

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

Sitzungsdatum: Montag, 13.04.2026
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr
Ende der Sitzung: 21:10 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most

leitet in Vertretung als Vorsitzender die Bau-
ausschusssitzung

Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Ulrike Barth
Renate Grasse
Angelika Metz
Caroline Voit

als Vertretung von GR Dr. Most (Vorsitzender)

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig
Jürgen Weiß
Isabelle Arvidsson

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

entschuldigt, vertreten durch Zweiten Bürger-
meister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse
entschuldigt, vertreten durch GRin Barth
entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.03.2026
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kinderkrippe und Kindertagesstätte auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 21, Fl.-Nr. 695
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 23.03.2026 wegen Errichtung einer Einfriedung abweichend von Ziffer 5. des Bebauungsplanes Nr. 13 auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstraße 9, Fl.Nrn. 439/26, 439/58
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung mit Ausbau auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 37a, Fl.-Nr. 205/19
- 9 Bauvoranfrage vom 30.03.2026 zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 14, Fl.-Nr. 201/72
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Im Bogen 12, Fl.-Nr. 280/12
- 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 12 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Der Zweite Bürgermeister Herr Andreas Dr. 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.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.03.2026

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 23.03.2026.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kinderkrippe und Kindertagesstätte auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 21, Fl.-Nr. 695

GR Vennekold beantragt, dass der Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Bauausschusssitzung vertagt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 6

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die vorliegende Präsentation der Hrycyk Architekten mit Stand vom 14.04.2026 sowie den Entwurf der Freianlagen von Berger – Fuchs Landschaftsarchitekten mit Stand vom 09.04.2026 zur Kenntnis.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner morgigen Sitzung am 14.04.2026 die Verwaltung zu beauftragen, dass auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen ein Bauantrag erstellt wird und dieser zur Genehmigung beim Landratsamt München vorgelegt wird.

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund (ab 01.05.2026 Frau Christine Eisenmann) o.i.V.i.A. wird ermächtigt den Bauantrag incl. eventuell erforderlicher Abweichungen und Befreiungen auf dem Bürowege zu behandeln und über diesen zu entscheiden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren aus naturschutzfachlicher und grünordnerischer Sicht zu den eingereichten Unterlagen keine Einwände, unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend genannten Anforderungen und Auflagen verbindlich umgesetzt werden.**

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden im Vorfeld fachlich erörtert und in der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise älterer und grundsätzlich erhaltenswerter Baumbestand (rd. 90 Jahre), insbesondere eine Rotbuche und Hainbuche im westlichen Bereich sowie ein Spitzahorn im Zufahrtsbereich. Im Rahmen der fachlichen Prüfung wurde eingehend untersucht, inwieweit ein Erhalt dieser Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kroneneinkürzung, Wurzelvorhang, Verbau, bauliche Anpassungen) möglich ist. Mehrere Vor-Ort-Termine mit Fachplanern ergaben jedoch, dass sich bei der vorliegenden Planung keine fachlich tragfähige Lösung finden ließ, die sowohl die bauliche Umsetzung als auch den Erhalt der betroffenen Bäume gewährleistet.

Der Abstand des Gebäudes zu einzelnen Bäumen sowie die damit verbundenen Eingriffe in den Wurzelraum sind nach fachlicher Einschätzung so erheblich, dass die Standsicherheit und Vitalität dieser Bäume bei Umsetzung der Planung nicht gewährleistet werden können.

Die abschließende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie die Entscheidung über die Genehmigung der Baumfällungen obliegen der zuständigen Genehmigungsbehörde und werden durch diese Stellungnahme nicht vorweggenommen.

A. Rechtliche Grundlage

Die Anforderungen beruhen auf:

- den Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, insbesondere zur Grünordnung und zu Pflanzverpflichtungen,
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den einschlägigen fachlichen Regelwerken (u. a. DIN 18920) und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung.

Daraus ergibt sich folgende fachliche Bewertung im Rahmen der Baumschutzverordnung:

1. Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume fallen unter den Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung (§ 1 BaumSchV). Eine Entfernung oder erhebliche Veränderung kann gemäß § 5 Abs. 1 BaumSchV insbesondere dann genehmigt werden, wenn ein zulässiges Vorhaben andernfalls nicht verwirklicht werden kann und keine zumutbaren Alternativen bestehen.
2. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist grundsätzlich geeignet und erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes auszugleichen.
Der konkrete Umfang richtet sich nach den Festsetzungen des Freiflächenplans.

B. Antrag an die Genehmigungsbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG beantragt, folgende Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:

- Der eingereichte Freiflächenplan ist als verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung festzusetzen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist die fachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dies kann durch einen Ortstermin mit der Abteilung Umwelt oder durch eine geeignete Fotodokumentation erfolgen.
- Der Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) ist während der gesamten Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen und von Baustellenbetrieb, Befahrung und Materiallagerung freizuhalten.
- Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen hat außerhalb der Wurzelbereiche zu erfolgen. Soweit dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind geeignete Schutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.
- Freigelegte Wurzeln sind unverzüglich fachgerecht zu sichern und zu behandeln (insbesondere gemäß DIN 18920).
- Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten sowie für den Einsatz von Kränen und sonstigen Hebeegeräten. Der Baustellenbetrieb ist so einzurichten, dass Beschädigungen von Baumkronen, Stamm und Wurzelbereich ausgeschlossen werden.
- Grundlage für die Ausführung der Baumschutzmaßnahmen sind die einschlägigen technischen Regelwerke (insbesondere DIN 18920 sowie die Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – RAS-LP 4 bzw. deren aktuelle Nachfolgeregelwerke).
- Die festgesetzten Ersatzpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des Freiflächenplans durchzuführen.
- Der Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung der Ersatzpflanzungen ist spätestens mit Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) gegenüber der Genehmigungsbehörde zu erbringen; eine Kopie ist der Gemeinde Pullach i. Isartal (Abteilung Umwelt) vorzulegen.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

C. Fachliche Bewertung

Die vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen dienen dem Erhalt der innerörtlichen Durchgrünung sowie der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Baumschutzverordnung.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

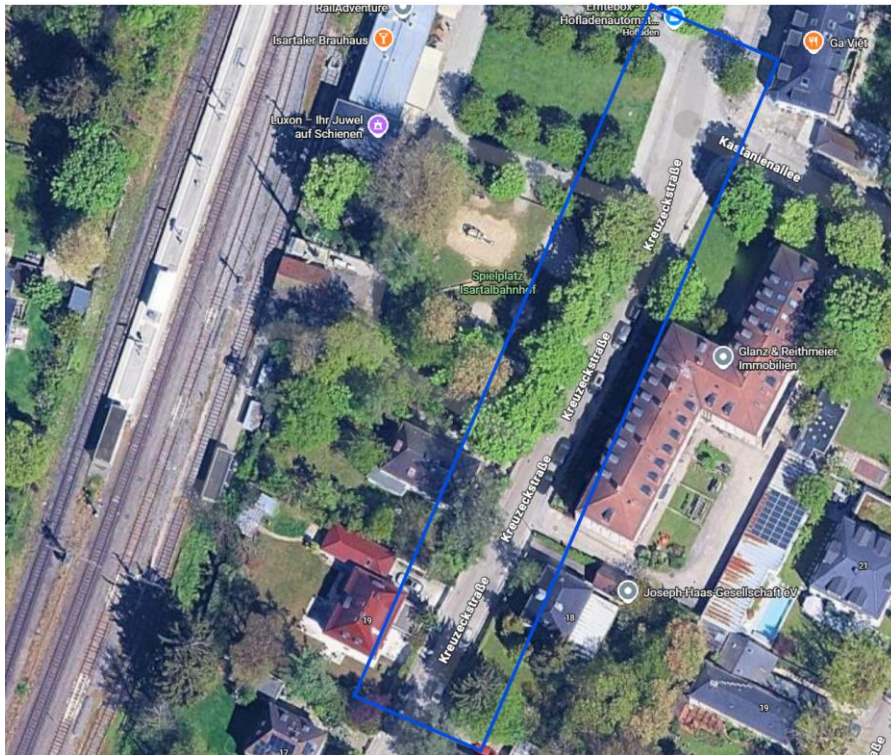
Nach den vorgelegten Unterlagen weist das Bauvorhaben darüber hinaus besondere nachhaltigkeitsbezogene Qualitäten auf. Das Gebäude wurde von Prof. Clemens Richarz für den Bayerischen Klimapreis vorgeschlagen und wird fachlich durch eine Nachhaltigkeitsexpertin begleitet. Vorgesehen ist insbesondere eine energieeffiziente Bauweise (Effizienzhausstandard), eine fossilfreie Wärmeversorgung sowie der Einsatz nachhaltiger, nachwachsender bzw. recycelter Baustoffe. Diese Aspekte werden aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. (...)

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.

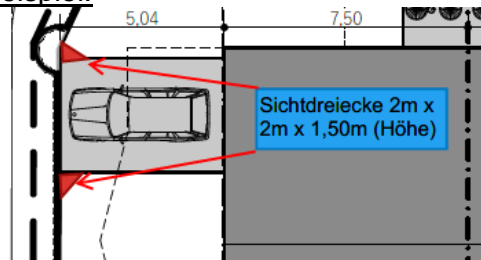
Umfang der Beweissicherung:



- 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. 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, der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.

- **Wichtig: Entwässerungseinrichtungen** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) sind 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 eventuelle 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 wird hier auf eine Kostenübernahme für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verzichtet.

Begründung: Bauherr ist die Gemeinde Pullach i. Isartal (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 5

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung vom 23.03.2026 wegen Errichtung einer Einfriedung abweichend von Ziffer 5. des Bebauungsplanes Nr. 13 auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
-------	---

Beschluss:

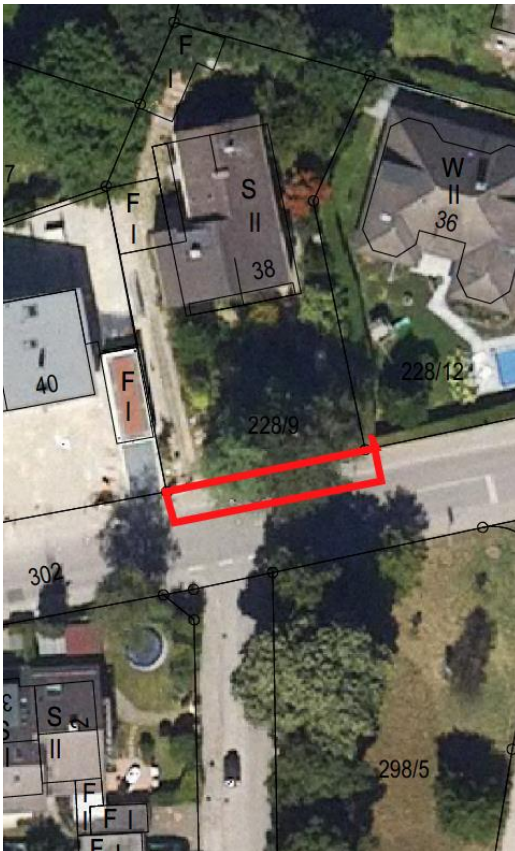
1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 23.03.2026 wird wegen Errichtung einer nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO verfahrensfreien Einfriedung als Eisengitterzaun mit einer Höhe 1,20 m, abweichend von Ziffer 5. des rechtsgültigen Bebauungsplanes unter der Bedingung zugestimmt, wenn die Einfriedung sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm ausgeführt wird.

Begründet wird die Zustimmung, da die geplante Einfriedung die Festsetzungen der gemeindlichen Einfriedungssatzung einhält.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Metallzaunes in einer Höhe von 1,20 anstatt eines Holzzauns mit senkrechten Latten oder Staketten in einer Höhe von 1,00 m (Ziffer 5.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ nur unter der o.g. Bedingung 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.

Umfang der Beweissicherung:



- 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.
- 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 **500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstraße 9, Fl.Nrn. 439/26, 439/58

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird nur unter der Bedingung befürwortet, wenn die beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 439/26 und 439/58 wegen dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) zu einem Grundstück verschmolzen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 3 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Breite von 2,50 m vermasst wurden, jedoch muss ein Stellplatz gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen. Da für das Einfamilienhaus insgesamt nur 2 Stellplätze nachzuweisen sind, kann der Stellplatznachweis dennoch geführt werden, obwohl die Stellplatzbreite von 2,50 m nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) um 16,46 m² auf insgesamt 323,61 m² und einer GRZ von 0,2159 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

Begründung:

Die Befreiung kann erteilt werden, da das geplante Bauvorhaben die künftige Festsetzung in Bezug auf die GRZ I + II einhalten würde.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch geringe naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.

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

Die alten Stellungnahmen Az.: Sg41_1735_24408 vom 05.03.2024 zum Bauausschuss vom 11.03.2024 und Az.: Sg41_1735_26404 vom 17.03.2026 behalten in grundsätzlichen Fragen weiterhin ihre Gültigkeit.

Variante 5:

- Entgegen den im Bauausschuss vom 11.03.2024 vorgestellten vier Varianten bietet die neu vorgelegte Variante 5 mit nur zwei Einfamilienhäusern aus naturschutzfachlicher Sicht die größten Vorteile.
- Ein sehr großer Teil des geteilten Grundstücks bleibt unverbaut und damit unversiegelt. Dadurch kann ein Großteil des im SO des Grundstücks lokalisierten Baumbestands erhalten bleiben, genauso wie die alten Linden an der NW-Ecke des Grundstücks.
- Bei der aktuellen Beurteilung des Baumbestandes wurde festgestellt, dass sich die Birke Nr. 240 in ihrer Vitalität erholt hat. Obwohl ursprünglich die Spitze des Baumes abgestorben war, hat der Baum durch Neuaustrieb den Verlust kompensiert. Eine Fällung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig, allerdings sollte der Efeu am Baum reduziert werden.
- Die alte Linde Nr. 300 steht am Rand einer größeren Lindengruppe und bildet den Abschluss nach Osten. Der Baum musste aus Verkehrssicherungsmaßnahmen vor ein paar Jahren per Genehmigungsbescheid eingekürzt werden und hat seither mit starkem Neuaustrieb reagiert, was auf eine gute Vitalität des Baumes schließen lässt. Eine Fällung des Baumes ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.
- Da die beiden zur Fällung beantragten Bäume nicht gefällt werden, ist aktuell nur eine Ersatzpflanzung aus dem alten Genehmigungsbescheid vom 22.04.2024 notwendig. Der vorgelegte Freiflächenplan muss daher noch entsprechend geändert und angepasst werden.



Abb. 1 und 2: Birke Nr. 240 und Linde Nr. 300, beide erhaltenswert

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohé“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV) und dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1. Die anlässlich des Bauvorhabens betroffenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Für die Fällung der Esche Nr. 236 lt. Genehmigungsbescheid Az.: Sg44_1735_24621 vom 22.02.2024 muss noch ein Laubbaum l. WO (z.B. Baumhasel, Walnuss, Silberlinde) gepflanzt werden und in der Planung im Baumbestandsplan, bzw. im Freiflächenplan eingetragen werden.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.
- Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

- Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

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 Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

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

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung.

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

4. 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 , Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.

Umfang der Beweissicherung:

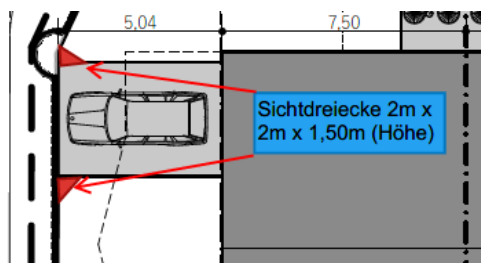


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. **Grünflächen** dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen 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. 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, der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.
- **Wichtig: Entwässerungseinrichtungen** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) sind 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 eventuelle 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 **8.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung mit Ausbau auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 37a, Fl.-Nr. 205/19

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung mit Dachgeschossausbau wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um 57,78 m² auf insgesamt 244,38 m² und einer GFZ von 0,399 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den Bauantrag grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände, sofern die nachfolgend dargestellten Anforderungen und Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten bzw. nachgeholt werden:**

 - Pflanzung zweier Bäume bodenständiger Art mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm
 - Vorlage eines dahingehend geänderten Freiflächengestaltungsplanes

Dem aktuell eingereichten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass ein Baumbestand von vier, sehr eng in Reihe gepflanzten Bäumen im westlichen Bereich des Grundstücks vorhanden sein soll. Tatsächlich handelt es sich hierbei um Sträucher, die zwar teilweise aus Baumarten entstanden sind, allerdings durch andauernde Form- und Pflegeschnitte Strauchcharakter entwickelt haben. Aufgrund der damit einhergehenden irreversiblen Wuchsmisbildungen sowie der standörtlichen Beengtheit kann kein einziges Exemplar daraus den erforderlichen Habitus eines bodenständigen und gesunden Baumes mehr erreichen. Dies ist nicht mit den Anforderungen der Festsetzungen zur Grünordnung vereinbar.

Des Weiteren wurde bei der straßenseitigen Besichtigung festgestellt, dass im Vorgartenbereich vor kurzem ein etwaig geschützter Laubbaum gefällt worden ist.

A. Rechtliche Grundlage

Die Anforderungen beruhen auf:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung („je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen“),
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung)
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

B. Erforderliche Unterlagen und Auflagen

Für das Bauvorhaben ist ein geänderter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem eindeutig hervorgeht:

1. welche geschützten Bäume auf dem Baugrundstück stehen (Standort, Art, Stammumfang),
2. welche geschützten Bäume auf benachbarten Grundstücken durch Bauarbeiten (Wurzelaum, Kronenbereich) beeinträchtigt werden könnten,
3. welche Bäume ersatzlos entfallen oder entfernt werden sollen,
4. wie viele Bäume bodenständiger Art nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorhanden bzw. neu zu pflanzen sind,
5. dass die unbebauten Flächen des Baugrundstücks zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 Baumschutzverordnung Pullach können für genehmigte Fällungen Ersatzpflanzungen mit ungefähr festgelegtem Standort sowie Art und Umfang angeordnet werden. Diese Ersatzpflanzungen sind planerisch darzustellen.

C. Definition „Baum bodenständiger Art“

Unter einem „Baum bodenständiger Art“ im Sinne des Bebauungsplans Nr. 10 ist ein Baum zu verstehen, der

- zu den regional heimischen oder seit langem eingebürgerten und ortsbildprägenden Arten zählt und zugleich an die jeweiligen Standort- und Bodenverhältnisse im Isartal angepasst oder dafür geeignet ist,
- sich dauerhaft standsicher entwickeln kann und keine erhöhte Bruch- oder Ausfallgefahr erwarten lässt,
- eine hohe ökologische Wertigkeit für die heimische Flora und Fauna aufweist,
- sowie im Hinblick auf den Klimawandel eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegenüber Hitze- und Trockenperioden besitzt.

D. Antrag an die Genehmigungsbehörde

Wir beantragen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG,

- **die erforderlichen zwei Baumpflanzungen in einem geänderten Freiflächengestaltungsplan als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen,**
- **mit der Maßgabe, die Baumstandorte der Neupflanzungen in solcher Weise vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Zier- und Kugelformschnitte sind gemäß BaumSchV zukünftig zu unterlassen.**

Darüber hinaus soll folgende Auflagen festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

E. Fachliche Bewertung

Die geforderten Nachweise und Auflagen dienen dem Erhalt sowie der Prägung des Ortsbildes, wie es der Bebauungsplan vorsieht, und gewährleisten zugleich, dass Umweltauswirkungen durch Baumverluste hinreichend ausgeglichen werden. Auf Antrag bietet die Gemeinde zudem an, den gesetzlichen Pflanzmindestabstand zum gemeindlichen Straßenraum zu unterschreiten, um mikroklimatische Wirkungen von Bäumen für den öffentlichen Raum nutzen zu können.

Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus der Kombination von Bebauungsplan Nr. 10, der gemeindlichen Baumschutzverordnung und der Bauvorlagenverordnung.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (...)

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

Umfang der Beweissicherung:



- 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. 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.

- 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Bauvoranfrage vom 30.03.2026 zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 14, Fl.-Nr. 201/72
--

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 30.03.2026 zur Errichtung eines Doppelhauses im Hinblick auf die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 2,50 m kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründet wird dies einerseits, dass die natur- bzw. baumschutzfachlichen Belange in Bezug auf den vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestand nach erster Einschätzung in der vorgelegten Planung offenbar nicht berücksichtigt worden sind. (siehe Ziffer 3.).

Andererseits wird die geplante Zufahrt- und Stellplatzsituation an der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt als unbefriedigend bewertet. Die 2 offenen Stellplätze, die 2 Carports sowie die 2 Nebengebäuden werden direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Im Hinblick auf den nördlichen Nachbarn ist die geplante Stellplatzsituation unbefriedigend gelöst und die Stellplätze auch schwer anfahrbar.

Aus den o.g. zwei Gründen wird eine Zustimmung derzeit nicht in Aussicht gestellt, jedoch kann bei Vorlage einer geänderten Planung, in der alle Stellplätze straßennah geplant werden sowie die geänderte Planung auf den vorhandenen Baumbestand abgestimmt ist, erneut über die Situierung des Baukörpers und einer möglichen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze entschieden werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit der östlichen Doppelhaushälfte um ca. 2,50 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ (Ziffer A.4.c) wegen der o.g. Gründen derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt ist eine abschließende naturschutzfachliche und grünordnerische Bewertung auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen derzeit nicht möglich.

Grund hierfür ist insbesondere, dass kein Baumbestandsplan vorgelegt wurde und der eingereichte Freiflächenplan in wesentlichen Punkten unvollständig ist. Eine belastbare Stellungnahme kann daher zum jetzigen Verfahrensstand nicht abgegeben werden.

Unabhängig davon fällt auf, dass die bislang dargestellten baumschutzfachlichen Belange nur in sehr geringem Umfang berücksichtigt wurden. Dies steht nach erster Einschätzung nicht im Einklang mit dem vorhandenen, teils älteren und grundsätzlich erhaltenswerten Baumbestand (ca. 40–80 Jahre, s. Abb. 1) sowie den einschlägigen Festsetzungen.

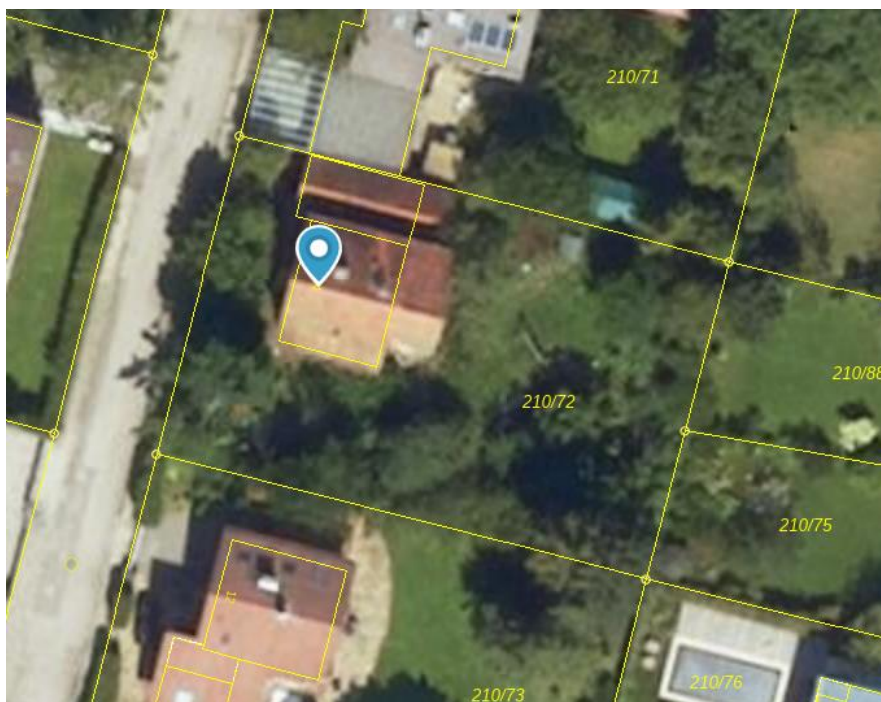


Abb. 1: Auf dem Anwesen stehen schätzungsweise 8 – 10, etwaig geschützte Bäume (Luftbild, BayernAtlas 2024)

Für das weitere Verfahren – insbesondere im Falle einer Bauantragseinreichung – wird daher gebeten, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen und die maßgeblichen Regelwerke zu beachten:

Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzverpflichtungen
 Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal
 Bauvorlagenverordnung sowie
 einschlägige baumschutzfachliche Regelwerke (u. a. DIN 18920)

Auf Grundlage des bislang vorliegenden Freiflächenplans sind lediglich zwei Ersatzpflanzungen vorgesehen; dies erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichend, um die Anforderungen aus den oben genannten Regelwerken zu erfüllen. Deren Vorgaben dienen dem Erhalt der innerörtlichen Durchgrünung, des Ortsbildes sowie der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Gerne stehen wir für eine frühzeitige Abstimmung mit den Fachplanern zur Verfügung, um die grünordnerischen und baumschutzfachlichen Anforderungen im weiteren Verfahren sachgerecht zu klären.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)

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.

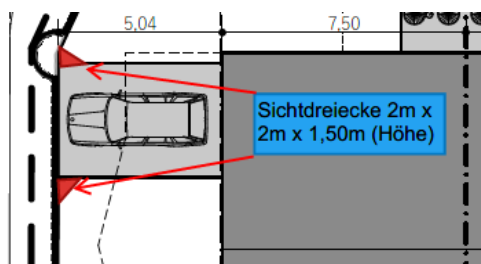


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Im Bogen 12, Fl.-Nr. 280/12

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da der Bauantrag nicht abschließend bauplanungsrechtlich geprüft werden kann, da die Angaben des natürlichen und geplanten Geländes in der Planung fehlen. Insbesondere sind diese Angaben von Erfordernis, da die GFZ – Überschreitung von 0,572 die Grundzüge der Planung betrifft und die Befreiung aus diesem Grund nur nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich ist.

Für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde Pullach i. Isartal jedoch Bedingungen bestimmen. Die GFZ – Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich das geplante Bauvorhaben an das künftige neu ausgerichtete Baurecht der Gemeinde Pullach i. Isartal (siehe Bebauungsplanänderung Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung) orientiert und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

Nach Angabe des natürlichen und geplanten Geländes an den Gebäudeecken, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche lassen sich insbesondere im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung abschließend prüfen:

- die Wand- und Firsthöhe
- die Abstandsflächen des Einfamilienhauses sowie der Gauben
- der Erdgeschossrohfußboden über dem natürlichen Gelände

Folgende Punkte sind in der Austauschplanung ebenfalls noch zu berücksichtigen:

- die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,50 unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
Die sichtbare Kante wird der Knick von unterer und oberer Dachneigung des Mansarddaches sein – daher sind die 0,50 m auf diese Kante zu vermessen, augenscheinlich ist der Abstand geringer.
- die Grenzgarage überschreitet mit 16,12 m die max. zulässige Grenzbebauung von 15,00 m.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sowie im Vollgeschoss um 179,15 m² auf insgesamt 384,05 m² und einer GFZ von 0,572 (Ziffer A.3.c und A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ aus der o.g. Begründung derzeit nicht erteilt.
3. Nach Einreichung der Austauschplanung mit den fehlenden Ergänzungen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch geringfügige naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.“

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

Das Gremium hat auf Grundlage der vorliegenden Planung eine Abwägungsentscheidung zu treffen, ob dem Erhalt des Baumbestands oder den Bauwünschen des Antragsstellers der Vorrang eingeräumt wird. Zur Entscheidungsfindung sehen Sie bitte die naturschutzfachlichen Anforderungen:

- Auf dem Grundstück befindet sich ein zum Teil älterer Baumbestand mit unterschiedlicher Erhaltungswürdigkeit, der gemeinsam mit Vertretern des Bauherrn vor Ort besichtigt wurde.
- Die große Birke Nr. 1 steht unmittelbar an der bestehenden und zukünftigen Einfahrt. Die Birke hat aufgrund ihres Alters und des ungünstigen Standortes mit großflächiger Versiegelung mehrere Schadstellen am Stamm und in der Krone. Obwohl der Baum noch eine gute Vitalität hat, kam es aber in der Vergangenheit bereits zu Astbrüchen. Außerdem hat der Baum mehrere Faulstellen in der Krone. Für einen Erhalt der Birke und zur Herstellung der Verkehrssicherheit, müsste der Baum stark eingekürzt werden, was aber einem weiteren Heilungsprozess bei Birken generell eher schaden würde. Außerdem hat der Baum sehr hochliegende Wurzeln, die den Plattenbelag der Zufahrt bereits anheben. Für einen Neubau der Zufahrt würden selbst beim Einbau einer Wurzelbrücke sehr viele und große Wurzeln unmittelbar am Stamm verloren gehen, wodurch die Standsicherheit der Birke nicht gewährleistet werden kann. Bei einer Abwägung der Vor- und Nachteile für den Baumerhalt, kommen wir zu dem Entschluss, dass die Birke zur Fällung freigegeben wird.

- Eine weitere Abwägung bezüglich des Baumerhaltes bezieht sich auf die große Tanne Nr. 12. Der tiefwurzelnde Baum steht unmittelbar am Westrand des Grundstückes, außerhalb des Bauraumes und ist sehr vital und als stabil einzustufen. Die Tanne hat eine weit ausladende Krone und würde in Zukunft dem neu errichteten Gebäude sehr nahekommen. Für das Ortsbild und aus baumpflegerischer Sicht ist die Tanne aber unbedingt erhaltenswert und könnte für den Bauherren zumutbar durch eine fachgerechte Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflegerie im Bereich von ca. zwei Metern verkleinert werden, mit einer zusätzlichen Aufastung der unteren Äste bis zu einer Höhe von ca. drei Metern. Aus bautechnischer Sicht wäre der Wunsch der Bauherren, dass die Tanne gefällt werden würde, da dies eine Erleichterung für die Baustelleneinrichtung darstellt und eine zukünftige Verschattung des Hauses verhindert. Von Seiten der Umweltabteilung wird die Fällung der Tanne nicht befürwortet.
- Der übrige Baumbestand wird wie im FFP dargestellt zur Fällung genehmigt.
- Besonders zu erwähnen ist, dass während der Bauphase der bestehende Plattenbelag in der Zufahrt erhalten bleibt, um die drei Ahornbäume an der SO-Grenze nicht zu gefährden. Für die finale neue Herstellung der Zufahrt hat der Planer die bestehende Zufahrt seitlich reduziert, um den Bäumen einen besseren Schutz zu gewähren und außerdem die Errichtung einer Wurzelbrücke im Freiflächenplan dargestellt.
- Die im FFP dargestellten Ersatzpflanzungen sind in ihrer Auswahl zu genehmigen, sofern die Tanne erhalten wird. Sollte die Tanne auch gefällt werden, müsste mindestens ein Baum I. Wuchsordnung anstelle der im Plan dargestellten nur II. WO ausgetauscht werden. Bei dem Erhalt der Tanne müsste auch ein Ersatzbaum weniger gepflanzt werden und der vorgelegte FFP entsprechend angepasst werden.



Abb. 1 und 2: Birke Nr. 1 unmittelbar in der Einfahrt mit altem Kronenbruch



Abb. 3 und 4: Tanne Nr. 12 vital u. erhaltenswert, Ahorn Nr. 10 mit Wuchsdeformation



Abb. 5 und 6: Zwetschge Nr. 13 mit tiefgehendem Stammschaden

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

1. Die anlässlich des Bauvorhabens betroffenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
2. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von drei Laubbäumen II. WO (Felsenbirne, Hopfenbuche, Apfeldorn) 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 gefälltten Baum gemindert worden ist, sofern die Tanne Nr. 12 erhalten bleibt. Bei einer Fällung der Tanne müsste ein zusätzlicher Laubbaum I. WO gepflanzt werden.
3. Die Kroneneinkürzung an der oben genannten Tanne Nr. 12 muss fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb gem. dem Regelwerk der ZTV-Baumpflege durchgeführt werden. Einzelne weit ausladende Äste können auch stärker eingekürzt werden. Es dürfen allerdings keine Äste komplett entfernt oder Schnitte unmittelbar am Stamm durchgeführt werden. Dabei ist vor allem auf ausreichend dimensionierte Zugäste abzuleiten. Die verbleibende Krone soll einen möglichst arttypischen Habitus behalten bzw. entwickeln können.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

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 Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

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

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

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

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung.

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

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 gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:**

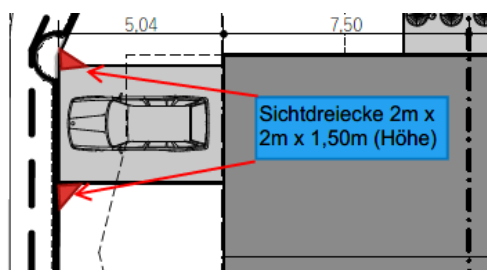
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich. Zusätzlich sind die Gehwege an den beiden Kreuzungspunkten der Gistlstraße und der Ahornallee auf beiden Seiten mit aufzunehmen.



- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Gistlstraße und Ahornallee abgewickelt werden. Einer Befahrung über den „Pfeilweg“ als zweite Zuwegung wird wegen der beengten Verhältnisse und der dort laufenden und geplanten Baumaßnahmen nicht zugestimmt.
- Die Gemeinde Pullach i. Isartal baut den Pfeilweg 2026 aus. Zudem soll die Josef-Heppner-Straße im Bereich zwischen Seitnerstraße und Jaiserstraße ebenfalls ab 2026 ausgebaut werden. 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. 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 **5.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital