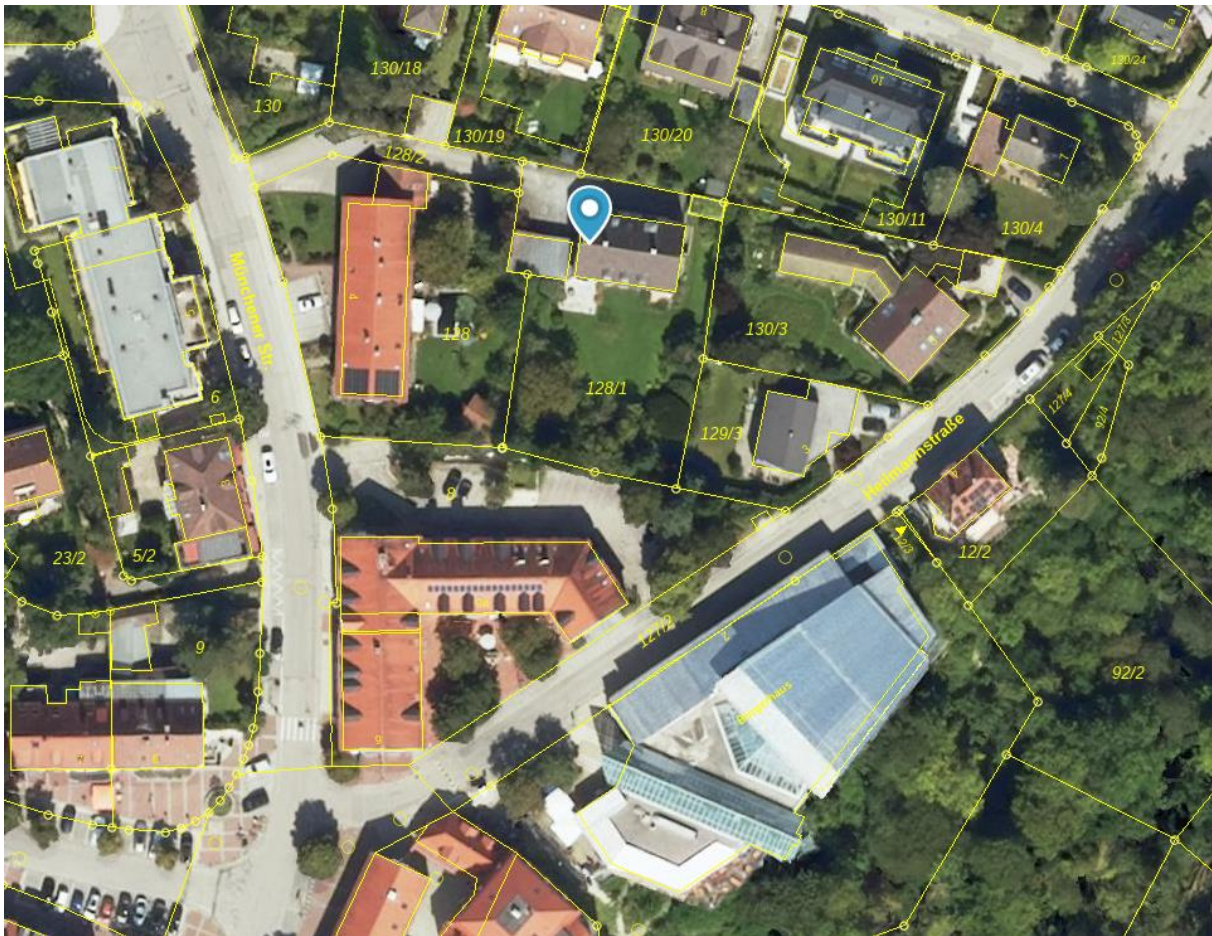


Abb. 1 verdeutlicht die besondere Lage des Grundstücks zu Ortsmitte und Isarhang und zeigt den vorhandenen Baumbestand als funktionalen Bestandteil eines kleinräumigen Grünzugs mit Bedeutung für Klima und Ortsbild.

C. Artenschutzrechtliche Aspekte

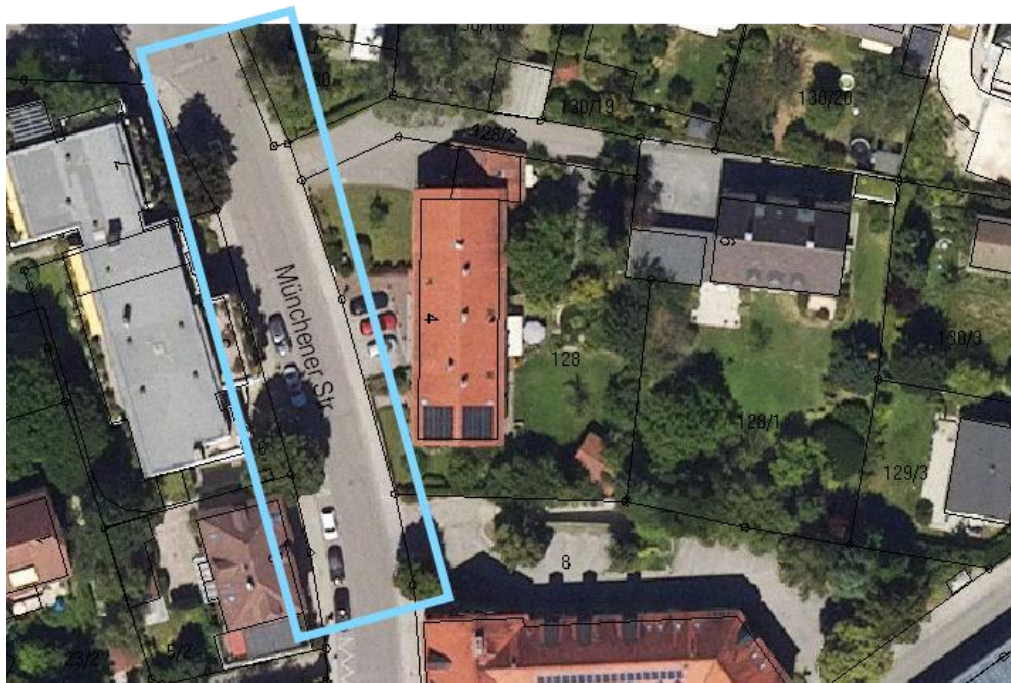
Aufgrund des geplanten Gebäudeabbruchs sowie der vorgesehenen Baumfällungen besteht ein potenzieller artenschutzrechtlicher Prüfbedarf, insbesondere im Hinblick auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Entsprechende fachliche Untersuchungen und Aussagen liegen bislang nicht vor.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

Über die gestellten 17 Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau 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 inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – blau markierter Bereich.

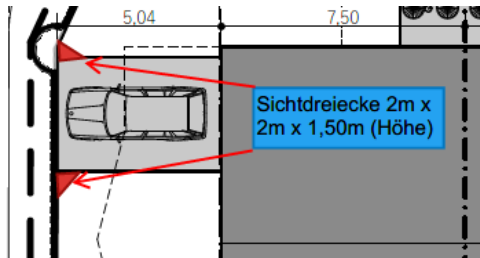


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen
- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen. Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt repariert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende

Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- 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: 8 Nein-Stimmen: 0

GRin Metz gibt zu Protokoll, dass sie nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 8	Bauvoranfrage vom 05.02.2026 zur Nutzungänderung des Untergeschosses in einem bestehenden Wohngebäude in eine Arztpraxis auf dem Anwesen Wettersteinstr. 9, Fl.-Nr. 441/33
--------------	---

zurückgezogen

TOP 9	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1-0047/24/V zur Änderung der Freiflächengestaltung zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1.0047/24/V zur Änderung der Freiflächengestaltung in Bezug auf die befestigten befahrbaren Flächen sowie der Wurzelbrücke hinsichtlich der Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 1) wird befürwortet. Begründet wird dies mit der Stellungnahme der Abt. Umwelt (siehe Ziffer 2.).
2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **Von Seiten der Abteilung Umwelt bestehen zum oben genannten Verfahren auf Grundlage der eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände oder Beanstandungen mehr.**“

Die in den Stellungnahmen vom 13.12.2023 (Az. Sg41_1735_23434) sowie vom 14.02.2024 (Az. Sg41_1735_24406) formulierten Auflagen wurden mit der vorgelegten Planung umgesetzt und in den eingereichten Plänen entsprechend berücksichtigt.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutzfachliche sowie wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt gesondert durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1-0633/23/V zur Änderung der Freiflächengestaltung zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2024, Az.: 4.1.0633/23/V zur Änderung der Freiflächengestaltung in Bezug auf die befestigten befahrbaren Flächen sowie der Wurzelbrücke hinsichtlich der Errichtung von 2 Einfamilienhäuser, mit jeweils 1 Garage und 1 Carport (HAUS 2) wird befürwortet. Begründet wird dies mit der Stellungnahme der Abt. Umwelt (siehe Ziffer 2.).
2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **Von Seiten der Abteilung Umwelt bestehen zum oben genannten Verfahren auf Grundlage der eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände oder Beanstandungen mehr.**

Die in den Stellungnahmen vom 13.12.2023 (Az. Sg41_1735_23434) sowie vom 14.02.2024 (Az. Sg41_1735_24407) formulierten Auflagen wurden mit der vorgelegten Planung umgesetzt und in den eingereichten Plänen entsprechend berücksichtigt.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutzfachliche sowie wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt gesondert durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59, Fl.-Nr. 190/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum zweigeschossigen Anbau an ein Einfamilienhaus wird unter der Bedingung befürwortet, wenn alle noch offenen Pflanzverpflichtungen aus der Baugenehmigung vom 17.02.2010 im Genehmigungsbescheid des vorliegenden Bauantrages mit aufgenommen werden. Sollten die noch offenen Pflanzverpflichtungen mit diesem Verfahren nicht gefordert werden können, dann wird das Landratsamt München gebeten,

bauaufsichtliche Maßnahmen einzuleiten, so dass die noch fehlenden Pflanzverpflichtungen aus der Baugenehmigung vom 17.02.2010 auf diesem Wege noch nachgeholt werden (siehe Ziffer 3.).

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausgerichtet wird und das geplante Bauvorhaben auch die künftigen Festsetzungen einhalten wird.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) im Vollgeschoss um weitere 30 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,4182 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus komplett außerhalb der südlichen Baugrenze (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Anbau an das bestehende Einfamilienhaus keine naturschutzfachlichen Einwände, mit folgenden Hinweisen für die Baugenehmigungsbehörde:

Unabhängig vom beantragten Vorhaben wird darauf hingewiesen, dass aus der bestandskräftigen Baugenehmigung des Landratsamts München vom 17.02.2010 (Az. 7.1.2-1119/09/V) weiterhin Pflanzverpflichtungen bestehen (vgl. Abb. 1, genehmigter Freiflächengestaltungsplan).

Ergänzend wird auf die bereits in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur Bauvoranfrage vom 13.01.2026 dargestellten Hinweise zur Baumpflanzpflicht gemäß Bebauungsplan verwiesen. Diese planungsrechtlichen Vorgaben wurden in der eingereichten Planung nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 2) und bestehen unabhängig von der noch offenen Pflanzverpflichtung aus der vorgenannten Baugenehmigung fort.

Gemäß Auflage Nr. 11 des Genehmigungsbescheids vom 17.02.2010 sind die im genehmigten Freiflächengestaltungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere für die Antragsteller die Pflanzung einer Vogelkirsche (*Prunus avium*, Abk. P.A.), die nach Aktenlage bislang nicht umgesetzt wurde.

Aus umweltfachlicher Sicht wird daher gebeten, im Genehmigungsbescheid zum vorliegenden Bauantrag klarstellend aufzunehmen, dass alle noch offene Pflanzverpflichtungen aus der vorgenannten Baugenehmigung nachzuholen ist. Dies dient der ordnungsgemäßen Freiflächengestaltung sowie der Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG.

Darüber hinaus wird aus umweltfachlicher Sicht angeboten, dass der vorschriftsmäßige Mindestgrenzabstand von zwei Metern zum gemeindlichen Flurstück (öffentlicher Gehweg) in dem eingereichten Maß zugunsten des festgesetzten Baumbestands unterschritten - bis auf minimal 1,20 Meter - werden darf. Diese Bewertung beruht zum einen auf der siedlungsgeschichtlich prägenden Bedeutung straßennaher Altbäume für das Ortsbild und zum anderen auf den erheblichen klimatischen und ökologischen Vorteilen der Beschattung des öffentlichen Raums.

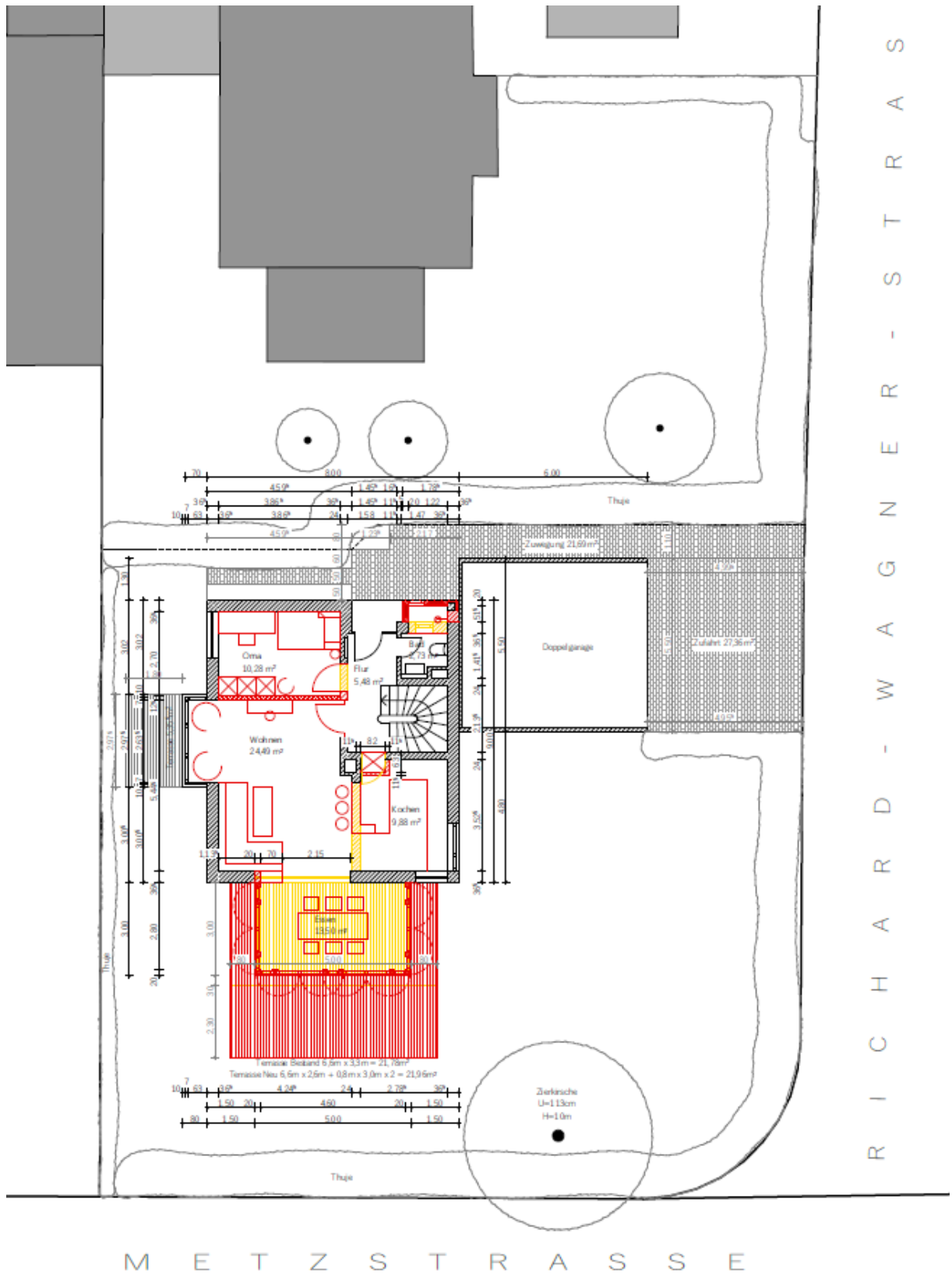


Abb. 2 zeigt den Freiflächengestaltungsplan, in dem die beauflagten Ersatzpflanzungen fehlen.

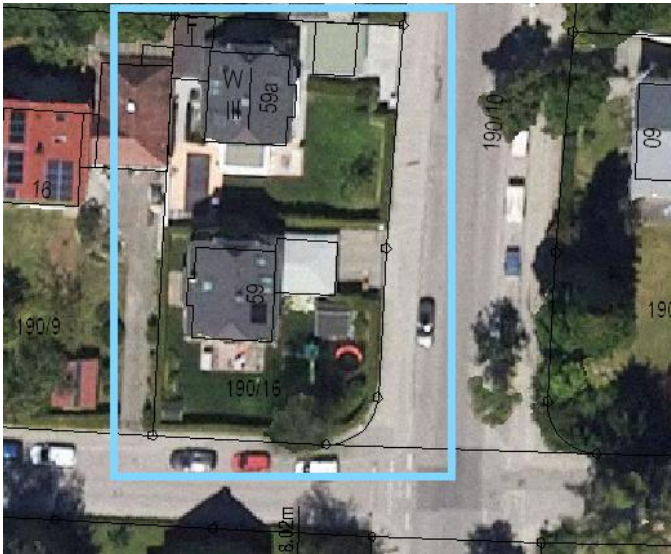
Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutzfachliche sowie wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach der

Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt gesondert durch die zuständige Bauverwaltung.
(...)“

4. 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:**

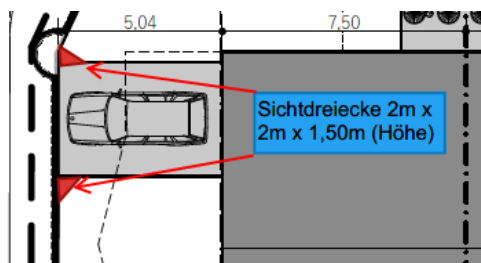
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und 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. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen. Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
- 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.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- 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 **3.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72
--------	--

zurückgestellt

TOP 13	Antrag auf isolierte Befreiung vom 28.01.2026 wegen Errichtung eines Solarcarports abweichend von Ziffer A.7.a und A.7.b des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 29a, Fl.-Nr. 289
--------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 28.01.2026 zur Errichtung eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfreien Carport außerhalb des vorgesehenen Bauraums sowie Nichterrichtung einer gemeinsamen Grenzgarage wird unter der Bedingung genehmigt, wenn der Carport 3-seitig offen bleibt. Das heißt, dass die Einfahrtsseite und die beiden seitlichen Wände des Carports dauerhaft nicht verschlossen werden dürfen.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carports innerhalb des festgesetzten Mindestabstands von 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a) sowie wegen Errichtung eines Carports an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der nicht mit gleicher Höhe, Dachneigung und einheitlicher Vorderfront mit der bestehenden Nachbargarage (Erlenstr. 1) zusammengebaut wird (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ wird unter der oben genannten Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen die beantragte Errichtung eines Solarcarports keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die in Anspruch genommene Fläche ist bereits als Stellplatz versiegelt; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Eine Beeinträchtigung von Gehölz- oder Grünstrukturen ist nicht zu erwarten.

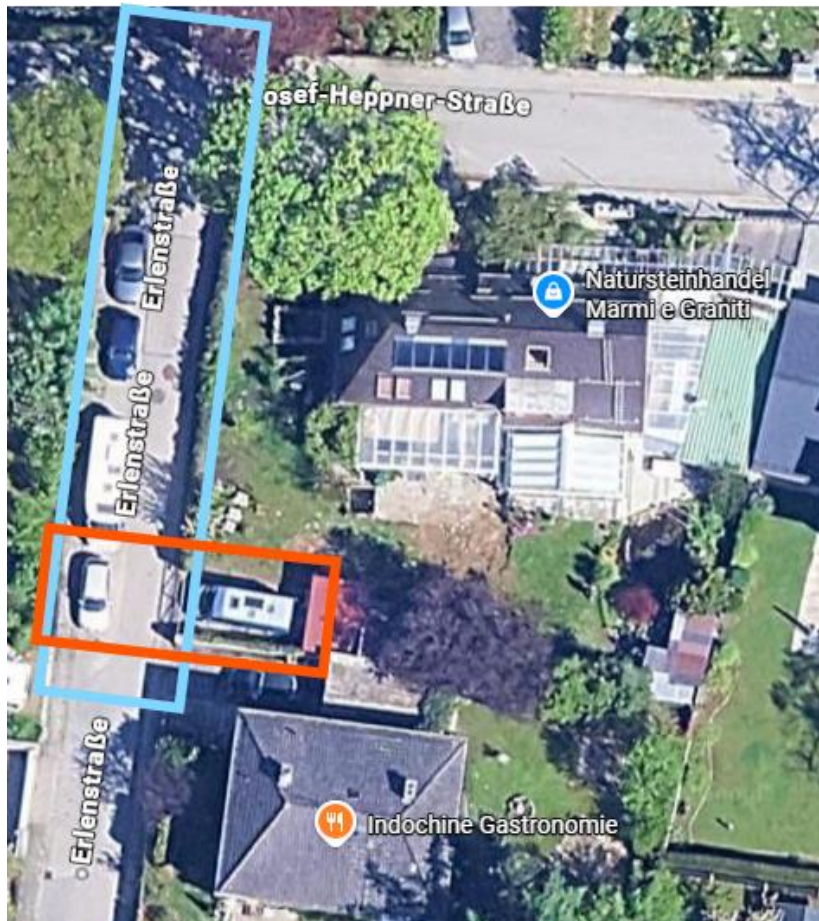
Die geplante Überdachung des bestehenden Stellplatzes zur Erzeugung erneuerbarer Energie stellt eine Doppelnutzung bereits versiegelter Fläche dar und ist aus Sicht des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich zu begrüßen.

Die Errichtung eines Solarcarports mit einer Leistung von ca. 4 kWp entspricht den Klimaschutzzielen der Gemeinde Pullach i. Isartal und ist aus Sicht der Klimaanpassung sowie des sparsamen Umgangs mit Flächen zielführend.

Sofern baurechtliche oder sonstige öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, sprechen Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Flächennutzung insgesamt für eine Zustimmung. **Die Befreiung ist jedoch ausschließlich für die Errichtung eines Solarcarports zu erteilen; eine Nutzung als geschlossene Garage oder als sonstige bauliche Anlage ohne solare Nutzung ist von dieser Befreiung nicht umfasst.**

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf klimaschutzfachliche sowie wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt gesondert durch die zuständige Bauverwaltung. (...)“

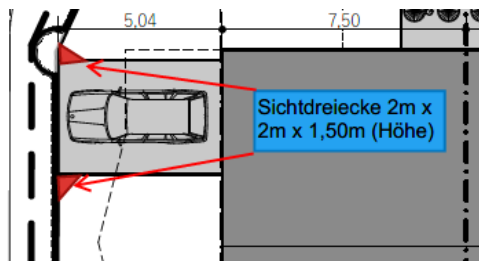
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – blau markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und 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. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein **Stauraum** von mindestens 5,20 m vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauzuschuss nötig.
- 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.

- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen
- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen. Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.
- 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 **2.250,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital