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

Sitzungsdatum: Montag, 05.02.2018
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Wilhelm Wülleitner

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Arnulf Mallach jun.
Angelika Metz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Odilo Helmerich	GR Helmerich entschuldigt, vertreten durch GR Mallach.
Reinhard Vennekold	GR Vennekold entschuldigt, vertreten durch GRin Metz.
Cornelia Zechmeister	GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten durch GR Demmeler.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.01.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Linde Health Center auf dem Anwesen Gistlstr. 159, Fl.-Nr. 570
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den beiden Baugenehmigungen in Hinblick auf die Lage der Stellplätze bzw. der Carports auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36 und 36a, Fl.-Nrn. 295/4 und 295/27
- 6 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

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

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.01.2018

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 15.01.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Linde Health Center auf dem Anwesen Gistlstr. 159, Fl.-Nr. 570

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau des Linde Health Center (Fitnesscenter) wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die Eingabepläne naturschutzfachliche Einwände, welche indes durch Implementierung von Auflagen direkt entkräftet und beseitigt werden können.

Die architektonischen Bemaßungen und räumlichen Abstände zu den Grün- und Pflanzstreifen erfüllen in ausreichendem Maße die arttypischen Standraumansprüche von Bäumen zweiter Wuchsordnung (< 20 m Wuchshöhe). Die Vitalität des vorhandenen Baumbestandes ist allerdings erheblich herabgesetzt. Einzelne Kronenteile der Jungbäume sind bereits ab-

sterbend. Es ist anzunehmen, dass alle aktuellen Schadzeichen auf übermäßige und unfachmännische Schnittmaßnahmen in der vergangenen Dekade zurückgehen. Nach Abgleich von älteren Luftbildaufnahmen und Eingabeplänen kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume entfernt worden sind.

Alle betreffenden Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Es finden sich keine Belege, dass für das Verändern bzw. in diesem Falle erschwerend wiederholt unsachgemäße Rückschneiden eine Genehmigung oder Befreiung nach § 5 BaumSchV vorlagen. Unter Erfüllung der nachfolgenden Bedingungen wird Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Bayerisches Naturschutzgesetz keine Anwendung finden.

Für das o. g. Bauantragsverfahrens werden folgende Auflagen bestimmt:

1. Die stark geschädigte Baumreihe unmittelbar nördlich und westlich des geplanten Gebäudes wird bis auf wenige Ausnahmen durch Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirnen (*Pyrus pyrastrer*), Hochstamm Sol.4xv m.(D)B, in der Größe von mindestens 20 - 25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, ersetzt.
2. Die auszunehmenden Baumexemplare, deren Schutzbereiche und die Standorte der Ersatzpflanzungen sind landschaftsplanerisch vorab und während der Bauphase mit der Abteilung Umwelt abzustimmen und zu beantragen.
3. Die zur Fällung genehmigten Bäume sind derart zu entfernen, dass die zu erhaltenden auf Dauer weder beschädigt noch verändert werden (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
4. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen.
Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.
6. Die Ersatzpflanzungen sind mit Bauabnahme erfolgt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Hinweis (Teil 1) an den Antragsteller:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal würde es begrüßen, wenn das Dach des Linde Health Centers extensiv begrünt werden würde.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

Hinweis (Teil 2) an den Antragsteller:

Obwohl auf dem Gelände schon ein Fahrradständer vorhanden ist, würde es die Gemeinde Pullach i. Isartal begrüßen, wenn direkt am Eingang des neuen Linde Health Center zusätzliche Fahrradständer geschaffen würden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den beiden Baugenehmigungen in Hinblick auf die Lage der Stellplätze bzw. der Carports auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36 und 36a, Fl.-Nrn. 295/4 und 295/27

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung im Hinblick auf die neue Lage für die bereits baurechtswidrig errichteten Carports auf den beiden Grundstücken Josef-Heppner-Str. 36/36a wird nicht genehmigt.
Durch die Verschiebung der beiden Carports an die Straße ist im südlichen Grundstücksbereich von Fl.-Nr. 295/27 (Josef-Heppner-Str. 36a) erheblich in den Wurzelraum einer geschützten und ortsbildprägenden Linde eingegriffen worden. Die Standortverschiebung wurde ohne Genehmigung vorgenommen. Zwar wurde in dem Antrag auf einen Ortstermin mit der Abteilung Umwelt (Herrn Dr. Baasch), der ausführenden Firma für die Gartengestaltung und der Bauherrschaft verwiesen, aber auch ein angeblich positiver Verlauf der Besprechung bzw. eine vermeintlich mündliche Zusage ersetzt nicht eine Genehmigung, die in Form eines Änderungsantrages eingeholt hätte werden müssen.
Die beiden Carports verstoßen gegen zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zum einen, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, aber mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben müssen (Ziffer A.7.a) und zum anderen, wenn Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, dass sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung und einheitlicher Vorderfront zu gestalten sind (Ziffer A.7.b).
In den beiden Genehmigungsbescheiden vom 09.04.2015 wurde zwar vom Mindestabstand von den festgesetzten 5,0 m zu Straßenbegrenzungslinie befreit, aber zum Schutz der ortsbildprägenden Linde, die Verringerung nur auf das Maß gemäß den genehmigten Plänen in den o.g. Baugenehmigung zugelassen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB wegen einer weiteren Verringerung des Carports mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie in Bezug auf die Baugenehmigung vom 09.04.2015 (Ziffer A.7.a) sowie wegen der unterschiedlichen Gestaltung bzw. Ausführung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in Form der einheitlichen Gestaltung der Vorderfront, Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Ziffer A.7.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
3. Das Landratsamt München wird gebeten den Rückbau der ohne Genehmigung errichteten Carports auf beiden Grundstücken zum Schutz der ortsbildprägenden Linde anzuordnen und dafür zu sorgen, dass die beiden Carports entsprechend der Genehmigung vom 09.04.2015 errichtet werden. Die Beseitigung des Carports von Fl.-Nr. 295/27 (Josef-Heppner-Str. 36a) hat in enger Abstimmung mit der Abteilung Umwelt zu erfolgen.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren naturschutzfachliche Einwände.
Durch die baulichen Maßnahmen im südlichen Grundstücksbereich von Fl. Nr. 295/27 ist in erheblichem Umfang in den Wurzelraum einer geschützten und ortsbildprägenden Linde (Nr. 1) eingegriffen worden. Dabei sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Versiegelungen und Verdichtungen erfolgt. Unklar ist, in welchem Umfang etwaige Schädigungen im tieferen Wurzelraum vorliegen. Das Entfernen von rund der Hälfte der Feinst- und Feinwurzeln in den oberen Bodenschichten ging definitiv mit den Bauarbeiten einher. Bei Anwendung der Regel, dass das Flächenmaß des Wurzelraumes ungefähr dem Kronenraum eines Baumes entspricht, steht dem Baum nach dem Eingriff nur noch ungefähr 1/6 der ursprünglich unversiegelten Fläche auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Vitalität der Winterlinde ist herabgesetzt: Der Baum ist geschwächt, der Kronenmantel im Feinstbereich ist zerklüftet und durchsichtig.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, o. g. Sachverhalt inhaltlich mit den Auflagen im entsprechenden Genehmigungsbescheid abzugleichen und die sich daraus ergebenden bau- und naturschutzrechtlichen Konsequenzen im Vollzug der Baumschutzverordnung mit unserer Abteilung abzustimmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Allgemeine Bekanntgaben

Folgendes wurde von der Verwaltung, Herrn Vital bekanntgegeben:

- Bei der Behandlung von TOP 13 in der letzten Bauausschusssitzung am 15.01.2018 wurde die unterschiedliche Darstellung des Baumbestandes im genehmigten Freiflächenplan und im Änderungsplan angesprochen. Nach Rücksprache mit Herrn Rückerl, Abteilung Umwelt wurde auf Grund eines Pilzbefalls die Rotbuche am 31.05.2017 ersatzlos zur Fällung freigegeben. Das Datum des Genehmigungsplans war der 25.01.2017, dadurch erklärt sich, dass in diesem Plan der Baum noch eingetragen war und im Änderungsplan vom 12.12.2017 nicht mehr.
- Ebenso wurde in der letzten Sitzung diskutiert, ob die Zufahrten für ein rückwärtiges Grundstück als Bauland anzusetzen bzw. zu werten ist. Dies wurde in der Sitzung durch die Verwaltung schon bejaht. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München wurde die Aussage der Verwaltung bestätigt, dass die Zufahrten als Bauland zu sehen sind und diese für die GRZ- sowie GFZ-Berechnung angesetzt werden können.
- Außerdem wurde die Verwaltung noch gebeten mit dem Landratsamt abzuklären, ob bzw. unter welchen Bedingungen z.B. eine erteilte Befreiung oder Abweichung wieder zurückgenommen werden kann, wenn der Grund für die Befreiung oder Abweichung weggefallen ist. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München ist eine Zurücknahme möglich, wenn zum einen die Baugenehmigung rechtswidrig war, kann die Zurücknahme gemäß Art. 48 BayVwVfG erfolgend. Zum anderen ist aber auch ein Widerrufsvorbehalt nach Art. 49 BayVwVfG möglich, der als Auflage im Genehmigungsbescheid aufgenommen bzw. festgesetzt werden muss.
Dies zum Beispiel der Fall, wenn zum Erhalt eines Baumes die Abweichung zur Errichtung eines Stellplatzes erteilt wurde. Sollte der Baum in Zukunft, aus welchen Gründen auch immer, gefällt werden dürfen, kann verlangt werden, dass dann der Stellplatz zu errichten ist.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital